

StorageVault Canada Inc.

(la « société »)

Annexe 51-102A1

Rapport de gestion

Périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022

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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022. Il doit être lu de pair avec les états financiers consolidés intermédiaires non audités pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 et leurs notes annexes, qui ont été établis en dollars canadiens et conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Le présent rapport de gestion est fondé sur l'information dont disposait la direction en date du 27 octobre 2022.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion renferme de l'information prospective. Tous les énoncés qu'il contient, 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 englobe des énoncés concernant ce qui suit : les perspectives de la société quant au marché de l'entreposage libre-service et de l'entreposage mobile; 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 2022; ainsi que les perspectives générales de la société. Cette information prospective est véhiculée dans les rubriques « Nature des activités », « Stratégie commerciale et générale », « Perspectives », « Survol 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, tels que ceux liés à la pandémie de COVID-19, et à des risques 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 induite 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 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 repose sur un certain nombre d'hypothèses qui peuvent se révéler inexactes, notamment en ce qui concerne ce qui suit : 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 Toronto 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 la croissance dans les segments de l'entreposage en libre-service, de l'entreposage mobile et de la gestion de dossiers; ainsi que la possibilité d'acquérir des actifs intéressants et financièrement rentables au cours des périodes à venir. 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 2022 ainsi que la croissance des produits des activités ordinaires et du résultat d'exploitation net (« REN ») en 2022 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 le communiqué 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	5
STRATÉGIE COMMERCIALE ET GÉNÉRALE	6
PERSPECTIVES	8
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ	9
SURVOL DES RÉSULTATS FINANCIERS	11
FONDS DE ROULEMENT, DETTE ET CAPITAL SOCIAL	17
OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ARRANGEMENTS HORS BILAN	22
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	23
FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	24
COMITÉ D'ACQUISITION ET MANDAT DE CE COMITÉ	26
MÉTHODES COMPTABLES	26
RISQUES ET INCERTITUDES	27
COORDONNÉES DE LA SOCIÉTÉ	30

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** » : établissements stabilisés que la société possède ou loue depuis le début de l'exercice précédent; cette mesure constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » sous la rubrique « Méthodes comptables ».

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

« **Événements postérieurs à la date de clôture** » : transactions importantes qui ont eu lieu au cours de la période allant du 1^{er} octobre 2022 au 27 octobre 2022.

« **FPE** » : 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 latents ou des pertes latentes sur les swaps de taux d'intérêt et sur des instruments financiers dérivés, et des impôts sur le résultat différés, et après ajustements pour tenir compte des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des participations ne donnant pas le contrôle.

« **FPEA** » : 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 considérée 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** » : 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 des stocks disponibles.

« **IFRS** » : les Normes internationales d'information financière.

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

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

« **Nouveaux espaces d'entreposage libre-service** » : les établissements non stabilisés que la société ne possédait ou ne louait pas de façon continue depuis le début de l'exercice précédent; cette mesure constitue une mesure non conforme aux IFRS. Voir la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » sous la rubrique « Méthodes comptables ».

« **rapport de gestion** » : le présent document d'information de la société.

« **REN** » : le résultat d'exploitation net, qui correspond 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. Voir la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » sous la rubrique « Méthodes comptables ».

« **SVI** » : StorageVault Canada Inc.

« **T1** », « **T2** », « **T3** » ou « **T4** » : les trimestres financiers 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 des unités d'entreposage mobiles à des particuliers et à des clients commerciaux. La société assure en outre le stockage, le déchetage et la gestion de documents et de dossiers pour le compte de ses clients. Au 26 janvier 2022, ses actions ordinaires étaient inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole SVI, après avoir été inscrites dans le passé à la cote de la Bourse de croissance TSX.

Au 30 septembre 2022, SVI détenait 204 établissements et 4 527 unités d'entreposage mobile au Canada, soit 100 599 unités locatives totalisant une superficie louable de 11 345 936 pieds carrés. Les établissements font affaire sous les marques Access Storage, Depotium Mini-Entrepôts et Sentinel Storage. Nos activités d'entreposage mobile sont menées 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 34 établissements appartenant à des tiers moyennant des frais de gestion, ce qui porte le nombre total d'établissements détenus et gérés à 238.

Grâce à notre présence nationale, nous pouvons offrir des solutions d'entreposage « de dernière étape » partout au pays, par exemple pour la manutention d'équipement de protection individuelle destiné à des organismes de soins de santé. Nous offrons, au moyen de nos unités d'entreposage mobiles et de nos activités de gestion de dossiers, des solutions qui permettent d'acheminer les biens de nos établissements aux utilisateurs finaux directement.

L'objectif de SVI est de détenir et de gérer des installations d'entreposage dans les principaux marchés du Canada. La société entend se concentrer sur l'acquisition d'installations d'entreposage générant des flux de trésorerie importants dans des marchés stratégiques et 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 développement par une combinaison de flux de trésorerie d'exploitation disponibles, de prêts hypothécaires et de titres d'emprunt ou de capitaux propres.

Survol du secteur de l'entreposage

La forte augmentation de la demande pour les unités d'entreposage au Canada au cours des dix dernières années est attribuable en grande partie à des facteurs tels que la croissance démographique, des changements dans la situation personnelle, la baisse de la superficie des lieux d'habitation et de travail, l'incubation d'entreprise, le commerce en ligne, l'apparition des solutions « de dernière étape », le manque d'espaces d'entreposage, l'immigration, la réduction des effectifs, les projets de rénovation, les déménagements, les décès, les divorces et les assurances. Nous nous attendons à ce que ces tendances se poursuivent en 2022 et par la suite.

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, le marché américain représente plus de 2,7 milliards de pieds carrés répartis dans plus de 51 000 établissements. On compte 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, 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 prospection, 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 et aux pressions inflationnistes. Notre objectif est de maximiser le 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 joueurs sur le marché ont tendance à proposer des offres d'emménagement attrayantes pour gagner rapidement de nouveaux occupants. Une fois les unités louées, ils réduisent ou abandonnent les promotions et entreprennent d'accroître leur chiffre d'affaires par 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 aux deuxième et troisième trimestres qu'aux premier et quatrième trimestres. 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 aux premier et quatrième trimestres qu'aux deuxième et troisième trimestres.

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, dans le but 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 six rubriques ci-dessous, qui portent sur les acquisitions, la croissance interne par l'amélioration des résultats des établissements actuels, l'agrandissement de notre parc d'établissements actuels pour répondre à la demande refoulée, et le développement de nos segments de l'entreposage mobile, de la gestion des dossiers et de FlexSpace Logistics.

Acquisitions

Notre plateforme commerciale, notre réputation enviable au chapitre des transactions, nos relations dans le secteur et notre expérience dans le domaine 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 de manière prudente en mettant l'accent sur les principaux marchés canadiens. Toutefois, comme il y a de plus en plus de concurrence pour acquérir des établissements, en particulier de la part d'acheteurs américains, il se pourrait que nous ne soyons pas en mesure de faire l'acquisition d'actifs 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 d'échelle 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 et à nos services de gestion des documents.

La principale innovation dans le secteur de l'entreposage touche 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 espace au bon client, au bon moment et au bon prix. En cherchant constamment à offrir la plus grande valeur aux clients et en misant sur la gestion des produits des activités ordinaires, 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 1 500 000 pieds carrés. Nous prévoyons agrandir plusieurs de nos établissements actuels lorsque les conditions du marché seront favorables et que les taux d'occupation élevés et les pistes de vente indiqueront l'existence d'une demande refoulée. Nos plans actuels sont de procéder à des travaux d'agrandissement qui viendront ajouter entre 25 000 et 50 000 pieds carrés à nos espaces au cours des 12 prochains mois. Nous avons également d'autres projets d'agrandissement d'une superficie louable totale de 425 000 pieds carrés qui en sont à l'étape de l'approbation réglementaire et de la délivrance de permis.

