

StorageVault Canada Inc.
États financiers consolidés intermédiaires

Pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

(non audité)

AVIS DE NON-EXAMEN DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

Conformément au paragraphe 4.3 3) a) du Règlement 51-102, si l'auditeur n'a pas effectué l'examen des états financiers consolidés intermédiaires non audités, un avis accompagnant les états financiers doit en faire état.

Les états financiers consolidés intermédiaires non audités ci-joints de StorageVault Canada Inc. ont été établis par la direction de la société et sont la responsabilité de cette dernière.

Les auditeurs indépendants de la société n'ont pas examiné les présents états financiers consolidés intermédiaires non audités conformément aux normes établies par Comptables professionnels agréés du Canada aux fins de l'examen d'états financiers consolidés intermédiaires par les auditeurs d'une entité.

StorageVault Canada Inc.
États consolidés intermédiaires non audités de la situation financière

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Actif		
Biens immobiliers et matériel, montant net (note 5)	1 853 874 401 \$	1 680 464 788 \$
Goodwill et immobilisations incorporelles, montant net (note 6)	113 913 112	113 922 750
Trésorerie et dépôts à court terme	25 515 932	25 143 600
Charges payées d'avance et autres actifs courants	13 617 851	6 381 806
Juste valeur latente d'actifs dérivés (note 9)	3 260 686	6 142 747
Débiteurs	4 041 985	4 100 518
	2 014 223 967 \$	1 836 156 209 \$
Passif et capitaux propres		
Dette (note 7)	1 514 353 415 \$	1 332 474 745 \$
Déventures hybrides (note 8)	128 400 134	127 551 885
Obligations locatives (note 14)	75 311 281	77 094 742
Passif d'impôt différé	41 242 526	45 377 007
Juste valeur latente de passifs dérivés (note 7)	1 204 817	-
Créditeurs et charges à payer	18 590 252	18 507 714
Produits différés	14 742 544	12 943 600
	1 793 844 969	1 613 949 693
Capitaux propres		
Capital social (note 9)	425 084 308	406 565 894
Dividendes versés (note 9)	(23 676 126)	(20 510 231)
Surplus d'apport (note 9)	27 215 145	26 418 718
Déficit	(208 244 329)	(190 267 865)
	220 378 998	222 206 516
	2 014 223 967 \$	1 836 156 209 \$
Engagements et éventualités (note 14)		
Événements postérieurs à la date de clôture (note 15)		

Approuvé au nom du conseil d'administration,

« signé » Steven Scott
Administrateur

« signé » Iqbal Khan
Administrateur

StorageVault Canada Inc.**États consolidés intermédiaires non audités des variations des capitaux propres**

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Capital social				
Solde à l'ouverture de la période	427 828 575 \$	382 327 941 \$	406 565 894 \$	365 886 912 \$
Actions ordinaires émises, déduction faite des coûts d'émission (note 9)	288 602	6 135 796	27 946 307	24 325 784
Actions ordinaires rachetées (note 9)	(3 032 869)	-	(9 427 893)	(1 748 959)
Solde à la clôture de la période	425 084 308	388 463 737	425 084 308	388 463 737
Dividendes versés				
Solde à l'ouverture de la période	(22 616 452)	(18 454 740)	(20 510 231)	(16 439 355)
Dividendes versés durant la période (note 9)	(1 059 674)	(1 021 120)	(3 165 895)	(3 036 505)
Solde à la clôture de la période	(23 676 126)	(19 475 860)	(23 676 126)	(19 475 860)
Surplus d'apport				
Solde à l'ouverture de la période	26 867 223	15 488 815	26 418 718	15 130 383
Rachat d'options sur actions et de bons de souscription (note 9)	-	-	(247 339)	-
Rémunération à base d'actions (note 9)	347 922	179 216	1 043 766	537 648
Solde à la clôture de la période	27 215 145	15 668 031	27 215 145	15 668 031
Déficit				
Solde à l'ouverture de la période	(206 123 954)	(172 975 634)	(190 267 865)	(154 402 773)
Résultat net et résultat global	(2 120 375)	(4 286 770)	(17 976 464)	(22 859 631)
Solde à la clôture de la période	(208 244 329) \$	(177 262 404) \$	(208 244 329) \$	(177 262 404) \$

StorageVault Canada Inc.
États consolidés intermédiaires non audités des résultats et du résultat global

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Produits des activités ordinaires				
Produits des services d'entreposage et des services connexes	68 842 468 \$	56 318 445 \$	191 327 069 \$	150 261 137 \$
Honoraires de gestion	481 248	535 557	1 411 367	1 554 251
	69 323 716	56 854 002	192 738 436	151 815 388
Charges				
Charges d'exploitation	20 280 684	18 049 120	62 725 356	50 634 235
Coûts d'acquisition et d'intégration	2 121 706	1 676 701	7 921 275	5 327 067
Frais de vente et frais généraux et administratifs	5 376 892	4 940 939	15 587 320	12 957 921
Rémunération à base d'actions (note 9)	347 922	179 216	1 043 766	537 648
Dotation aux amortissements (notes 5, 6)	24 805 897	23 267 103	70 001 699	68 667 450
Charge d'intérêts (notes 7, 14)	20 243 361	15 127 972	53 480 796	42 884 517
Perte latente (gain latent) sur des instruments financiers dérivés (notes 7, 9)	(379 831)	-	4 086 878	-
	72 796 631	63 241 051	214 847 090	181 008 838
Résultat net et résultat global, avant impôt	(3 472 915)	(6 387 049)	(22 108 654)	(29 193 450)
Recouvrement d'impôt différé	1 352 540	2 100 279	4 132 190	6 333 819
Résultat net et résultat global, après impôt	(2 120 375) \$	(4 286 770) \$	(17 976 464) \$	(22 859 631) \$
Résultat net par action ordinaire				
De base	(0,006) \$	(0,012) \$	(0,048) \$	(0,062) \$
Dilué	(0,006) \$	(0,012) \$	(0,048) \$	(0,062) \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation				
De base	378 483 671	371 112 404	378 068 786	369 145 102
Dilué	378 483 671	371 112 404	378 068 786	369 145 102

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires non audités.

StorageVault Canada Inc.
Tableaux consolidés intermédiaires non audités des flux de trésorerie

	Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2022	2021
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Résultat net et résultat global, après impôt	(17 976 464) \$	(22 859 631) \$
Ajustement pour tenir compte des éléments hors trésorerie :		
Recouvrement d'impôt différé	(4 132 190)	(6 333 819)
Dotation aux amortissements (notes 5, 6)	70 001 699	68 667 450
Amortissement des coûts de financement différés	2 171 019	1 446 843
Désactualisation des obligations locatives (note 14)	2 129 133	1 575 557
Rémunération à base d'actions (note 9)	1 043 766	537 648
Perte latente sur des instruments financiers dérivés (notes 7, 9)	4 086 878	-
Profit (perte) sur la cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	1 990	(39 065)
Flux de trésorerie liés aux activités avant soldes du fonds de roulement hors trésorerie	57 325 831	42 994 983
Variation nette des soldes du fonds de roulement hors trésorerie :		
Débiteurs	(5 563 762)	(2 044 475)
Charges payées d'avance et autres actifs courants	(7 268 144)	(5 158 836)
Créditeurs et charges à payer	82 538	(1 699 855)
Produits différés	1 798 944	3 087 776
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	46 375 407	37 179 593
Activités de financement		
Actions ordinaires émises, déduction faite des coûts d'émission (note 9)	421 759	-
Dividendes versés (note 9)	(1 772 571)	(1 802 208)
Paiements au titre des obligations locatives (note 14)	(4 073 302)	(2 973 850)
Coûts d'émission de titres de créance	(1 182 850)	(776 597)
Avances en trésorerie provenant de la dette à long terme (note 7)	414 738 714	195 899 084
Remboursement en trésorerie de la dette à long terme (note 7)	(227 377 668)	(132 120 381)
Produit de l'émission de débentures, déduction faite des frais d'émission (note 8)	-	54 961 922
Rachat d'actions ordinaires (note 9)	(9 427 893)	(1 748 959)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	171 326 189	111 439 011
Activités d'investissement		
Trésorerie affectée aux biens immobiliers et au matériel (note 5)	(26 336 730)	(18 269 496)
Décassements dans le cadre de regroupements d'entreprises (note 4)	(191 175 000)	(117 097 000)
Produit de la cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	182 466	19 935
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(217 329 264)	(135 346 561)
Augmentation de la trésorerie et des dépôts à court terme	372 332	13 272 043
Solde de trésorerie et des dépôts à court terme à l'ouverture de l'exercice	25 143 600	25 527 533
Solde de trésorerie et des dépôts à court terme à la clôture de l'exercice	25 515 932 \$	38 799 576 \$

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

(non audité)

1. Description des activités

La publication des états financiers consolidés intermédiaires de StorageVault Canada Inc. et de ses filiales (la « société ») au 30 septembre 2022 et pour les périodes de trois et neuf mois closes à cette date a été approuvée par le conseil d'administration de la société le 27 octobre 2022. La société est constituée sous le régime de la loi de l'Alberta intitulée *Business Corporations Act* et est domiciliée au Canada. Ses actions sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « Bourse »). L'adresse de son siège social est la suivante : 1000 – 250 2nd Street SW, Calgary (Alberta) T2P 0C1.