Développement des activités d'entreposage mobile

Les activités d'entreposage mobile continuent de servir de complément à nos activités globales, ce qui profite à notre plateforme en raison des gains de synergie et d'efficacité additionnels ainsi réalisés. Les marges dans le secteur de l'entreposage mobile ne sont pas aussi élevées que dans le secteur de l'entreposage libre-service, mais elles restent néanmoins très attrayantes. Compte tenu de notre présence géographique et opérationnelle élargie découlant de notre stratégie de croissance, nous sommes d'avis que les marges continueront de croître.

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

Le secteur de la gestion de dossiers est un secteur vertical complémentaire au domaine de l'entreposage, un peu comme le secteur de l'entreposage mobile, qui comble un vide tout en générant des flux de trésorerie solides et « résistants aux changements ». Comptant parmi les plus grandes entreprises canadiennes de gestion de dossiers, RecordXpress est la seule qui soit en mesure de proposer une plateforme d'envergure nationale, ce qui lui procure 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.

Développement de FlexSpace Logistics

FlexSpace Logistics est une plateforme technologique par laquelle les entreprises canadiennes peuvent recevoir une gamme complète de services d'entreposage, de logistique et de gestion des stocks. Grâce au portefeuille actuel d'entreprises de SVI et à notre vaste réseau de partenaires, nous sommes en mesure d'offrir partout au Canada un vaste éventail de services, allant de l'entreposage à des solutions de livraison de dernière étape, en passant par la gestion des stocks. Il s'agit d'un véritable guichet unique pour les entreprises, particulièrement les petites et moyennes entreprises qui étaient mal servies par le passé dans ce domaine.

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 de 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 sa 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'acquisition, des projets d'expansion, de la conjoncture boursière et du prix de transaction.

PERSPECTIVES

Les mises à jour et les perspectives de la société à l'égard de la pandémie de COVID-19, des acquisitions, du capital social, des résultats d'exploitation et des événements postérieurs à la date de clôture sont les suivantes :

Pandémie de COVID-19

Depuis le début de la pandémie, dans l'intérêt continu de la société, nous avons modifié notre plateforme d'exploitation afin de continuer à répondre à l'importante demande pour nos services. Ces changements incluent l'amélioration de nos systèmes virtuels pour mettre en place des procédures de location en libre-service sans contact, l'installation de cloisons en plexiglas et l'imposition d'une limite d'un client à la fois dans nos bureaux. Nos équipes ont toujours travaillé à temps plein, et les clients peuvent accéder sans crainte à leurs biens de valeur et les entreposer. Nous sommes fiers de notre personnel qui s'adapte aux nouvelles pratiques et qui fournit sans relâche un service exceptionnel aux clients et à la collectivité.

Depuis l'exercice 2021, nous affichons une hausse substantielle des demandes de location réelles et potentielles, ce qui entraîne une augmentation des taux d'occupation et des tarifs de location dans l'ensemble de notre portefeuille. Ces tendances positives ont permis à la société d'enregistrer une solide croissance au chapitre des produits des activités ordinaires et du REN des établissements comparables. Bien que les clients puissent être davantage touchés, notamment par le chômage, la société n'a pas enregistré d'augmentation notable des créances.

Depuis le début de la pandémie de COVID-19, la société poursuit l'exécution de ses stratégies visant à attirer des clients grâce à l'optimisation pour les moteurs de recherche, à l'amélioration de sa présence en ligne, aux programmes d'établissement de liens dans des communautés virtuelles et à la création d'une plateforme et d'initiatives nationales afin de répondre aux besoins d'entreposage « de dernière étape ». Ces efforts nous ont permis d'élargir notre clientèle, qui tire parti de notre présence nationale, et d'offrir une solution complète d'entreposage, de gestion des stocks et de mobilisation grâce à nos infrastructures d'entreposage libre-service et mobile, de gestion des dossiers et à FlexSpace Logistics.

Au 30 septembre 2022, nos flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation demeuraient considérables, les fonds en caisse atteignant 25,5 M\$. Notre état de la situation financière et les solides relations que nous entretenons avec nos prêteurs nous procurent une capacité d'emprunt suffisante et diverses options de refinancement et de liquidité pour saisir les occasions d'acquisition qui répondent à nos critères, comme en témoignent les acquisitions de 218,2 M\$ réalisées jusqu'à maintenant durant l'exercice 2022 et de 270,2 M\$ réalisées au cours de l'exercice 2021.

Acquisitions

En 2022, nous avons prévu acquérir des actifs d'une valeur de plus de 100 M\$. En date du présent rapport de gestion, nous avons dépassé notre objectif : nous avons réalisé des acquisitions d'une valeur totale de 218,2 M\$ et en avons annoncé pour une valeur supplémentaire de 14,2 M\$.

Par le passé, nous avons toujours atteint nos objectifs d'acquisitions. Toutefois, comme une incertitude plane sur l'économie canadienne et qu'il y a de plus en plus de concurrence pour acquérir des établissements, en particulier de la part d'acheteurs étrangers, il se pourrait que nous soyons incapables de trouver des acquisitions qui répondent 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, de la conjoncture boursière et du prix de transaction.

La société peut à l'occasion racheter ses actions ordinaires conformément aux règles prescrites par les politiques de la Bourse de Toronto ou des organismes de réglementation.

Résultats d'exploitation

Nous prévoyons une croissance des produits des activités ordinaires et du REN en 2022, en raison 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 2,0 G\$ acquis au cours des sept dernières années. Nous nous attendons en outre à des apports importants provenant des acquisitions conclues jusqu'à maintenant en 2022, durant l'exercice 2021 et vers la fin de l'exercice 2020.

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.

Événements postérieurs à la date de clôture

La société a annoncé les faits marquants suivants :

- Le 11 octobre 2022, la conclusion d'une entente visant l'acquisition de deux établissements à Edmonton, en Alberta, pour un prix d'achat de 14 160 000 \$.
- Le 27 octobre 2022, l'approbation d'une hausse de 0,5 % du dividende trimestriel pour le quatrième trimestre de 2022, ce qui le porte à 0,002817 \$ par action ordinaire.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Au 30 septembre 2022, la société exerçait les activités liées à l'entreposage libre-service et à l'entreposage mobile suivantes :

Emplacement	Acres	Nombre d'établissements	Unités	Superficie louable en pieds carrés
Colombie-Britannique	45	18	9 627	932 960
Alberta	146	41	20 986	2 421 780
Saskatchewan	33	11	2 715	356 554
Manitoba	36	12	4 846	490 057
Ontario	348	97	46 870	5 556 282
Québec	37	20	9 373	887 201
Nouvelle-Écosse	16	5	1 655	179 454
Unités d'entreposage mobile			4 527	521 648
Total	661	204	100 599	11 345 936

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 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 domaine de l'entreposage, y compris :

- l'atteinte de résultats de haut niveau;
- la gestion de plus de 230 installations d'entreposage aux quatre coins du Canada;
- l'acquisition, le développement et la gestion de plus de 16 millions de pieds carrés d'espace d'entreposage;
- plus de 200 années d'expérience combinée dans le secteur de l'entreposage chez les membres de la haute direction.

Marketing

Nous mettons en œuvre des plans de marketing adaptés aux 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 efficace sur les moteurs de recherche, une présence en ligne conviviale, des procédures de location en libre-service sans contact, des programmes de relations communautaires et le développement de grands comptes nationaux pour répondre à leurs besoins de stockage de dernière étape. 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'accueillir la clientèle de manière professionnelle, d'établir un rapport avec les clients, de créer un climat de confiance, d'écouter, de poser les bonnes questions, de proposer nos services et de conclure la vente. Il en résulte 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 suivre les nouvelles tendances, en produisant notamment : i) des rapports d'exception qui permettent à la direction de surveiller les indicateurs clés de performance, 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 risques 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 30 septembre 2022, SVI a fait l'acquisition de neuf établissements au prix de 218,2 M\$ et a annoncé l'acquisition de deux autres établissements au coût de 14,2 M\$. Durant l'exercice 2021, SVI a fait l'acquisition de 29 établissements pour une somme de 270,2 M\$. Le moment où ces acquisitions ont été réalisées a une incidence sur les résultats comparatifs.

Principales données financières

	(non audité)				(non audité)			
	Période de trois mois close le 30 septembre				Période de neuf mois close le 30 septembre			
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
			\$	%			\$	%
Produits des activités ordinaires tirés des services d'entreposage et des services connexes	68 842 468 \$	56 318 445 \$	12 524 023 \$	22,2%	191 327 069 \$	150 261 137 \$	41 065 932 \$	27,3%
Honoraires de gestion	481 248	535 557	(54 309)	-10,1%	1 411 367	1 554 251	(142 884)	-9,2%
	69 323 716	56 854 002	12 469 714	21,9%	192 738 436	151 815 388	40 923 048	27,0%
Charges d'exploitation	20 280 684	18 049 120	2 231 564	12,4%	62 725 356	50 634 235	12 091 121	23,9%
Résultat d'exploitation net ¹	49 043 032	38 804 882	10 238 150	26,4%	130 013 080	101 181 153	28 831 927	28,5%
Déduire :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	2 121 706	1 676 701	445 005	26,5%	7 921 275	5 327 067	2 594 208	48,7%
Frais de vente et frais généraux et administratifs	5 376 892	4 940 939	435 953	8,8%	15 587 320	12 957 921	2 629 399	20,3%
Intérêts	20 243 361	15 127 972	5 115 389	33,8%	53 480 796	42 884 517	10 596 279	24,7%
Rémunération à base d'actions	347 922	179 216	168 706	94,1%	1 043 766	537 648	506 118	94,1%
Perte latente (profit latent) sur des instruments financiers dérivés	(379 831)	-	(379 831)	-	4 086 878	-	4 086 878	-
Dotation aux amortissements	24 805 897	23 267 103	1 538 794	6,6%	70 001 699	68 667 450	1 334 249	1,9%
	52 515 947	45 191 931	7 324 016	16,2%	152 121 734	130 374 603	21 747 131	16,7%
Résultat net avant impôts	(3 472 915)	(6 387 049)	2 914 134	-45,6%	(22 108 654)	(29 193 450)	7 084 796	-24,3%
Recouvrement d'impôt différé	1 352 540	2 100 279	(747 739)	-35,6%	4 132 190	6 333 819	(2 201 629)	-34,8%
Résultat net	(2 120 375) \$	(4 286 770) \$	2 166 395 \$	-50,5%	(17 976 464) \$	(22 859 631) \$	4 883 167 \$	-21,4%
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation								
De base	378 483 671	371 112 404	7 371 267	2,0%	378 068 786	369 145 102	8 923 684	2,4%
Dilué	378 483 671	371 112 404	7 371 267	2,0%	378 068 786	369 145 102	8 923 684	2,4%
Résultat net par action ordinaire								
De base	(0,006) \$	(0,012) \$			(0,048) \$	(0,062) \$		
Dilué	(0,006) \$	(0,012) \$			(0,048) \$	(0,062) \$		

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

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

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, les produits des activités ordinaires de la société se sont établis à 68,8 M\$ (56,3 M\$ au 30 septembre 2021), une hausse de 22,2 %. Cette augmentation est attribuable à la croissance interne des produits des activités ordinaires et aux produits supplémentaires provenant des établissements acquis au cours de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. 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

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, les honoraires de gestion ont varié de 10,1 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Cette variation est attribuable à l'acquisition par la société d'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 pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 se sont chiffrées à 20,3 M\$ (18,0 M\$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021). Cette hausse est attribuable aux établissements acquis en 2022 et 2021 et à l'augmentation des frais de publicité, des taxes foncières et des salaires.

Résultat net

La perte nette de 2,1 M\$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 est imputable à la dotation aux amortissements d'éléments hors trésorerie de 24,8 M\$ et aux charges de rémunération à base d'actions de 0,3 M\$. Cette perte a été contrebalancée par un profit latent sur des instruments dérivés de 0,4 M\$ et le recouvrement d'impôt différé de 1,4 M\$.

Résultat d'exploitation net

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, la société a inscrit un résultat d'exploitation net (« REN », une mesure non conforme aux IFRS) de 49,0 M\$ (38,8 M\$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2021), soit une hausse de 26,4 %. Cette hausse est attribuable à l'augmentation du taux d'occupation, à la hausse des tarifs au moyen de nos systèmes de gestion des produits des activités ordinaires, au contrôle des coûts, au REN lié aux actifs acquis au cours des exercices 2022 et 2021, ainsi qu'à la rationalisation et à l'intégration des activités.

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, ainsi que les coûts liés aux transactions que nous avons décidé de ne pas conclure. Jusqu'à maintenant, SVI a conclu ou annoncé des acquisitions d'une valeur de 232,3 M\$ au cours de l'exercice 2022, comparativement à des acquisitions de 270,2 M\$ à l'exercice 2021 et de 232,7 M\$ à l'exercice 2020.

Frais de vente et frais généraux et administratifs

Les frais de vente et frais généraux et administratifs 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 à l'innovation au chapitre 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

La charge d'intérêts a augmenté en raison de la hausse de l'encours de la dette découlant des acquisitions réalisées pendant l'exercice considéré et l'exercice précédent, et de la hausse des taux d'intérêt appliqués à notre dette à taux variable. Notre dette à taux variable représente 19,2 % de notre dette totale. Au 30 septembre 2022, la dette de la société totalisait 1,5 G\$, comparativement à 1,2 G\$ au 30 septembre 2021.

Dotation aux amortissements

L'augmentation de la charge d'amortissement découle essentiellement de la dépréciation des actifs supplémentaires acquis au cours des exercices 2022 et 2021.

Perte latente (profit latent) sur des instruments financiers dérivés

La perte latente (le profit latent) sur des instruments financiers dérivés découle des swaps de taux d'intérêt et des swaps sur le rendement total, qui sont utilisés comme couvertures économiques de la dette de la société, de ses DDVA et de ses DVATI, respectivement. Un profit ou une perte est comptabilisé en fonction des variations des taux d'intérêt et du cours de l'action de la société.

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. Ils 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, le profit latent ou la perte latente sur les swaps de taux d'intérêt et sur des instruments financiers dérivés, ainsi que 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 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, ils 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 tels, mais que l'ajustement réel pour ce type de coûts est « récurrent »).

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, les FPE se sont chiffrés à 21,3 M\$, contre 17,1 M\$ pour la période correspondante de 2021, une augmentation de 24,9 % ou de 22,4 % par action ordinaire en circulation. Ces augmentations, bien qu'atténuées par les coûts d'acquisition et d'intégration plus élevés à l'exercice considéré qu'à l'exercice précédent, découlent de l'apport de notre solide performance opérationnelle et des actifs acquis.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, les FPEA ont atteint 23,4 M\$, contre 18,7 M\$ pour la même période de 2021, une augmentation de 25,0 % ou de 22,6 % par action ordinaire en circulation. Ces augmentations découlent de l'apport de notre solide performance opérationnelle et des actifs acquis.