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 mobile à des particuliers et à des clients commerciaux. La société assure en outre l'entreposage, le déchetage et la gestion de documents et de dossiers pour le compte de ses clients.

2. Base d'établissement

Les présents états financiers consolidés intermédiaires et leurs notes annexes présentent la situation financière et les résultats d'exploitation de la société conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») au 1^{er} janvier 2022. Les présents états financiers consolidés intermédiaires ont été dressés conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, Information financière intermédiaire. Par conséquent, ils n'incluent pas toutes les informations annuelles qui doivent être présentées aux termes des IFRS.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires doivent être lus de pair avec les états financiers consolidés audités annuels de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. L'établissement des présents états financiers consolidés intermédiaires repose sur les mêmes principes et méthodes comptables que ceux qui ont été utilisés lors de l'établissement du plus récent rapport annuel.

Les états financiers consolidés intermédiaires ont été établis selon la méthode du coût historique, sauf pour ce qui est de la réévaluation de certains actifs financiers et passifs financiers à la juste valeur. Les états financiers consolidés intermédiaires ont été établis sur la base de la continuité de l'exploitation et sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la société.

3. Méthodes comptables

Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés intermédiaires comprennent les comptes de StorageVault Canada Inc. et ceux de sa filiale en propriété exclusive, Spyhill Ltd., qui ont toutes les deux leur siège social à Toronto, en Ontario. Le 1^{er} janvier 2020, la Société a réalisé une fusion verticale avec sa filiale en propriété exclusive, Self-Storage Corporation. De plus, le 1^{er} janvier 2021, la société a conclu une fusion verticale avec sa filiale en propriété exclusive, Sentinel Spyhill Ltd., pour constituer StorageVault Canada Inc. Les états financiers des entités consolidées sont dressés pour les mêmes périodes de présentation que celles de StorageVault Canada Inc. et selon les mêmes méthodes comptables. La totalité des transactions et des soldes intragroupe ont été éliminés au moment de l'établissement des présents états financiers consolidés intermédiaires.

Comptabilisation des produits

Les produits tirés de la prestation de services et de la vente de biens sont comptabilisés à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, diminuée des remises commerciales et compte non tenu des taxes de vente.

La société tire ses produits des activités ordinaires de location d'unités d'entreposage à des clients, de la gestion d'informations et de dossiers, de la gestion d'installations d'entreposage pour le compte de tiers et de la vente de marchandises, notamment des cadenas, des serrures, des boîtes ainsi que des fournitures et du matériel d'emballage.

Note 3 – suite

Les produits provenant de la location d'unités d'entreposage sont comptabilisés aux termes de l'IFRS 16, Contrats de location. Les unités d'entreposage sont louées à des clients aux termes de contrats de location qui prévoient des paiements hebdomadaires ou mensuels non remboursables. Les contrats de location peuvent être résiliés par le client sans aucune obligation ni pénalité à la libération de l'unité d'entreposage. Les produits locatifs sont comptabilisés sur la durée de la location aux termes du contrat de location. Les dépôts non remboursables versés par les clients, qui servent à réserver une unité à une date ultérieure, sont comptabilisés en tant que produits à la date de début du contrat de location. Les encaissements de frais de location pour les périodes futures sont différés et comptabilisés en tant que produits lorsque débute le contrat de location auxquels ils se rapportent.

La société touche des frais de gestion qui correspondent à un pourcentage des produits bruts tirés de la gestion d'installations d'entreposage pour des tiers. Les produits sont comptabilisés progressivement lorsque les services sont fournis.

Les produits tirés des autres services connexes à l'entreposage sont comptabilisés au cours du mois où les services sont fournis. Les encaissements de frais relatifs aux autres services connexes à l'entreposage pour des périodes futures sont différés et comptabilisés en tant que produits au début du mois. Une provision est constituée pour les pertes de crédit attendues.

Les produits tirés de la vente de marchandises, comme les cadenas, les boîtes, les fournitures et le matériel d'emballage, sont comptabilisés lorsque la marchandise est livrée au client.

Regroupements d'entreprises

Tous les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Au moment de l'acquisition, les actifs acquis (y compris les immobilisations incorporelles), ainsi que les passifs et les passifs éventuels repris sont évalués à leur juste valeur. La société comptabilise les immobilisations incorporelles acquises dans le cadre de regroupements d'entreprises à la juste valeur à la date d'acquisition. L'établissement de la juste valeur de ces immobilisations repose sur le jugement de la direction et tient compte d'hypothèses concernant l'échéancier et le montant des flux de trésorerie futurs générés par les actifs acquis et de la sélection d'un taux d'actualisation approprié. Les coûts d'acquisition et d'intégration sont comptabilisés en résultat net à mesure qu'ils sont engagés.

Le goodwill représente l'excédent du coût identifiable d'une acquisition sur la juste valeur de la quote-part des actifs nets acquis par la société à la date d'acquisition. Si le coût identifiable de l'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part des actifs nets acquis par la société (c.-à-d. un escompte à l'acquisition), la différence est portée au crédit des états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global au cours de la période d'acquisition. À la date d'acquisition, le goodwill acquis est comptabilisé à titre d'actif et est affecté à chaque unité génératrice de trésorerie (« UGT ») qui devrait bénéficier des synergies découlant du regroupement d'entreprises, en fonction du niveau le plus bas auquel le goodwill fait l'objet d'un suivi par la direction.

Si la comptabilisation initiale d'un regroupement d'entreprises est inachevée à la fin de la période de présentation de l'information financière au cours de laquelle le regroupement d'entreprises survient, la société présente les montants provisoires relatifs aux éléments pour lesquels la comptabilisation est inachevée. Ces montants provisoires sont ajustés de façon rétrospective au cours de la période d'évaluation, ou les actifs ou les passifs additionnels sont comptabilisés pour tenir compte des nouvelles informations obtenues à propos des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition et qui, si elles avaient été connues, auraient eu une incidence sur les montants comptabilisés à cette date. La période d'évaluation commence à la date d'acquisition et se termine à la date à laquelle la société obtient toutes les informations au sujet des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition, jusqu'à concurrence d'une période d'un an.

Note 3 – suite*Trésorerie et dépôts à court terme*

La trésorerie et les dépôts à court terme présentés dans les états consolidés intermédiaires de la situation financière comprennent les fonds en banque et en caisse, ainsi que les dépôts à court terme et hautement liquides dont l'échéance initiale est d'au plus trois mois. Pour les besoins des tableaux consolidés intermédiaires des flux de trésorerie, la trésorerie et les dépôts à court terme se composent de ce qui est mentionné ci-dessus, déduction faite des découverts bancaires, sauf lorsqu'il n'existe aucun droit de compensation.

Biens immobiliers et matériel

Les biens immobiliers et le matériel sont comptabilisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Le coût historique inclut les dépenses qui sont directement attribuables à l'acquisition des immobilisations.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable de l'actif ou comptabilisés à titre d'actif distinct, selon le cas, uniquement lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'élément iront à la société et que le coût de l'actif peut être évalué de façon fiable. La valeur comptable de la partie remplacée est décomptabilisée. La totalité des autres frais de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges dans les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global dans la période au cours de laquelle ils ont été engagés.