Le tableau qui suit présente les FPE et les FPEA pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021 :

	(non audité)				(non audité)			
	Période de trois mois close le 30 septembre				Période de neuf mois close le 30 septembre			
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
			\$	%			\$	%
Résultat net	(2 120 375) \$	(4 286 770) \$	2 166 395 \$	-50,5%	(17 976 464) \$	(22 859 631) \$	4 883 167 \$	-21,4%
Ajustements :								
Rémunération à base d'actions	347 922	179 216	168 706	94,1%	1 043 766	537 648	506 118	94,1%
Perte latente (gain latent) sur des instruments financiers dérivés	(379 831)	-	(379 831)	-	4 086 878	-	4 086 878	-
Recouvrement d'impôt différé	(1 352 540)	(2 100 279)	747 739	-35,6%	(4 132 190)	(6 333 819)	2 201 629	-34,8%
Dotation aux amortissements	24 805 897	23 267 103	1 538 794	6,6%	70 001 699	68 667 450	1 334 249	1,9%
	23 421 448	21 346 040	2 075 408	9,7%	71 000 153	62 871 279	8 128 874	12,9%
FPE ¹	21 301 073 \$	17 059 270 \$	4 241 803 \$	24,9%	53 023 689 \$	40 011 648 \$	13 012 041 \$	32,5%
Ajustements :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	2 121 706	1 676 701	445 005	26,5%	7 921 275	5 327 067	2 594 208	48,7%
FPEA ¹	23 422 779 \$	18 735 971 \$	4 686 808 \$	25,0%	60 944 964 \$	45 338 715 \$	15 606 249 \$	34,4%

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

FPE et FPEA par action ordinaire en circulation

FPE	0,056 \$	0,046 \$	0,010 \$	22,4%	0,140 \$	0,108 \$	0,032 \$	29,4%
FPEA	0,062 \$	0,050 \$	0,011 \$	22,6%	0,161 \$	0,123 \$	0,038 \$	31,2%

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 dans 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

	(non audité)				(non audité)			
	Période de trois mois close le 30 septembre				Période de neuf mois close le 30 septembre			
	2022	2021	Variation		2022	2021	Variation	
			\$	%			\$	%
Produits des activités ordinaires								
Espaces d'entreposage libre-service existants ¹	46 785 352 \$	43 142 979 \$	3 642 373 \$	8,4%	134 060 570 \$	119 124 990 \$	14 935 580 \$	12,5%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service ¹	18 755 421	9 898 758	8 856 663	89,5%	48 589 102	23 383 355	25 205 747	107,8%
Total des espaces d'entreposage libre-service	65 540 773	53 041 737	12 499 036	23,6%	182 649 672	142 508 345	40 141 327	28,2%
Entreposage mobile	3 301 695	3 276 708	24 987	0,8%	8 677 397	7 752 792	924 605	11,9%
Honoraires de gestion	481 248	535 557	(54 309)	-10,1%	1 411 367	1 554 251	(142 884)	-9,2%
Combinés	69 323 716	56 854 002	12 469 714	21,9%	192 738 436	151 815 388	40 923 048	27,0%
Charges d'exploitation								
Espaces d'entreposage libre-service existants	11 996 777	11 866 894	129 883	1,1%	38 149 201	34 992 102	3 157 099	9,0%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	6 307 992	4 074 103	2 233 889	54,8%	18 676 097	10 355 707	8 320 390	80,3%
Total des espaces d'entreposage libre-service	18 304 768	15 940 997	2 363 771	14,8%	56 825 298	45 347 809	11 477 489	25,3%
Entreposage mobile	1 975 916	2 108 123	(132 207)	-6,3%	5 900 058	5 286 426	613 632	11,6%
Combinés	20 280 684	18 049 120	2 231 564	12,4%	62 725 356	50 634 235	12 091 121	23,9%
Résultat d'exploitation net¹								
Espaces d'entreposage libre-service existants	34 788 575	31 276 085	3 512 490	11,2%	95 911 369	84 132 888	11 778 481	14,0%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	12 447 430	5 824 655	6 622 775	113,7%	29 913 005	13 027 648	16 885 357	129,6%
Total des espaces d'entreposage libre-service	47 236 005	37 100 740	10 135 265	27,3%	125 824 374	97 160 536	28 663 838	29,5%
Entreposage mobile	1 325 779	1 168 585	157 194	13,5%	2 777 339	2 466 366	310 973	12,6%
Honoraires de gestion	481 248	535 557	(54 309)	-10,1%	1 411 367	1 554 251	(142 884)	-9,2%
Combinés	49 043 032 \$	38 804 882 \$	10 238 150 \$	26,4%	130 013 080 \$	101 181 153 \$	28 831 927 \$	28,5%

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Espaces d'entreposage libre-service existants

Les espaces d'entreposage libre-service existants sont inchangés à l'exercice 2022 par rapport à l'exercice 2021. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, les produits des activités ordinaires et le REN ont progressé de respectivement 8,4 % et 11,2 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse des produits des activités ordinaires et du REN est attribuable à la robustesse de nos activités, à la poursuite de notre programme de gestion des produits des activités ordinaires et à l'accroissement du taux d'occupation. Nous continuons d'effectuer le contrôle des coûts grâce à l'efficacité opérationnelle, mais nous avons connu une légère augmentation des dépenses publicitaires, des impôts fonciers et des salaires.

Nouveaux espaces d'entreposage libre-service

L'augmentation est attribuable à notre acquisition réalisée en 2022, ainsi qu'aux acquisitions réalisées en 2021 et 2020, lesquelles ont entraîné une croissance des produits des activités ordinaires, des charges d'exploitation et du REN, la société ayant commencé à comptabiliser les résultats liés à ces établissements.

Entreposage mobile

De manière générale, l'accroissement des produits des activités ordinaires et du REN s'explique par la hausse des taux d'occupation.

Résultat d'exploitation net trimestriel

Les résultats trimestriels de la société sont influencés par le moment où les acquisitions sont réalisées 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'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. 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 aux premier et quatrième trimestres qu'aux deuxième et troisième trimestres. Cette tendance se compare à celle que l'on observe dans le nord des États-Unis.

	Exercice 2022 (en milliers)				Exercice 2021 (en milliers)				
	T3	T2	T1	Total	T4	T3	T2	T1	Total
Résultat d'exploitation net¹									
Espaces d'entreposage libre-service existants	34 789 \$	32 975 \$	28 148 \$	95 911 \$	29 673 \$	31 276 \$	29 022 \$	23 835 \$	113 806 \$
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	12 447	9 896	7 570	29 913	6 807	5 825	4 622	2 581	19 835
Total des espaces d'entreposage libre-service	47 236	42 871	35 718	125 824	36 480	37 101	33 644	26 416	133 641
Entreposage mobile	1 326	959	493	2 777	859	1 169	844	454	3 325
Honoraires de gestion	481	517	413	1 411	480	536	529	490	2 035
	49 043 \$	44 346 \$	36 624 \$	130 013 \$	37 819 \$	38 805 \$	35 017 \$	27 359 \$	139 000 \$

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Espaces d'entreposage libre-service existants

L'augmentation enregistrée au troisième trimestre de 2022 par rapport au troisième trimestre de 2021 est liée à la poursuite de notre programme de gestion des produits des activités ordinaires, aux hausses du taux d'occupation et au contrôle des coûts grâce à l'efficacité opérationnelle.

Nouveaux espaces d'entreposage libre-service

SVI a acquis 9 établissements en date du 30 septembre 2022, lesquels s'ajoutent aux 29 établissements acquis en 2021 et aux 16 acquis en 2020. 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

De manière générale, l'accroissement des produits des activités ordinaires et du REN s'explique par la hausse des taux d'occupation et la réalisation d'économies de coûts.

Sommaire des résultats trimestriels (non audité)

Période	Produits des activités ordinaires	Résultat net	Résultat net par action	Résultat net par action après dilution	Total de l'actif	Total du passif	Dividendes
T3 2022	69 323 716 \$	(2 120 375 \$)	(0,006 \$)	(0,006 \$)	2 014 223 967 \$	1 793 844 969 \$	1 059 674 \$
T2 2022	65 959 444 \$	(7 278 364 \$)	(0,019 \$)	(0,019 \$)	2 019 833 429 \$	1 793 878 037 \$	1 055 547 \$
T1 2022	57 455 276 \$	(8 577 725 \$)	(0,023 \$)	(0,023 \$)	1 874 780 768 \$	1 640 438 694 \$	1 050 674 \$
Total 2022	192 738 436 \$	(17 976 464 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 165 895 \$
T4 2021	56 845 289 \$	(13 005 460 \$)	(0,035 \$)	(0,035 \$)	1 836 156 209 \$	1 613 949 693 \$	1 034 371 \$
T3 2021	56 854 002 \$	(4 286 770 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	1 710 707 686 \$	1 503 314 182 \$	1 021 120 \$
T2 2021	51 701 291 \$	(7 172 789 \$)	(0,019 \$)	(0,019 \$)	1 693 800 047 \$	1 487 413 665 \$	1 012 517 \$
T1 2021	43 260 095 \$	(11 400 073 \$)	(0,031 \$)	(0,031 \$)	1 610 798 998 \$	1 403 279 361 \$	1 002 868 \$
Total 2021	208 660 678 \$	(35 865 092 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	4 070 876 \$
T4 2020	42 150 289 \$	(9 987 848 \$)	(0,027 \$)	(0,027 \$)	1 587 379 939 \$	1 377 204 772 \$	991 452 \$
T3 2020	40 053 371 \$	(6 276 846 \$)	(0,017 \$)	(0,017 \$)	1 354 801 560 \$	1 149 197 801 \$	978 240 \$
T2 2020	37 425 908 \$	(8 651 142 \$)	(0,024 \$)	(0,024 \$)	1 369 097 150 \$	1 155 700 318 \$	973 985 \$
T1 2020	35 834 354 \$	(8 366 386 \$)	(0,023 \$)	(0,023 \$)	1 371 022 824 \$	1 151 432 603 \$	966 317 \$
Total 2020	155 463 922 \$	(33 282 222 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 909 994 \$
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 \$	0,04 \$	0,044 \$	895 496 381 \$	627 421 264 \$	880 328 \$
T3 2017¹	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 2017¹	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 \$.

L'actif total de 404 743 767 \$ présenté pour le premier trimestre de 2017 se serait chiffré à 410 104 943 \$. L'actif total de 400 216 946 \$ présenté pour le deuxième trimestre de 2017 se serait établi à 405 578 122 \$. L'actif total de 839 525 204 \$ présenté pour le troisième trimestre de 2017 se serait établi à 851 945 204 \$.

FONDS DE ROULEMENT, DETTE ET CAPITAL SOCIAL

Fonds de roulement

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation se sont établis à 46,4 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, comparativement à 37,2 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Cette augmentation est attribuable 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, malgré des coûts d'acquisition et d'intégration plus élevés, en comparaison, compte tenu d'un plus grand nombre d'acquisitions.

Au 30 septembre 2022, la trésorerie de la société s'élevait à 25,5 M\$, contre 18,1 M\$ au 30 juin 2022. Bien que la trésorerie ait été utilisée pour rembourser la dette, financer des acquisitions et des agrandissements et effectuer des rachats d'actions ordinaires de la société, SVI continue de maintenir un solde de trésorerie élevé. La société s'attend à ce que ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation continuent d'augmenter à mesure qu'elle percevra tous les avantages provenant des établissements acquis en 2022, 2021 et 2020. 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.

Dettes

Au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021, la société détenait les titres d'emprunt suivants :

	30 septembre 2022			31 décembre 2021		
	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde
<u>Emprunts hypothécaires</u>						
Au coût amorti - Taux fixe	2,84 % à 5,5 %	4,26%	220 919 777	2,84 % à 5,5 %	4,21%	338 546 891
	Échéance : Octobre 2022 à avril 2028			Échéance : Janvier 2022 à avril 2028		
Au coût amorti - Taux variable	4,61 % à 6,95 %	6,12%	180 846 156	3 % à 3,95 %	3,30%	108 144 132
	Échéance : Octobre 2022 à septembre 2027			Échéance : Octobre 2022 à novembre 2024		
À la JVBRN - Taux variable			725 635 750			455 173 279
- Swap de taux d'intérêt			(33 455 707)			9 873 937
		4,21%	692 180 043		3,82%	465 047 216
	Échéance : Janvier 2024 à décembre 2030			Échéance : Janvier 2024 à décembre 2030		
		4,53%	1 093 945 976		3,91%	911 738 239
<u>Marges de crédit et billets</u>						
Au coût amorti - Taux fixe		4,72%	13 567 214		3,95%	38 536 200
	Échéance : Décembre 2022 à décembre 2023			Échéance : Avril 2022 à décembre 2023		
Au coût amorti - Taux variable		6,24%	111 409 468		3,53%	86 909 468
	Échéance : Mai 2024 à février 2025			Échéance : Mai 2024 à décembre 2024		
À la JVBRN - Taux variable			323 099 376			296 048 729
- Swap de taux d'intérêt			(23 099 376)			3 951 271
		3,88%	300 000 000		3,94%	300 000 000
	Échéance : Février 2025			Échéance : Février 2025		
		4,53%	424 976 682		3,86%	425 445 668
Coûts de financement différés, déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation			(4 569 243)			(4 709 162)
		4,53%	1 514 353 415		3,89%	1 332 474 745

Rapprochement de la dette

Le tableau suivant rapproche les variations des flux de trésorerie liés aux activités de financement de la dette de la société :

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Dette à l'ouverture de la période	1 332 474 745 \$	1 179 739 132 \$
Avances provenant de la dette	414 738 714	309 110 285
Remboursement de la dette	(227 377 668)	(152 953 282)
Montants compensés par les débiteurs	(5 622 295)	(2 529 521)
Variation de la juste valeur de la dette évaluée à la JVBRN	(94 398 032)	37 842 949
Variation de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	94 398 032	(37 842 949)
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement de la dette	181 738 751	153 627 482
Variation des coûts de financement différés	139 919	(891 869)
Dette à la clôture de la période	1 514 353 415 \$	1 332 474 745 \$

Au 30 septembre 2022, le taux préférentiel bancaire s'établissait à 5,45 % (2,45 % au 31 décembre 2021). Au 30 septembre 2022, le coût moyen pondéré de la dette s'établissait à 4,53 % (3,89 % au 31 décembre 2021). L'exposition de la société aux taux d'intérêt variables est limitée, alors que seulement 19,2 % de sa dette est assortie de taux d'intérêt variables et que le reste est assorti de taux d'intérêt fixes.

Au 30 septembre 2022, le nombre pondéré d'années à courir jusqu'à l'échéance, compte non tenu des marges de crédit, était de 3,75 (4,09 années au 31 décembre 2021).

Les emprunts hypothécaires sont garantis par une charge de premier rang grevant les biens immobiliers et le matériel 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 doit maintenir certains ratios financiers pour se conformer aux facilités. Ces clauses restrictives comprennent des ratios de couverture du service de la dette, un ratio de valeur corporelle nette et un ratio de valeur d'emprunt. Au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021, 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.