Lorsque l'actif est prêt pour sa mise en état et son utilisation à l'endroit et de la manière prévus par la direction, il est amorti de façon à être ramené à sa valeur résiduelle au moyen du taux d'amortissement approprié qui a été déterminé par la direction. Les terrains ne sont pas amortis.

L'amortissement est calculé selon le mode dégressif de façon à ramener le coût des biens immobiliers et du matériel à leur valeur résiduelle de manière progressive sur leur durée d'utilité estimative, comme suit :

Terrains, cours, bâtiments et améliorations –	Immeubles	4 %
	Améliorations locatives	20 %
	Matériel d'exploitation commerciale	10 %
	Clôtures et parcs de stationnement	8 %
Conteneurs d'entreposage –	Conteneurs d'entreposage	10 %
Véhicules –	Véhicules	30 % à 40 %
	Plateaux de camion et grues sur camion	20 %
Matériel de bureau et matériel informatique –	Mobilier et matériel de bureau	20 %
	Matériel informatique	45 %

La valeur résiduelle et les durées d'utilité des biens immobiliers et du matériel sont revues et ajustées au besoin à la date de clôture de chaque période de présentation de l'information financière. La valeur comptable d'un actif est ramenée à sa valeur recouvrable si la valeur comptable de l'actif est supérieure à sa valeur recouvrable estimative. Ces pertes de valeur sont comptabilisées dans les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global. À la suite de la comptabilisation d'une perte de valeur, la charge de dépréciation relative à l'actif est ajustée de manière prospective dans le but de répartir de manière systématique la valeur comptable révisée, déduction faite de toute valeur résiduelle, sur la durée d'utilité restante.

Note 3 – suite

Goodwill et immobilisations incorporelles

Le goodwill représente l'excédent du coût d'une acquisition sur la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs identifiables repris à la date d'acquisition. Le goodwill est comptabilisé au coût diminué du cumul des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité déterminée sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Les actifs sont amortis à partir du moment où ils sont prêts à être utilisés. L'amortissement est calculé selon le mode linéaire de manière à répartir le coût des actifs sur leur durée d'utilité estimative, comme suit : Relations avec les locataires – 22 à 180 mois, Sites Web – 3 ans, Marques de commerce – 10 ans.

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, qui se composent des contrats de gestion, sont comptabilisées au coût et ne sont pas amorties. La durée d'utilité des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée est revue à la date de clôture de chaque période de présentation de l'information financière.

La société soumet le goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée à un test de dépréciation annuel, en évaluant la valeur recouvrable de chaque UGT à laquelle ils se rattachent. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur d'utilité. Lorsque la valeur recouvrable de l'UGT est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est comptabilisée. Toute perte de valeur est immédiatement comptabilisée dans les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global. Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill n'est pas reprise ultérieurement.

Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat se compose de l'impôt exigible et de l'impôt différé. L'impôt sur le résultat est comptabilisé dans les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global, sauf s'il se rapporte à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres, auquel cas il est comptabilisé dans les capitaux propres.

L'impôt exigible représente l'impôt qui devrait être payé sur le résultat fiscal de l'exercice, déterminé selon les taux d'impôt en vigueur ou pratiquement en vigueur à la date de présentation de l'information financière, ainsi que tout ajustement de l'impôt exigible pour les exercices précédents.

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode du report variable, en tenant compte des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de la présentation de l'information financière et les montants utilisés aux fins fiscales. L'impôt différé n'est pas comptabilisé lors de la comptabilisation initiale des actifs ou des passifs dans le cadre d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises. De plus, il n'est pas comptabilisé relativement aux différences temporaires imposables découlant de la comptabilisation initiale du goodwill. L'impôt différé est évalué selon les taux d'impôt qui devraient s'appliquer aux différences temporaires lorsque celles-ci s'inverseront, en fonction des lois adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Les actifs et passifs d'impôt différé peuvent être compensés si l'entité a un droit juridiquement exécutoire de les compenser, et si les actifs et passifs d'impôt différé concernent l'impôt sur le résultat prélevé par la même administration fiscale soit sur la même entité imposable, soit sur des entités imposables différentes qui ont l'intention de régler les passifs d'impôt exigible et de réaliser les actifs d'impôt sur la base de leur montant net, ou de réaliser les actifs et de régler les passifs simultanément.

Un actif d'impôt différé est comptabilisé dans la mesure où il est probable que l'on disposera de bénéfices imposables futurs auxquels les différences temporaires pourront être imputées. Les actifs d'impôt différé sont examinés à la date de clôture et sont réduits lorsque la réalisation de l'avantage fiscal connexe n'est plus probable.

Note 3 – suite

Rémunération fondée sur des actions

La juste valeur des options sur actions émises en faveur d'administrateurs, de dirigeants et de consultants dans le cadre du régime d'options sur actions de la société est estimée à la date d'émission à l'aide du modèle d'évaluation du prix des options de Black-Scholes, et elle est comptabilisée en charges dans les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global et imputée au surplus d'apport. Chaque tranche d'une attribution est considérée comme une attribution séparée ayant sa propre période d'acquisition des droits et sa propre juste valeur à la date d'attribution. À l'exercice des options, la contrepartie en trésorerie reçue et la juste valeur des options précédemment portées au crédit du surplus d'apport sont portées au crédit du capital social.

La juste valeur des options émises en faveur de conseillers dans le cadre d'opérations de financement est estimée à la date d'émission d'après la juste valeur des biens et services reçus en premier, si celle-ci peut être établie, puis à l'aide du modèle d'évaluation du prix des options de Black-Scholes, et elle est imputée au capital social et au surplus d'apport sur la période d'acquisition des droits sous-jacents. Lors de l'exercice des options du placeur pour compte, la contrepartie en trésorerie reçue et la juste valeur des options précédemment portées au crédit du surplus d'apport sont portées au crédit du capital social.

Lorsque des options sur actions sont annulées, elles sont traitées comme si les droits sous-jacents avaient été acquis à la date d'annulation, et toute charge n'ayant pas encore été comptabilisée au titre de l'attribution de ces options est comptabilisée immédiatement. Toutefois, si une nouvelle option remplace l'option annulée et que cette nouvelle option est désignée comme étant une option de remplacement à la date à laquelle elle est attribuée, l'option annulée et la nouvelle option sont traitées comme si elles constituaient une modification de l'option initiale.

Les modèles d'évaluation du prix des options reposent sur des hypothèses hautement subjectives concernant notamment la volatilité attendue des cours des titres. Toute révision de ces hypothèses pourrait influencer considérablement sur l'estimation de la juste valeur; par conséquent, les modèles existants ne fournissent pas nécessairement une mesure fiable de la juste valeur options sur actions de la société. Les annulations par déchéance sont estimées pour chaque période de présentation de l'information financière et sont ajustées au besoin pour rendre compte des annulations par déchéance réelles qui ont eu lieu au cours de la période.

Résultat par action

Le résultat de base par action ordinaire est calculé en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, ajusté pour tenir compte de la dilution potentielle qui pourrait survenir si les options sur actions, les débentures subordonnées, les actions privilégiées ou les autres instruments financiers potentiellement dilutifs en cours étaient exercés ou convertis en actions ordinaires. Le nombre moyen pondéré d'actions diluées est calculé selon la méthode du rachat d'actions. Cette méthode suppose que le produit reçu à l'exercice de tous les instruments potentiellement dilutifs est affecté au rachat d'actions ordinaires selon le cours moyen du marché.

Capital social

Les actions ordinaires sont classées dans les capitaux propres. Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission d'actions sont présentés dans les capitaux propres comme étant une diminution du produit reçu.

Information sectorielle

Un secteur opérationnel est une composante de la société qui se livre à des activités ordinaires dont il peut tirer des produits et pour lesquelles il peut engager des charges. Les résultats d'exploitation de chaque secteur opérationnel sont régulièrement examinés par le chef de la direction et/ou le chef des finances de la société aux fins de la prise de décisions quant aux ressources à affecter au secteur. Les résultats sectoriels comprennent des éléments directement attribuables à un secteur ainsi que ceux qui peuvent être attribués selon une méthode raisonnable.

Note 3 – suite

Instruments financiers

- a) Actifs financiers – En vertu de l'IFRS 9, le classement des actifs financiers est fondé sur le modèle économique que suit la société pour la détention d'actifs financiers. Les catégories aux fins du classement sont les suivantes :
- Actifs financiers évalués au coût amorti : actifs détenus dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels, et les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû. La société classe les actifs financiers énumérés ci-après comme étant évalués au coût amorti : la trésorerie et les dépôts à court terme ainsi que les créances.
 - Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global : actifs détenus dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers, si les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû. La société ne détient aucun actif financier classé dans cette catégorie.
 - Actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net : actifs qui ne répondent pas aux critères d'évaluation au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. La société classe ses swaps sur le rendement total dans la catégorie des actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net.

Les actifs financiers évalués au coût amorti sont comptabilisés au coût selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour déterminer la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, la société a appliqué la méthode simplifiée et a calculé les pertes de crédit attendues en fonction des pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Aux termes de la méthode simplifiée, la société utilise une matrice provisionnelle pour calculer les pertes de crédit attendues à l'égard des débiteurs, laquelle est fondée sur l'historique des pertes de crédit de la société et ajustée pour tenir compte de facteurs prospectifs propres aux débiteurs et à la conjoncture économique. Les corrections de valeur au titre des actifs financiers évalués au coût amorti sont déduites de la valeur comptable brute des actifs et la perte est comptabilisée dans les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global. Lorsqu'une créance client est irrécouvrable, elle est sortie de la provision pour pertes de crédit attendues.

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à ces actifs arrivent à expiration ou que les droits contractuels liés à ces actifs sont transférés.

- b) Passifs financiers – La société détermine le classement des passifs financiers lors de la comptabilisation initiale. Les catégories aux fins du classement sont les suivantes :
- Passifs financiers évalués au coût amorti : passifs financiers qui sont initialement comptabilisés à la juste valeur, déduction faite des coûts de transaction directement attribuables, évalués ultérieurement au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. La charge d'intérêts est comptabilisée dans les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global. La société classe les passifs financiers énumérés ci-après comme étant évalués au coût amorti : certaines facilités d'emprunt et les créditeurs et charges à payer.
 - Passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net : passifs financiers qui sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur et de la charge d'intérêts étant comptabilisées dans les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global. La société classe les passifs financiers suivants comme étant évalués à la juste valeur : certaines facilités d'emprunt et les swaps de taux d'intérêt.

Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsque l'obligation est acquittée, qu'elle est annulée ou qu'elle arrive à expiration.

Note 3 – suite

Déventures hybrides

Lorsqu'un contrat comporte un dérivé incorporé, les caractéristiques économiques et les risques du dérivé incorporé et du contrat hôte font l'objet d'analyses en vue de déterminer s'ils sont ou non étroitement liés et d'établir si le dérivé incorporé doit ou non être comptabilisé séparément du contrat hôte.

Les composantes incorporées des instruments financiers émis par la société sont déterminées à la date d'émission. Chaque composante est évaluée séparément et classée comme faisant partie du passif hôte, comme passif incorporé distinct ou comme instrument de capitaux propres, selon la substance de l'entente contractuelle.

Principales estimations comptables et jugements importants

La préparation d'états financiers consolidés intermédiaires amène la direction à exercer son jugement, à établir des estimations et à poser des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes et sur les montants présentés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations et les hypothèses connexes se fondent sur l'expérience passée et sur divers autres facteurs qui sont jugés raisonnables dans les circonstances, et les résultats obtenus forment la base sur laquelle reposent les jugements sur la valeur comptable des actifs et des passifs qui ne sont pas observables facilement à partir d'autres sources. Les résultats réels pourraient différer de ceux attendus selon ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues sur une base régulière. Les modifications apportées aux estimations comptables sont comptabilisées pendant la période au cours de laquelle elles ont lieu, si elles n'ont d'incidence que sur la période en question, ou pendant la période au cours de laquelle elles ont lieu ainsi que les périodes futures si elles ont une incidence à la fois sur la période considérée et les périodes futures.

Les estimations et les hypothèses qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif des valeurs comptables des actifs et des passifs au cours du prochain exercice comprennent, sans nécessairement s'y limiter, celles qui suivent :

- Biens immobiliers et matériel – La société détermine la valeur comptable de ses biens immobiliers et de son matériel selon des méthodes comptables qui tiennent compte d'estimations, d'hypothèses et de jugements liés aux durées d'utilité et aux valeurs résiduelles des actifs.
- Dépréciation d'actifs non financiers - Il y a dépréciation lorsque la valeur comptable d'un actif non financier ou d'une unité génératrice de trésorerie est supérieure à sa valeur recouvrable, laquelle correspond au plus élevé de sa juste valeur diminuée des coûts de vente ou de sa valeur d'utilité. Le calcul de la juste valeur diminuée des coûts de la vente est fondé sur les données disponibles tirées de transactions de vente exécutoires conclues dans des conditions normales de concurrence pour des actifs similaires et des prix de marché observables déduction faite des coûts marginaux liés à la cession de l'actif. Le calcul de la valeur d'utilité repose sur le modèle des flux de trésorerie actualisés. Les flux de trésorerie futurs estimatifs sont déterminés à partir des estimations de la direction, des budgets et de l'historique des résultats de la société, et ils ne comprennent pas les activités pour lesquelles la société ne s'est pas encore engagée, ni les placements futurs d'importance qui viendront accroître la performance de l'actif faisant partie de l'UGT soumise à un test. La valeur recouvrable est sensible au taux d'actualisation utilisé dans le modèle d'actualisation des flux de trésorerie, ainsi qu'aux flux de trésorerie futurs attendus et au taux de croissance utilisé aux fins d'extrapolation.
- Répartition du prix d'acquisition – Des estimations sont formulées pour évaluer la juste valeur des actifs et des passifs, ce qui comprend notamment l'évaluation des immobilisations incorporelles identifiables séparément qui sont acquises dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Ces estimations peuvent également reposer sur la meilleure estimation par la direction de données d'entrée connexes utilisées dans des modèles d'évaluation, telles que les flux de trésorerie futurs et les taux d'actualisation.
- Impôt sur le résultat – L'impôt sur le résultat est assujéti à l'incertitude relative à la mesure en raison de la possibilité que des lois fiscales soient modifiées ou que des changements surviennent dans la nature des sources de revenu.

Note 3 – suite

- Rémunération fondée sur des actions – La détermination de la charge liée aux régimes de rémunération fondée sur des actions suppose l'estimation des montants qui seront réellement versés à terme selon des modèles d'évaluation tels que le modèle Black-Scholes, lequel s'appuie sur des hypothèses importantes portant notamment sur la volatilité, le rendement des dividendes et la durée prévue.

Les jugements formulés par la direction qui peuvent influencer sur les montants des actifs et des passifs, des produits des activités ordinaires et des charges comprennent, sans s'y limiter, ce qui suit :

- Afin d'évaluer la dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles, les actifs sont regroupés au niveau le plus bas auquel ils peuvent générer des entrées de trésorerie isolables qui forment l'UGT. L'établissement de ce qui constitue une UGT est tributaire du jugement de la direction. La direction a traité chaque emplacement comme une UGT distincte. La composition des actifs d'une UGT peut avoir une incidence directe sur la recouvrabilité des actifs qui composent cette unité.
- Afin d'établir quelles entités doivent être consolidées, la direction doit exercer son jugement à l'égard des niveaux de contrôle, des hypothèses relatives aux risques et d'autres facteurs qui peuvent mener à l'inclusion ou à l'exclusion d'une entité du classement d'une filiale ou d'une autre entité nécessitant une consolidation. Pour les besoins de comptabilisation des acquisitions d'actifs, la direction doit exercer son jugement pour établir si l'acquisition répond à la définition d'une entreprise. Cet exercice peut avoir une incidence sur les montants comptabilisés d'actifs ou de passifs spécifiques, du goodwill et de coûts de transaction.
- La direction a eu recours à son jugement afin de déterminer si les contrats de gestion acquis ont une durée d'utilité indéterminée en raison du fait que la société a acquis un système complet en vue de gérer de manière opérationnelle ses propres activités et celles liées à l'entreposage libre-service. La société a acquis un grand savoir-faire et une vaste expertise dans la gestion d'établissements détenus par des tiers, notamment des relations à long terme, dont elle en retirera des avantages indéfiniment. Par conséquent, il a été établi que les contrats de gestion ont une durée d'utilité indéterminée.