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

Exercice 1	557 343 864 \$ (comprend des marges de crédit de 411,4 M\$)
Exercice 2	243 558 295 \$
Exercice 3	199 729 909 \$
Exercice 4	39 811 661 \$
Exercice 5	142 942 437 \$
Par la suite	335 536 492 \$

Du total des versements indiqué pour l'exercice 1, une tranche de 18,3 M\$ est exigible aux termes de nos emprunts hypothécaires à terme amortissables, une tranche de 127,6 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 411,4 M\$ a trait à nos marges de crédit. Nos marges de crédit doivent observer certains 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 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021, la société observait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

La société rembourse les prêts liés à ses actifs contractés aux termes de ses marges 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 marges de crédit. Le tableau qui suit présente les échéances des emprunts de la société au 30 septembre 2022 :

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
2022	113 987 956 \$	4,86%	13 567 214 \$	4,72%	127 555 170 \$	4,84%
2023	227 482 035	4,51%	12 500 000	6,70%	239 982 035	4,63%
2024	184 891 338	5,51%	398 909 468	4,45%	273 800 806	4,79%
2025	27 512 187	3,48%	-	0,00%	27 512 187	3,48%
2026	139 164 482	4,77%	-	0,00%	139 164 482	4,77%
Par la suite	400 907 978	3,99%	-	0,00%	710 907 978	3,99%
	1 093 945 976 \$	4,53%	424 976 682 \$	4,53%	1 518 922 658	4,53%
Coûts de financement différés déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation					(4 569 243)	
Solde					1 514 353 415 \$	

La société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt sur la dette de 992,2 M\$ à un taux moyen pondéré de 4,11 %. Les swaps arrivent à échéance entre janvier 2024 et décembre 2030.

Déventures hybrides

Déventures hybrides de 2020

Le 20 juillet 2020, des déventures hybrides de premier rang non garanties de 75 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ la déventure. Les déventures ont une durée de 66 mois et viennent à échéance le 31 janvier 2026. Elles portent intérêt au taux fixe de 5,75 % par année et sont payables semestriellement à terme échu le 31 janvier et le 31 juillet de chaque année, à compter du 31 janvier 2021. La société entend utiliser le produit des déventures pour rembourser une partie de la facilité de crédit et couvrir des dépenses en immobilisations prévues.

À compter du 31 janvier 2024 et avant le 31 janvier 2025, la société pourra, à son gré, rembourser les déventures, en totalité ou en partie, à un prix de remboursement correspondant à 102,875 % du capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement. À compter du 31 janvier 2025 et avant la date d'échéance, la société pourra, à son gré, rembourser les déventures, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement.

Lors du remboursement ou à l'échéance, le 31 janvier 2026, la société pourra choisir de convertir, en totalité ou en partie, les déventures en actions ordinaires librement négociables. Le cas échéant, le paiement sera honoré par l'attribution, pour chaque tranche payable de 1 000 \$, d'un nombre d'actions ordinaires librement négociables. Ce nombre sera obtenu en divisant, à la date fixée pour le remboursement ou à l'échéance, selon le cas, 1 000 \$ par un montant correspondant à 95 % du prix actuel du marché. L'intérêt couru et impayé sera payé au comptant.

Les déventures ont été comptabilisées à titre d'instrument financier. Elles ont été constatées à leur juste valeur de 75 M\$, déduction faite des coûts de financement différés de 3,5 M\$. Chaque composante incorporée a été évaluée séparément, et il a été déterminé que la conjoncture économique et les caractéristiques de risque étaient étroitement liées au contrat hôte; par conséquent, les composantes incorporées n'ont pas été comptabilisées comme instruments financiers distincts.

Déventures hybrides de 2021

Le 19 juillet 2021, des déventures hybrides de premier rang non garanties de 57,5 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ la déventure. Les déventures ont une durée de 66 mois et viennent à échéance le 30 septembre 2026. Elles portent intérêt au taux fixe de 5,5 % par année et sont payables semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 30 septembre 2021. La société entend utiliser le produit des déventures pour financer des occasions futures et ses besoins généraux.

À compter du 30 septembre 2024 et avant le 30 septembre 2025, la société pourra, à son gré, rembourser les déventures, en totalité ou en partie, à un prix de remboursement correspondant à 102,750 % du capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement. À compter du 30 septembre 2025 et avant la date d'échéance, la société pourra, à son gré, rembourser les déventures, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement.

Lors du remboursement ou à l'échéance, le 30 septembre 2026, la société pourra choisir de convertir, en totalité ou en partie, les déventures en actions ordinaires librement négociables. Le cas échéant, le paiement sera honoré par l'attribution, pour chaque tranche payable de 1 000 \$, d'un nombre d'actions ordinaires librement négociables. Ce nombre sera obtenu en divisant, à la date fixée pour le remboursement ou à l'échéance, selon le cas, 1 000 \$ par un montant correspondant à 95 % du prix actuel du marché. L'intérêt couru et impayé sera payé au comptant.

Les déventures ont été comptabilisées à titre d'instrument financier. Elles ont été comptabilisées à une juste valeur de 57,5 M\$, déduction faite des coûts de financement différés de 2,5 M\$. Chaque composante incorporée a été évaluée séparément, et il a été déterminé que la conjoncture économique et les caractéristiques de risque étaient étroitement liées au contrat hôte; par conséquent, les composantes incorporées n'ont pas été comptabilisées comme instruments financiers distincts.

Les déventures sont ultérieurement évaluées au coût amorti sur leur durée de vie, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le solde des déventures hybrides se présente comme suit :

	<u>30 septembre 2022</u>	<u>31 décembre 2021</u>
Solde d'ouverture	127 551 885 \$	71 765 725 \$
Ajouts durant la période	-	57 500 000
Frais d'émission	-	(2 556 506)
Désactualisation durant la période	848 249	842 666
Solde de clôture	<u>128 400 134 \$</u>	<u>127 551 885 \$</u>

Capital social

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

	Nombre d'actions	Montant
Solde au 31 décembre 2020	366 254 826	365 886 912 \$
Émises lors d'acquisitions	8 810 925	43 575 000
Régime de réinvestissement des dividendes	363 507	1 637 248
Rachat d'options sur actions	-	(548 300)
Frais d'émission d'actions	-	(31 608)
Actions ordinaires rachetées	(792 815)	(3 953 358)
Solde au 31 décembre 2021	374 636 443	406 565 894
Émises lors d'acquisitions	4 171 246	27 000 000
Régime de réinvestissement des dividendes	218 921	1 368 066
Rachat d'options sur actions	661 150	(421 759)
Actions ordinaires rachetées	(1 637 900)	(9 427 893)
Solde au 30 septembre 2022	378 049 860	425 084 308 \$

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. 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 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 30 septembre 2022, 29 380 000 options étaient en cours (30 319 650 options au 31 décembre 2021). Du nombre, 29 380 000 options pouvaient être exercées (30 319 650 options au 31 décembre 2021). Le tableau qui suit présente le détail de ces éléments :

Prix d'exercice	Date d'acquisition des droits	Date d'échéance	30 septembre 2022	31 décembre 2021
0,33 \$	19 juin 2014	19 juin 2024	-	140 000
0,41 \$	28 avril 2015	28 avril 2025	1 125 500	1 560 650
0,50 \$	14 septembre 2015	14 septembre 2025	1 480 000	1 550 000
1,36 \$	21 décembre 2016	21 décembre 2026	2 770 000	2 785 000
1,78 \$	16 mars 2017	16 mars 2027	2 795 000	2 810 000
2,52 \$	4 mai 2018	4 mai 2028	2 810 000	2 825 000
2,90 \$	28 mai 2019	28 mai 2029	5 774 000	5 854 000
3,98 \$	15 décembre 2020	15 décembre 2030	5 858 000	5 975 000
6,31 \$	20 décembre 2021	20 décembre 2031	6 767 500	6 820 000
Options exerçables et en circulation			29 380 000	30 319 650

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 sur actions non transférables.