4. Acquisitions

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, la société a réalisé les transactions indiquées ci-après, qui répondent à la définition d'entreprise selon l'IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*. Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, les résultats d'exploitation étant inclus dans les états financiers consolidés intermédiaires de la société depuis les dates d'acquisition. Voici les détails des acquisitions :

Acquisition du premier trimestre :

Au premier trimestre, la société a conclu l'acquisition d'un établissement d'entreposage libre-service au prix de 45 000 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Cette acquisition comprend une transaction conclue dans des conditions de non-concurrence. L'acquisition a été réglée au moyen de l'émission d'actions ordinaires et de la trésorerie disponible.

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

(non audité)

Note 4 – suite

Voici un sommaire de l'acquisition :

	Un emplacement de systèmes d'entreposage libre-service
Date d'acquisition :	24 janv. 2022
Terrain, cours, immeubles et améliorations locatives	42 172 039 \$
Relations avec les locataires	2 827 961
Actifs nets acquis	<u>45 000 000</u>
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :	
Émission d'actions ordinaires	22 000 000
Trésorerie	23 000 000
	<u>45 000 000</u>
Information choisie sur l'acquisition, depuis la date d'acquisition :	
Produits des activités ordinaires	1 222 205
Charges d'exploitation	<u>524 211</u>
	697 994
Amortissement	1 405 450
Intérêts	<u>572 621</u>
Résultat net	<u>(1 280 077) \$</u>

Acquisitions du deuxième trimestre :

Au deuxième trimestre, la société a conclu l'acquisition de sept établissements d'entreposage libre-service au prix de 169 075 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions normales de concurrence et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence. Les acquisitions ont été réglées au moyen d'avances sur la dette, de l'émission d'actions ordinaires et de la trésorerie disponible.

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

(non audité)

Note 4 – suite

Voici un sommaire des acquisitions :

	Quatre				
	Un emplacement de systèmes d'entreposage libre-service	emplacements de systèmes d'entreposage libre-service	Un emplacement de systèmes d'entreposage libre-service	Un emplacement de systèmes d'entreposage libre-service	Total
Date d'acquisition :	13 avril 2022	1 juin 2022	28 juin 2022	30 juin 2022	
Terrain, cours, immeubles et améliorations locatives	1 050 000 \$	134 062 949 \$	7 706 157 \$	12 509 456 \$	155 328 562 \$
Relations avec les locataires	-	10 937 051	793 843	2 015 544	13 746 438
Actifs nets acquis	1 050 000	145 000 000	8 500 000	14 525 000	169 075 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :					
Émission d'actions ordinaires	-	-	-	5 000 000	5 000 000
Trésorerie	1 050 000	45 238 381	8 500 000	-	54 788 381
Dette	-	99 761 619	-	9 525 000	109 286 619
	1 050 000	145 000 000	8 500 000	14 525 000	169 075 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis la date d'acquisition :					
Produits des activités ordinaires	4 301	2 394 375	156 505	376 254	2 931 435
Charges d'exploitation	3 390	494 429	26 157	103 993	627 969
	911	1 899 946	130 348	272 261	2 303 466
Amortissement	9 819	2 552 389	93 381	280 213	2 935 802
Intérêts	-	1 653 924	-	259 247	1 913 171
Résultat net	(8 908) \$	(2 306 367) \$	36 967 \$	(267 199) \$	(2 545 507) \$

Acquisition du troisième trimestre :

Au troisième trimestre, la société a conclu l'acquisition d'un établissement de gestion de dossiers au prix de 4 100 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Cette acquisition constitue une transaction conclue dans des conditions normales de concurrence. L'acquisition a été réglée au moyen de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire de l'acquisition :

	Un emplacement RecordXpress
Date d'acquisition :	15 août 2022
Terrain, cours, immeubles et améliorations locatives	3 650 000 \$
Relations avec les locataires	450 000
Actifs nets acquis	4 100 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :	
Trésorerie	4 100 000
Information choisie sur l'acquisition, depuis la date d'acquisition :	
Produits des activités ordinaires	18 008
Charges d'exploitation	12 231
	5 777
Amortissement	22 500
Intérêts	-
Résultat net	(16 723) \$

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

*(non audité)***5. Biens immobiliers et matériel**

	Terrain, cours, immeubles et améliorations locatives	Conteneurs d'entreposage	Relations avec les locataires	Véhicules	Matériel de bureau et matériel informatique	Total
COÛT						
31 décembre 2020	1 549 064 746 \$	18 765 994 \$	146 350 556 \$	5 715 934 \$	5 983 767 \$	1 725 880 997 \$
Ajouts	58 959 840	905 498	-	625 814	3 032 943	63 524 095
Cessions	(6 420)	-	-	(256 190)	(7 533)	(270 143)
Acquisitions d'entreprises	236 938 621	-	33 303 379	-	-	270 242 000
31 décembre 2021	1 844 956 787	19 671 492	179 653 935	6 085 558	9 009 177	2 059 376 949
Ajouts	22 628 659	-	-	681 440	2 095 476	25 405 575
Cessions	(122 674)	(84 180)	-	(197 690)	(27 731)	(432 275)
Acquisitions d'entreprises	201 150 601	-	17 024 399	-	-	218 175 000
30 septembre 2022	2 068 613 373 \$	19 587 312 \$	196 678 334 \$	6 569 308 \$	11 076 922 \$	2 302 525 249 \$
CUMUL DES AMORTISSEMENTS						
31 décembre 2020	171 056 045 \$	7 875 922 \$	100 323 449 \$	4 213 008 \$	2 491 754 \$	285 960 178 \$
Amortissement	65 776 211	1 100 702	24 512 435	560 282	1 213 332	93 162 962
Cessions	(86)	-	-	(210 151)	(742)	(210 979)
31 décembre 2021	236 832 170	8 976 624	124 835 884	4 563 139	3 704 344	378 912 161
Amortissement	55 876 247	789 158	11 892 055	435 399	993 647	69 986 506
Cessions	(21 163)	(44 216)	-	(182 351)	(89)	(247 819)
30 septembre 2022	292 687 254 \$	9 721 566 \$	136 727 939 \$	4 816 187 \$	4 697 902 \$	448 650 848 \$
VALEUR COMPTABLE NETTE						
31 décembre 2021	1 608 124 617	10 694 868	54 818 051	1 522 419	5 304 833	1 680 464 788
30 septembre 2022	1 775 926 119	9 865 746	59 950 395	1 753 121	6 379 020	1 853 874 401

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des terrains d'une valeur comptable de 639 068 715 \$ (549 001 859 \$ au 31 décembre 2021).

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des travaux de construction en cours qui ne sont pas amortis se chiffrant à 43 017 454 \$ (28 730 915 \$ au 31 décembre 2021).

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des actifs au titre de droits d'utilisation d'une valeur comptable de 70 541 168 \$ (73 478 491 \$ au 31 décembre 2021), déduction faite d'un amortissement cumulé de 8 809 790 \$ (5 872 467 \$ au 31 décembre 2021). Le tableau qui suit présente l'évolution des actifs au titre de droits d'utilisation :

Systèmes d'entreposage libre-service

Solde au 31 décembre 2020	41 641 031 \$
Ajouts	35 152 703
Charge d'amortissement pour l'exercice	(3 315 243)
Solde au 31 décembre 2021	73 478 491 \$
Ajouts	-
Charge d'amortissement pour la période	(2 937 323)
Solde au 30 septembre 2022	<u>70 541 168 \$</u>

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

*(non audité)***6. Goodwill et immobilisations incorporelles**

	<u>Goodwill</u>	<u>Contrats de gestion</u>	<u>Marques de commerce</u>	<u>Site Web</u>	<u>Total</u>
COÛT					
31 décembre 2020	97 527 924 \$	16 300 000 \$	31 478 \$	66 371 \$	113 925 773 \$
Ajouts	-	-	23 402	-	23 402
31 décembre 2021	97 527 924	16 300 000	54 880	66 371	113 949 175
Ajouts	-	-	5 555	-	5 555
30 septembre 2022	97 527 924 \$	16 300 000 \$	60 435 \$	66 371 \$	113 954 730 \$

CUMUL DES AMORTISSEMENTS

31 décembre 2020	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Amortissement	-	-	4 302	22 123	26 425
31 décembre 2021	-	-	4 302	22 123	26 425
Amortissement	-	-	4 104	11 089	15 193
30 septembre 2022	- \$	- \$	8 406 \$	33 212 \$	41 618 \$

VALEUR COMPTABLE NETTE

31 décembre 2021	97 527 924	16 300 000	50 578	44 248	113 922 750
30 septembre 2022	97 527 924	16 300 000	52 029	33 159	113 913 112

Au 31 décembre 2021, la société a procédé à son test de dépréciation annuel du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée. Le goodwill est attribué au groupe d'UGT qui a bénéficié des synergies découlant du regroupement d'entreprises ayant donné lieu au goodwill. La société a déterminé la valeur recouvrable des UGT au moyen de la méthode de la juste valeur diminuée des coûts de sortie. Selon le test de dépréciation, la société a conclu que son goodwill et ses immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée n'avaient subi aucune perte de valeur.

Les paragraphes qui suivent présentent l'information relative à chaque test de dépréciation :

Groupe d'UGT du Manitoba et de la Saskatchewan

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 2 %, qui a été établi d'après la connaissance de la direction du marché local et est inférieur au taux de croissance récent de l'UGT.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 5,33 %, qui a été établi d'après l'appréciation de la direction pour cette région.

Groupe d'UGT de Kamloops, C.-B.

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 4 %. La société possède sept établissements dans la région et est en mesure de distribuer les coûts et d'assurer l'exploitation de manière plus efficace.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 6,78 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction dans cette région et en tenant compte du fait que les immeubles sont situés sur des terrains loués.

Note 6 – suite

Groupe d'UGT de London, ON

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue du bien, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 2 %, qui a été établi d'après la connaissance de la direction du marché local.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 5,00 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction dans cette région.

Groupe d'UGT de Sentinel Self-Storage

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 3,75 %.
- Compte tenu de la composition de ce portefeuille, à savoir plus de 20 établissements situés dans de grands marchés et des emplacements très convoités au Canada, la direction est d'avis que ce rythme de croissance peut être soutenu et qu'il cadre avec le taux de croissance historique de l'UGT.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 4,18 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction et de la qualité supérieure et de l'emplacement de ces immeubles.

Groupe d'UGT du secteur de l'entreposage mobile

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des conteneurs d'entreposage, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 7 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction et qui tient compte des canaux de commercialisation exclusifs dont la société bénéficie pour ce type de produits.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 6,64 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction au sein de ces marchés.

Groupe d'UGT de Real Storage

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 5 % au cours des trois premières années et de 4 % par la suite.
- Compte tenu de l'emplacement des établissements qui composent ce portefeuille et du fait que la société exerce déjà ses activités dans plusieurs des 27 marchés où sont situés ces établissements, la direction est d'avis que ce rythme de croissance peut être soutenu.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 4,48 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction et de l'emplacement de ces immeubles.

UGT de la division gestion

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques pour une période de cinq ans, notamment un taux de croissance final de 4 % qui, de l'avis de la direction, serait représentatif des flux de trésorerie futurs pour une durée indéterminée générés par cet actif.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 20 %, compte tenu de ce que la direction juge approprié à la nature de ce type de source de revenus.

UGT de la division RecordXpress

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques pour une période de cinq ans, notamment un taux de croissance de 4 % qui, de l'avis de la direction, serait représentatif des flux de trésorerie futurs générés par cet actif.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 6,90 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction en ce qui a trait aux activités de gestion de dossiers.

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

(non audité)

Note 6 – suite

Les données d'entrée les plus sensibles au modèle fondé sur la valeur d'utilité employées pour ces groupes d'UGT sont le taux de croissance et le taux d'actualisation :

- Une augmentation ou une diminution de 1 % du taux de croissance n'entraînerait pas une dépréciation de ces groupes d'UGT.
- Une augmentation ou une diminution de 1 % du taux d'actualisation n'entraînerait pas une dépréciation de ces groupes d'UGT.

Groupe d'UGT	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Goodwill	Valeur comptable	Goodwill	Valeur comptable
Manitoba et Saskatchewan	2 621 716 \$	24 248 580 \$	2 621 716 \$	25 027 398 \$
Kamloops, C.-B.	76 470	6 295 157	76 470	6 488 583
London, ON	142 807	1 377 977	142 807	2 051 728
Sentinel Self-Storage	52 442 159	371 507 906	52 442 159	385 512 531
Entreposage mobile	2 578 968	13 528 056	2 578 968	13 418 541
Real Storage	33 622 150	235 478 729	33 622 150	248 962 861
Division gestion	3 364 706	19 364 705	3 364 706	19 364 705
Division RecordXpress	2 678 948	8 953 332	2 678 948	7 948 404
	97 527 924 \$	680 754 442 \$	97 527 924 \$	708 774 751 \$

7. Dette

	30 septembre 2022			31 décembre 2021		
	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde
Emprunts hypothécaires						
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 nov. 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 : Janv. 2024 à déc. 2030			Échéance : Janv. 2024 à déc. 2030		
		4,53%	1 093 945 976		3,91%	911 738 239
Marges de crédit et billets						
Au coût amorti - Taux fixe		4,72%	13 567 214		3,95%	38 536 200
	Échéance : Déc. 2022 à déc. 2023			Échéance : Avril 2022 à déc. 2023		
Au coût amorti - Taux variable		6,24%	111 409 468		3,53%	86 909 468
	Échéance : Mai 2024 à févr. 2025			Échéance : Mai 2024 à déc. 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 : Févr. 2025			Échéance : Févr. 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

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

(non audité)

Note 7 – suite

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 s'établissait à 5,45 % (2,45 % 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 visant la totalité des actifs de la société, par une cession générale des loyers et des contrats de location et par des cessions des couvertures d'assurance visant tous les actifs de la société. 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 couverture des charges fixe, un ratio de valeur corporelle nette et un ratio de valeur d'emprunt. Au 30 septembre 2022, 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 hypothécaires et les lignes de crédit pour chacun de cinq prochains exercices :

Exercice 1	557 343 864 \$ (comprend des lignes 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 \$

La société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt sur la dette de 992 M\$ à un taux moyen pondéré de 4,11 %. Pour une tranche de 300 M\$ de cette dette, la banque a conclu un accord d'annulation de swap de taux d'intérêt, lui permettant d'annuler l'entente de swap initiale à compter du 15 janvier 2025.

Au 30 septembre 2022, la société a comptabilisé un passif dérivé de 1,2 M\$ (néant au 31 décembre 2021). Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022, la société a comptabilisé un profit latent (ou une perte latente) sur des instruments financiers dérivés de 0,4 M\$ et (4,1 M\$) respectivement (néant et néant respectivement au 30 septembre 2021). Ces instruments financiers dérivés arrivent à échéance entre septembre 2023 et décembre 2030.

8. Débentures hybrides

Débentures hybrides de 2020

Le 20 juillet 2020, des débentures hybrides de premier rang non garanties de 75 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ la débenture. Les débentures 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 débentures 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 débentures, 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 débentures, 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 débentures 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 débentures 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.

Débentures hybrides de 2021

Le 19 juillet 2021, des débentures hybrides de premier rang non garanties de 57,5 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ la débenture. Les débentures 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 se servir du produit des débentures pour financer des occasions futures et pour ses besoins généraux.

À compter du 30 septembre 2024 et avant le 30 septembre 2025, la société pourra, à son gré, rembourser les débentures, 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 débentures, 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 débentures 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 débentures 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.

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

(non audité)

Note 8 – suite

Les débetures sont ultérieurement évaluées au coût amorti sur leur durée de vie, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le solde des débetures 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>

9. Capital social

Autorisé : nombre illimité d'actions ordinaires avec droit de vote sans valeur nominale.