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.

Sauf certaines exceptions, le régime prévoit ce qui suit : i) le nombre maximal de droits pouvant être attribués à un même participant, ajoutés aux autres attributions qui pourraient lui être faites aux termes d'autres accords de rémunération fondée sur des actions, au cours d'une période de 12 mois consécutifs, ne peut être supérieur à 5 % des actions émises et, dans le cas d'un consultant, ne peut être supérieur à 2 % des actions émises; et ii) la valeur totale de tous les titres pouvant être émis en faveur d'un même administrateur non-salarié aux termes de tous les accords de rémunération fondée sur des titres de la société ne peut excéder 150 000 \$ par année.

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 30 septembre 2022, 3 081 360 swaps sur le rendement total d'une valeur de 3 260 686 \$ étaient en cours (contre 1 533 556 swaps sur le rendement total d'une valeur de 6 142 747 \$ en cours au 31 décembre 2021).

Au 30 septembre 2022, 100 % de l'exposition combinée aux DDVA et aux DVATI faisait l'objet d'une couverture économique. La comptabilité de couverture n'est pas appliquée pour le programme de couverture des DDVA et des DVATI.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la société a émis 266 267 actions ordinaires d'une valeur de 1 786 841 \$ (282 906 actions ordinaires d'une valeur de 1 131 624 \$ au 31 décembre 2021) dans le cadre du régime. Un total de 1 123 428 actions ordinaires d'une valeur de 5 069 101 \$ étaient en circulation le 30 septembre 2022 (857 161 actions ordinaires d'une valeur de 3 282 260 \$ le 31 décembre 2021).

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 Sudbury, à Toronto, à Kitchener, à Ottawa, à Etobicoke et à Whitby, en Ontario; et à Winnipeg, au Manitoba. Les contrats de location arrivent à échéance entre 2023 et 2057, 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, la société a comptabilisé des charges d'intérêts de 703 701 \$ et de 2 129 133 \$ respectivement (509 495 \$ et 1 465 903 \$ respectivement au 30 septembre 2021) liées à ses obligations locatives.

Le tableau qui suit présente un rapprochement des obligations locatives liées à nos établissements d'entreposage en libre-service à compter de la date d'adoption d'IFRS 16 jusqu'au 30 septembre 2022 :

	<u>30 septembre 2022</u>	<u>31 décembre 2021</u>
Solde à l'ouverture de l'exercice	77 094 742 \$	44 035 050 \$
Ajouts	-	35 152 703
Paiements en trésorerie	(4 073 302)	(4 311 912)
Intérêts	2 129 133	2 054 942
Intérêts inscrits à l'actif	160 708	163 959
Solde à la clôture de la période	<u>75 311 281 \$</u>	<u>77 094 742 \$</u>

Éventualités

La société n'avait constitué aucune provision pour éventualités de nature juridique au 30 septembre 2022 ou au 31 décembre 2021.

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 lui confère 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 Iqbal Khan et à Steven Scott, qui sont des administrateurs de la société. La société paie une redevance mensuelle correspondant à 3,5 % des ventes brutes. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, elle a versé 122 813 \$ et 315 504 \$ respectivement (118 155 \$ et 279 470 \$ respectivement au 30 septembre 2021) au titre de redevances et un montant de néant et de 2 969 316 \$ respectivement (237 259 \$ et 1 014 360 \$ respectivement au 30 septembre 2021) pour des conteneurs d'entreposage et d'autre matériel aux termes de l'accord de franchise principale.

Au 30 septembre 2022, les créiteurs et charges à payer comprenaient, en lien avec des transactions dont il est question plus haut, un montant de 37 946 \$ (33 087 \$ au 31 décembre 2021) 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 Iqbal Khan et à Steven Scott, 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. En outre, le groupe Access facturera à la société des services de construction et d'entretien ainsi que d'autres services liés aux activités courantes.

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, la société a reçu 2 708 484 \$ et 7 320 077 \$ respectivement (1 337 898 \$ et 3 847 708 \$ respectivement au 30 septembre 2021) en paiements et remboursements liés aux contrats de gestion. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, la société a également engagé des dépenses de 6 306 909 \$ et 22 611 983 \$ respectivement (5 811 096 \$ et 15 943 464 \$ respectivement au 30 septembre 2021) pour des services de construction et d'entretien ainsi que d'autres services liés à ses activités courantes.

Les créiteurs et charges à payer au 30 septembre 2022 comprenaient un montant de 442 779 \$ à payer au groupe Access (1 503 979 \$ au 31 décembre 2021). Les débiteurs au 30 septembre 2022 comprenaient un montant de néant à recevoir du groupe Access (491 942 \$ au 31 décembre 2021).

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 :

	<u>30 septembre 2022</u>	<u>30 septembre 2021</u>
Traitements, honoraires de gestion, primes et jetons de présence	417 217 \$	434 375 \$
Rémunération à base d'actions	392 522,00	227 707,00
	<u>809 739 \$</u>	<u>662 082 \$</u>

FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE (ESG)

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

Facteurs environnementaux

Nous avons la responsabilité d'agir en tant que chefs de file dans les collectivités où nous vivons et où nous menons nos activités afin de réduire notre empreinte écologique, tout en cherchant activement des occasions de protéger l'environnement et d'encourager l'adoption de pratiques opérationnelles durables. Nous explorons toujours diverses avenues pour rendre nos bâtiments et nos activités plus écologiques, compte tenu de l'importance de la question pour notre société, nos actionnaires, nos clients et nos collectivités.

De toutes les catégories d'actifs immobiliers, les établissements d'entreposage en libre-service ont la plus faible incidence sur l'environnement en matière de consommation d'eau et d'énergie et de production de déchets. Même si par sa nature, le secteur de l'entreposage en libre-service a une empreinte écologique faible, nous cherchons toujours à faire encore mieux.

Pour des raisons stratégiques, nous offrons une combinaison d'unités à ambiance contrôlée et d'unités à ambiance non contrôlée, ces dernières ayant des effets minimes sur l'environnement. Dans nos établissements qui comptent des unités d'entreposage à ambiance contrôlée, la température est régulée à des degrés modérés afin de protéger les biens entreposés, tout en réduisant le plus possible l'énergie nécessaire pour chauffer ou refroidir l'espace. Sur le plan opérationnel, très peu d'eau est utilisée, et les activités quotidiennes de nos clients, minimales, nous aident à limiter notre empreinte carbone dans les collectivités.

Au 30 septembre 2022, 36 de nos établissements étaient dotés de systèmes d'énergie solaire sur le toit ou de murs solaires, et nous comptons installer des systèmes d'énergie solaire à d'autres établissements. Nos systèmes d'énergie solaire installés sur les toits utilisent l'espace disponible afin de produire de l'électricité pour notre propre consommation, tout en offrant un excellent rendement financier, ce qui démontre que, en plus d'être bénéfiques pour l'environnement et les collectivités, nos efforts en matière de développement durable sont également avantageux pour nos actionnaires.