Autorisé : nombre illimité d'actions privilégiées sans droit de vote pouvant être émises en séries à un prix d'émission de 1 \$ par action.

Actions ordinaires émises

	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Montant</u>
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	<u>374 636 443</u>	<u>406 565 894</u>
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	<u>378 049 860</u>	<u>425 084 308 \$</u>

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'entrepôt. Les émissions futures dépendront des besoins en financement, des occasions d'acquisitions, des projets d'expansion, de la conjoncture des marchés boursiers 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 ou des organismes de réglementation.

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'acquies des actions ordinaires supplémentaires, qui seront émises à même le capital social non émis ou achetées sur le marché libre.

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

*(non audité)***Note 9 – suite**

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.

Surplus d'apport

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Solde d'ouverture	26 418 718 \$	15 130 383 \$
Rémunération à base d'actions	1 043 766	11 288 335
Rachat d'options sur actions et de bons de souscription	(247 339)	-
Solde de clôture	27 215 145 \$	26 418 718 \$

Options sur actions

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 techniques de la société des options non transférables visant l'achat d'actions ordinaires, à condition que : i) le nombre d'actions ordinaires réservées aux fins d'émission ne dépasse pas 10 % des actions ordinaires émises et en circulation; ii) les options puissent être exercées pendant une période d'au plus 10 ans à compter de la date d'attribution; iii) le nombre d'actions ordinaires réservées aux fins d'émission en faveur de l'un des administrateurs n'excède pas 5 % des actions ordinaires émises et en circulation; et iv) le nombre d'actions ordinaires réservées aux fins d'émission en faveur de l'un des conseillers techniques, le cas échéant, ne dépasse pas 2 % des actions émises et en circulation. Le prix d'exercice pour l'achat de ces actions ne peut être inférieur au prix d'exercice minimum précisé dans les règlements de la Bourse.

Le tableau qui suit présente sommairement l'information concernant les options sur actions en cours et exerçables aux dates indiquées :

	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Moyenne pondérée		Moyenne pondérée	
	Options	Prix d'exercice	Options	Prix d'exercice
Solde d'ouverture	30 319 650	3,34 \$	23 639 650	2,47 \$
Exercées/Échues	(939 650)	1,46	(155 000)	1,80
Attribuées	-	-	6 835 000	6,31
En cours et exerçables	29 380 000	3,40 \$	30 319 650	3,34 \$

La juste valeur des options attribuées a été estimée à la date d'attribution au moyen du modèle d'évaluation du prix des options Black-Scholes, en fonction des hypothèses suivantes :

	2021	2020
Rendement en dividende	0,01%	0,01%
Taux d'intérêt sans risque	1,15%	0,39%
Durée de vie prévue des options	4 ans	4 ans
Volatilité prévue des actions ordinaires de la Société	29,44%	30,90%

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

(non audité)

Note 9 – suite

Les options sur actions en cours et exerçables se présentent comme suit :

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

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 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 (1 533 556 swaps sur le rendement total d'une valeur de 6 142 747 \$ étaient 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).

Note 9 – suite*Dividendes*

Un dividende en trésorerie de 0,002775 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 mars 2022 et versé aux actionnaires inscrits en date du 31 mars 2022.

Un dividende en trésorerie de 0,002789 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 juin 2022 et versé aux actionnaires inscrits en date du 30 juin 2022.

Un dividende en trésorerie de 0,002803 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 septembre 2022 et versé aux actionnaires inscrits en date du 29 septembre 2022.

10. Gestion des risques financiers et juste valeur

La société est tenue de présenter certaines informations concernant ses instruments financiers. La juste valeur de la trésorerie et des dépôts à court terme, des créances et des créditeurs et charges à payer de la société avoisine leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement rapprochée de ces instruments financiers. La juste valeur des obligations liées à la dette de la société est estimée en actualisant les flux de trésorerie futurs au moyen de taux d'actualisation qui rendent compte des conditions du marché actuelles pour des instruments assortis de modalités semblables et assujettis à des risques similaires. Ces estimations de la juste valeur ne sont pas forcément représentatives des montants que la société pourrait payer ou recevoir dans le cadre de transactions réelles sur le marché.

Les normes IFRS établissent une hiérarchie de la juste valeur à trois niveaux afin de refléter l'importance des données utilisées pour évaluer la juste valeur des instruments financiers de la société. Les trois niveaux sont les suivants :

Niveau 1 – Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur de marché selon des cours non ajustés publiés pour des actifs et des passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la société a accès à la date d'évaluation.

Niveau 2 – Ce niveau comprend les instruments évalués au moyen de données observables, directement ou indirectement, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1. Les instruments financiers inclus dans cette catégorie sont évalués au moyen de modèles d'évaluation ou d'autres techniques d'évaluation courantes qui intègrent des données de marché observables.

Niveau 3 – Ce niveau comprend des évaluations qui reposent sur des données d'entrée non observables et non disponibles, ou sur des données d'entrée observables qui ne justifient pas la majeure partie de l'instrument à la juste valeur.

La juste valeur des instruments financiers se présente comme suit :

	Hiérarchie des justes valeurs	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
		<u>Valeur comptable</u>	<u>Juste valeur</u>	<u>Valeur comptable</u>	<u>Juste valeur</u>
Instruments financiers :					
Dette - au coût amorti	Niveau 2	(522 173 372)	(517 199 213)	(567 427 529)	(569 622 751)
Dette - à la JVBRN	Niveau 2	(1 048 735 126)	(1 048 735 126)	(751 222 008)	(751 222 008)
Swaps de taux d'intérêt	Niveau 2	56 555 083	56 555 083	(13 825 208)	(13 825 208)
Actifs dérivés - à la JVBRN	Niveau 2	3 260 686	3 260 686	6 142 747	6 142 747
Passifs dérivés - à la JVBRN	Niveau 2	(1 204 817)	(1 204 817)	-	-

Les instruments financiers peuvent exposer la société à un certain nombre de risques financiers, dont le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit et le risque environnemental.

Note 10 – suite

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.

Les emprunts hypothécaires à taux variable et les lignes de crédit exposent la société à un risque de taux d'intérêt du fait que la charge d'intérêts fluctue en fonction des variations du taux préférentiel. Toute variation de 1 % à la hausse ou à la baisse des taux d'intérêt sur la dette à taux variable pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022 aurait eu une incidence d'environ 730 639 \$ et 2 191 917 \$, respectivement, sur les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global (247 082 \$ et 741 247 \$, respectivement, au 30 septembre 2021).

- a) 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 les retracer pour obtenir paiement, 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.

Au 30 septembre 2022, les montants à recevoir de parties liées de la société s'établissaient à néant. La direction est d'avis que le risque de crédit lié aux soldes entre parties liées est faible en raison de la nature des relations et de l'historique des taux de perte.

Le tableau qui suit présente la variation de la provision pour pertes de crédit attendues de la société :

Solde au 31 décembre 2020	413 491 \$
Variations ou ajustements durant l'exercice	321 905
Solde au 31 décembre 2021	735 396
Variations ou ajustements durant l'exercice	(237 063)
Solde au 30 septembre 2022	498 333 \$

La création et la reprise de la provision pour pertes de crédit attendues ont été reflétées dans les charges d'exploitation dans les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global. Les montants imputés au compte de provision sont généralement radiés lorsque la société ne s'attend plus à recouvrer de liquidités supplémentaires.

- b) 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. La société a l'intention de renouveler tout emprunt arrivant à échéance au cours du prochain exercice financier. Les échéances des passifs financiers à long terme sont présentées sommairement à la note 7.

Note 10 – suite

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

À moins d’indication contraire, la direction est d’avis que la société n’est pas exposée à un risque de change important.

11. Transactions entre parties liées

La société a conclu avec Canadian PUPS Franchises Inc. (« CPFI ») un accord de franchise principale qui confère à la société des droits de franchise exclusifs au Canada pour la mise en place et l’exploitation d’entreprises d’unités d’entreposage mobile à l’échelle du pays. 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 les 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 :

Note 11 – suite

	<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	227 707
	<u>809 739 \$</u>	<u>662 082 \$</u>

12. Gestion du risque de capital

En matière de gestion du capital, la société a pour objectifs de sauvegarder sa capacité à poursuivre ses activités de manière à offrir des rendements aux actionnaires et des avantages aux autres parties prenantes. La société définit le capital comme se composant des capitaux propres, à l'exclusion du surplus d'apport et de la dette à long terme. La société gère la structure du capital et y apporte des ajustements selon l'évolution de la conjoncture économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents. Afin de maintenir la structure du capital ou de l'ajuster, la société peut essayer d'émettre de nouvelles actions et de nouveaux titres d'emprunt, d'acquérir ou de céder des actifs et d'ajuster le montant de la trésorerie et des dépôts à court terme. Le conseil d'administration ne fixe pas de critères quantitatifs quant au rendement du capital investi; il cherche plutôt à obtenir une croissance durable d'un exercice à l'autre.

La société examine et évalue régulièrement sa structure du capital. Elle détermine l'emprunt hypothécaire approprié pour les biens immobiliers au moment où un bien immobilier est acquis ou lorsqu'un emprunt hypothécaire existant arrive à échéance. Elle prend en considération divers facteurs qui comprennent, sans toutefois s'y limiter, les taux d'intérêt : les coûts de financement, la durée de l'emprunt hypothécaire et la solidité des flux de trésorerie découlant de l'actif sous-jacent. En général, l'emprunt hypothécaire n'est garanti que par l'actif sous-jacent. La société surveille son capital à l'aide d'un ratio de la dette sur la juste valeur.

La société n'est assujettie à aucune exigence externe en matière de capital, sauf pour ce qui est des clauses restrictives décrites à la note 7.

13. Information sectorielle

La société exerce ses activités dans trois secteurs isolables. Chaque secteur constitue une composante de la société pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles aux fins d'évaluation par le principal décideur opérationnel de la société.

- Entreposage libre-service – ce secteur englobe la location par le client d'un espace d'entreposage à court ou à long terme dans les locaux de la société. L'entreposage libre-service peut également servir à entreposer des stocks pour une livraison de dernière étape, à répondre aux besoins des activités de petites exploitations commerciales ou à y garer des véhicules.
- L'entreposage mobile – englobe la livraison d'une unité d'entreposage mobile au client. Le client peut choisir de conserver l'unité d'entreposage mobile à son emplacement, ou de la faire déplacer vers un autre emplacement où elle sera entreposée ultérieurement.
- Division gestion – ce secteur englobe les produits des activités ordinaires tirés de la gestion d'établissements détenus par des tiers.

La société évalue la performance et affecte les ressources selon le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement et la rémunération fondée sur des actions. Les coûts du siège social ne sont pas affectés aux secteurs et sont présentés séparément.

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

*(non audité)***Note 13 – suite****Trimestre clos le 30 septembre 2022**

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	65 540 773 \$	3 301 695 \$	481 248 \$	- \$	69 323 716 \$
Charges d'exploitation	18 304 768	1 975 916	-	-	20 280 684
Résultat d'exploitation net	47 236 005	1 325 779	481 248	-	49 043 032
Acquisition et intégration	-	-	-	2 121 706	2 121 706
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	5 376 892	5 376 892
Rémunération à base d'actions	-	-	-	347 922	347 922
Dotation aux amortissements	24 073 874	398 680	-	333 343	24 805 897
Intérêts	20 243 361	-	-	-	20 243 361
Perte latente (gain latent) sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	(379 831)	(379 831)
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(1 352 540)	(1 352 540)
Résultat net	2 918 770 \$	927 099 \$	481 248 \$	(6 447 492) \$	(2 120 375) \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	9 152 530	168 970	-	69 920	9 391 420

Trimestre clos le 30 septembre 2021

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	53 041 737 \$	3 276 708 \$	535 557 \$	- \$	56 854 002 \$
Charges d'exploitation	15 940 997	2 108 123	-	-	18 049 120
Résultat d'exploitation net	37 100 740	1 168 585	535 557	-	38 804 882
Acquisition et intégration	-	-	-	1 676 701	1 676 701
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	4 940 939	4 940 939
Rémunération à base d'actions	-	-	-	179 216	179 216
Dotation aux amortissements	22 223 839	409 762	371 867	261 635	23 267 103
Intérêts	15 127 972	-	-	-	15 127 972
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(2 100 279)	(2 100 279)
Résultat net	(251 071) \$	758 823 \$	163 690 \$	(4 958 212) \$	(4 286 770) \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	26 246 656	1 248 416	574 317	113 596	28 182 985

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

*(non audité)***Note 13 – suite****Période de neuf mois close le 30 septembre 2022**

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	182 649 672 \$	8 677 397 \$	1 411 367 \$	- \$	192 738 436 \$
Charges d'exploitation	56 825 298	5 900 058	-	-	62 725 356
Résultat d'exploitation net	125 824 374	2 777 339	1 411 367	-	130 013 080
Acquisition et intégration	-	-	-	7 921 275	7 921 275
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	15 587 320	15 587 320
Rémunération à base d'actions	-	-	-	1 043 766	1 043 766
Dotation aux amortissements	67 902 948	1 176 140	-	922 611	70 001 699
Intérêts	53 480 796	-	-	-	53 480 796
Perte latente (gain latent) sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	4 086 878	4 086 878
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(4 132 190)	(4 132 190)
Résultat net	4 440 630 \$	1 601 199 \$	1 411 367 \$	(25 429 660) \$	(17 976 464) \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	242 934 862	419 841	-	225 872	243 580 575

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	142 508 345 \$	7 752 792 \$	1 554 251 \$	- \$	151 815 388 \$
Charges d'exploitation	45 347 809	5 286 426	-	-	50 634 235
Résultat d'exploitation net	97 160 536	2 466 366	1 554 251	-	101 181 153
Acquisition et intégration	-	-	-	5 327 067	5 327 067
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	12 957 921	12 957 921
Rémunération à base d'actions	-	-	-	537 648	537 648
Dotation aux amortissements	65 900 676	1 140 583	908 595	717 596	68 667 450
Intérêts	42 884 517	-	-	-	42 884 517
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(6 333 819)	(6 333 819)
Résultat net	(11 624 657) \$	1 325 783 \$	645 656 \$	(13 206 413) \$	(22 859 631) \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	170 771 475	1 409 013	1 496 071	419 748	174 096 307

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

*(non audité)***Note 13 – suite****Total de l'actif**

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Au 31 décembre 2021	1 771 591 274 \$	16 145 932 \$	17 844 756 \$	30 574 247 \$	1 836 156 209 \$
Au 30 septembre 2022	1 954 618 795 \$	16 097 500 \$	16 853 628 \$	26 654 044 \$	2 014 223 967 \$

14. Engagements et éventualités*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 de 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 \$ 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 libre-service au 30 septembre 2022 :

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
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	75 311 281 \$	77 094 742 \$

Éventualités

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

15. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 11 octobre 2022, la société a annoncé une entente visant l'acquisition de deux établissements d'entreposage libre-service à Edmonton, en Alberta, pour un prix d'achat de 14 160 000 \$.

Le 27 octobre 2022, la société a approuvé une hausse de 0,5 % du dividende trimestriel pour le quatrième trimestre de 2022, ce qui le porte à 0,002817 \$ par action ordinaire.

16. Pandémie de COVID-19

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la santé a décrété que la COVID-19 constituait une pandémie. Par conséquent, et dans l'intérêt futur de la société, nous avons modifié notre plateforme d'exploitation afin de continuer à répondre à la forte demande pour nos services. Ces modifications comprennent l'amélioration de nos systèmes virtuels afin de mettre en place des procédures de location sans contact, l'installation de cloisons en plexiglas et l'imposition d'une limite sur le nombre de clients pouvant se trouver en même temps dans nos bureaux. Nos équipes travaillent à temps plein, et les clients peuvent accéder à leurs biens de valeur et les entreposer. Nous sommes très fiers de notre personnel, qui continue de s'adapter aux nouvelles marches à suivre et de fournir sans relâche un service exceptionnel aux clients et à la collectivité.

Depuis le début de la pandémie de COVID-19, la société a poursuivi 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 et de gestion des dossiers.

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021

(non audité)

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