Voici un sommaire des pratiques environnementales que nous avons adoptées afin de réduire notre empreinte écologique :

Consommation d'énergie

- Systèmes d'éclairage avec détecteur de mouvement par zone, en usage seulement lorsqu'il y a de l'activité.
- Éclairage à DEL (à l'intérieur et à l'extérieur) pour tous les nouveaux immeubles et luminaires
- Production d'énergie solaire
- Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation écoénergétiques modernes
- Systèmes de contrôle de la température automatisés et autoréglés
- Installation sur les nouveaux bâtiments de toits réfléchissants contribuant à réduire la consommation d'énergie

Consommation d'eau

- Une salle de bain par établissement, en moyenne, étant donné la faible présence à nos établissements
- Systèmes et appareils de plomberie écoénergétiques
- Systèmes d'irrigation à faible consommation d'eau
- Aménagement paysager comportant des espèces indigènes et résistantes à la sécheresse
- Contrôles de ruissellement des eaux
- Rétention des eaux pluviales

Production de déchets

- Vente de matériel d'emballage produit à partir de matières recyclées
- Programme de recyclage de déchets à nos établissements et à nos bureaux
- Réduction de notre consommation de papier grâce à des options technologiques plus efficaces, notamment des contrats de location sans papier
- Programme de réduction et de recyclage des déchets électroniques pour le matériel informatique en fin de vie prévoyant le don du matériel pouvant être remis en état et le recyclage du matériel qui ne peut être revalorisé

Pratiques en matière de conception et de construction des bâtiments

- Vitres écoénergétiques
- Utilisation de systèmes SolarWall ou de panneaux en métal isolants dans la construction ou la modernisation de bâtiments
- Remplacement des portes extérieures des espaces de rangement par des portes écoénergétiques
- Murs de fondations isolants afin de conserver la chaleur de la dalle de fondation
- Tous les projets d'acquisition doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale avant leur conclusion.

Facteurs sociaux

Chez StorageVault, nous prenons la pleine mesure de notre rôle et de ses retombées sur le milieu local. Nous sommes fiers de compter sur une équipe diversifiée de plus de 700 personnes, qui représentent à la fois nos communautés et notre clientèle, et qui nous aident à soutenir la centaine de collectivités où nous sommes présents au Canada. La diversité fait partie de notre ADN et constitue la pierre angulaire de notre force et de notre stabilité. Nous sommes fiers que notre culture d'amélioration continue contribue à un nombre élevé de promotions fondées sur le mérite au sein de notre organisation. En tant que collègues, nous croyons que prendre soin les uns des autres se traduit par une plus grande attention envers nos établissements, nos clients et nos collectivités. Nous y parvenons en mettant l'accent sur l'engagement, l'avancement, le bien-être et la sécurité de nos collègues.

En tant qu'entreprise ancrée dans la collectivité, nous croyons qu'il nous incombe de redonner aux milieux où nous vivons et où nous menons nos activités en soutenant les initiatives locales, de même que les organismes nationaux. StorageVault soutient chaque année plus de 150 organismes locaux, provinciaux et nationaux. La mission de notre équipe responsable des partenariats d'entreprises est d'établir des liens avec des organismes de partout au pays afin d'appuyer des initiatives importantes qui comptent pour nos collectivités. Nous nous engageons à interagir avec nos collectivités dans le but de contribuer de façon importante et durable à leur bien-être.

Facteurs de gouvernance

Le conseil d'administration et l'équipe de direction de StorageVault s'engagent à maintenir des normes élevées en matière de gouvernance afin d'offrir de la valeur à long terme à nos actionnaires, d'atténuer et de gérer les risques, et de protéger de façon proactive les intérêts de toutes nos parties prenantes.

Dans le cadre du passage récent de StorageVault à la Bourse de Toronto, nous avons fait l'objet d'un audit rigoureux, d'une attention particulière et de contrôles serrés pour vérifier que nos politiques, pratiques et méthodes comptables respectaient les exigences strictes de la Bourse de Toronto en matière de conformité. Nos politiques et nos méthodes visent à promouvoir les intérêts à long terme des actionnaires, à renforcer la reddition de compte et à favoriser la confiance que le public accorde à StorageVault.

Notre conseil d'administration et notre équipe de direction reconnaissent l'importance de l'équité, de la diversité et de la saine gouvernance, et ils sont déterminés à respecter les normes les plus élevées, comme en font foi les éléments suivants :

- Comités d'audit, d'acquisition, de gouvernance, de nomination et de rémunération indépendants dirigés par des membres du conseil d'administration
- Équipe de direction et conseil d'administration diversifiés, et mise en œuvre d'une politique de diversité exhaustive
- Conseil d'administration composé à 40 % de membres de la diversité (genre et race)
- Comité d'acquisition mandaté d'évaluer, d'approuver et de recommander les transactions au conseil d'administration
- Examen et vote annuels visant à approuver la rémunération des dirigeants
- Nomination annuelle des administrateurs, du chef de la direction et du chef des finances par les actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle
- Politique de dénonciation
- Politique sur les opérations d'initiés et la communication de l'information
- Politique de non-divulgaration et de confidentialité
- Révision et mise à jour périodiques de l'ensemble des principes et des politiques de gouvernance
- Code de déontologie signé par tous les employés
- Politique sur le vote majoritaire (qui sera mise en œuvre à l'assemblée générale annuelle)

StorageVault continue d'être reconnue comme un modèle à suivre en matière de diversité et d'égalité des genres. Nous sommes fiers d'afficher cet équilibre au sein de notre organisation et de promouvoir une culture d'amélioration continue, de diversité des opinions, de développement des compétences, de bien-être personnel et de sécurité.

Notre approche en matière de gouvernance et de bonne application des principes ESG nous place en excellente position pour procurer un rendement durable à nos actionnaires, tout en soutenant toutes les parties prenantes de notre organisation.

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 l'une de ses filiales ou l'un des membres de son groupe. 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 six membres votants : quatre nommés de manière indépendante et qui n'ont pas de lien avec la direction, et deux 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 formule sa recommandation au conseil d'administration à savoir s'il 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 intermédiaires non audités du trimestre clos le 30 septembre 2022. 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 annuels audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. 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 pour évaluer la performance des activités d'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 des instruments financiers dérivés, 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 stabilisés 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 non stabilisés que la société ne possède pas ou ne loue pas de façon continue 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 à l'égard 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 2021.

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 des procédures de communication de l'information de la société pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, notamment la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière, afin de fournir une 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 des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, 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 de certaines des répercussions que ces risques et incertitudes pourraient avoir sur les activités de la société :

Secteur immobilier

Les investissements immobiliers sont exposés 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'à son échéance, un prêt hypothécaire pourra être refinancé, ou qu'il pourra l'être à des conditions aussi favorables que celles qui s'y rattachaient. Si la société n'est pas en mesure de refinancer une dette 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, au bout du compte, 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 produits des activités ordinaires 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.

Maladies contagieuses

La pandémie de COVID-19 ou toute éclosion d'autres maladies infectieuses ou contagieuses peut avoir une incidence sur la demande pour nos espaces d'entreposage et nos produits et services connexes, ce qui pourrait entraîner une baisse des taux d'occupation, des taux de location et des frais d'administration ainsi qu'une hausse des charges et, de ce fait, avoir des répercussions négatives sur nos résultats.

Risque environnemental

Le risque environnemental est inhérent à la propriété de biens immobiliers. 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 le bien immobilier et 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 un bien immobilier. Elle interdit également l'entreposage de substances dangereuses dans le cadre du contrat d'utilisation 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 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 d'acquisition de futurs 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 subir des pannes de télécommunication, des cyberattaques, être la cible de vers et virus informatiques ou faire l'objet 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)

Ben Harris
Bedford, NY

Iqbal Khan
Toronto (Ontario)

Steven Scott
Toronto (Ontario)

Alan Simpson
Regina (Saskatchewan)

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 S.E.N.C.R.L., s.r.l.
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 TORONTO : SVI