

StorageVault Canada Inc.

(la « société »)

Annexe 51-102A1 Rapport de gestion Trimestre et exercice clos le 31 décembre 2021

Le rapport de gestion qui suit donne un aperçu des informations récentes, de l'évolution du marché ainsi que des résultats d'exploitation et de la situation financière de StorageVault Canada Inc. (« SVI » ou la « société ») pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021. Le présent rapport de gestion doit être lu de pair avec les états financiers consolidés audités pour l'exercice 2021 et leurs notes annexes, qui ont été établis en dollars canadiens et conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Le présent rapport de gestion est fondé sur l'information dont disposait la direction en date du 23 février 2022.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion renferme de l'information prospective. Tous les énoncés qu'il contient, sauf ceux qui décrivent des faits historiques, peuvent constituer de l'information prospective. Cette information prospective se reconnaît généralement à l'emploi de termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « projeter », « budgéter », « planifier », « estimer », « avoir l'intention de », « anticiper » ou « croire », à l'emploi de la forme négative ou de variantes de ces termes, ou à l'emploi de certains modes ou temps comme le conditionnel ou le futur. Plus précisément, l'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion englobe des énoncés concernant ce qui suit : les perspectives de la société quant au marché de l'entreposage libre-service et de l'entreposage mobile; la conjoncture économique; la disponibilité du crédit; les prévisions des flux de trésorerie; les objectifs stratégiques, les stratégies de croissance, les visées et les projets de la société; les sources potentielles de financement, dont l'émission d'actions ordinaires supplémentaires destinée à financer les activités générales ou les acquisitions éventuelles; les projets d'agrandissement des établissements actuels de SVI; l'envergure des acquisitions que la société pourrait réaliser en 2022; le résultat d'exploitation net (« REN ») annualisé, qui constitue une mesure non conforme aux IFRS, et les fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») annualisés, qui constituent également une mesure non conforme aux IFRS, établis comme si les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2021 avaient été conclues en date du 1^{er} janvier 2021; ainsi que les perspectives générales de la société. Cette information prospective est véhiculée dans les rubriques « Nature des activités », « Stratégie commerciale et générale », « Perspectives », « Survol des résultats financiers » et « Fonds de roulement, dette à long terme et capital social », ainsi que dans d'autres rubriques du présent rapport de gestion.

L'information prospective est assujettie à des risques connus, tels que ceux liés à la pandémie de COVID-19, et à des risques inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats, le niveau d'activité, le rendement ou les réalisations réels de la société soient considérablement différents de ceux exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Certains de ces risques sont décrits à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion.

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

L'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion ne doit pas être considérée comme le point de vue de la société à une date ultérieure à celle du présent rapport de gestion. Cette information prospective repose sur un certain nombre d'hypothèses qui peuvent se révéler inexactes, notamment en ce qui concerne ce qui suit : la capacité de la société

à obtenir un financement suffisant ou nécessaire, à remplir les conditions des conventions d'acquisition annoncées précédemment ou à satisfaire à toute exigence de la Bourse de Toronto concernant ces acquisitions et tout placement privé connexe; la vitalité du secteur de l'entreposage et de l'économie en général; l'intérêt des consommateurs pour les produits et services offerts par la société; la concurrence et les avantages concurrentiels de SVI; l'évolution du secteur de l'entreposage, notamment l'accélération de la croissance dans les segments de l'entreposage libre-service et mobile et de la gestion; la possibilité d'acquérir des actifs intéressants et financièrement rentables au cours des périodes à venir; l'hypothèse selon laquelle les produits financiers tirés des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2021 sont extrapolés à l'ensemble de cette période, correspondent aux produits financiers des périodes futures et peuvent être reproduits en tant que tels; ainsi que les coûts prévisibles et imprévisibles. Pour connaître les autres hypothèses formulées à l'égard de cette information prospective et les autres facteurs de risque susceptibles de faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de l'information prospective, il y a lieu de se reporter aux documents d'information de la société qui se trouvent sur le site Web de SEDAR au www.sedar.com. La société n'est aucunement tenue de mettre à jour ou de réviser de l'information prospective, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'y obligent. Les résultats d'exploitation et les tendances passés pouvant ressortir du présent rapport de gestion ne sont pas nécessairement garants des résultats d'exploitation futurs.

Le nombre d'acquisitions que pourrait réaliser la société au cours de l'exercice 2022 ainsi que la croissance des produits des activités ordinaires et du résultat d'exploitation net (« REN ») en 2022 pourraient être considérés comme des perspectives financières, au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, contenues dans le présent rapport de gestion et dans le communiqué qui l'accompagne. Cette information, et toute autre perspective financière ou information financière prospective, a été approuvée par la direction de la société en date des présentes. Ces perspectives financières et cette information financière prospective sont fournies dans le but de présenter de l'information au sujet des attentes et des projets actuels de la direction quant aux activités futures de la société. Les lecteurs sont avisés que cette information pourrait ne pas convenir à d'autres fins.

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

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	4
NATURE DES ACTIVITÉS	5
STRATÉGIE COMMERCIALE ET GÉNÉRALE	6
PERSPECTIVES	9
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ	10
SURVOL DES RÉSULTATS FINANCIERS	11
FONDS DE ROULEMENT, DETTE ET CAPITAL SOCIAL	20
OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ARRANGEMENTS HORS BILAN	25
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	26
FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	27
COMITÉ D'ACQUISITION ET MANDAT DE CE COMITÉ	29
MÉTHODES COMPTABLES	29
RISQUES ET INCERTITUDES	31
COORDONNÉES DES PERSONNES-RESSOURCES DE LA SOCIÉTÉ	34

GLOSSAIRE

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

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

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

« **Événements postérieurs à la date de clôture** » : les transactions importantes qui ont eu lieu au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 23 février 2022;

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

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

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

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

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

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

« **Rapport de gestion** » : le présent rapport de gestion;

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

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

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

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

NATURE DES ACTIVITÉS

Survol des activités

L'activité première de la société consiste à détenir, à gérer et à louer des espaces d'entreposage libre-service et des unités d'entreposage mobiles 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. Au 26 janvier 2022, ses actions ordinaires se négocient à la Bourse de Toronto (elles se négociaient précédemment à la Bourse de croissance TSX) sous le symbole SVI.

Au 31 décembre 2021, SVI détenait 196 établissements et 4 527 unités d'entreposage mobile au Canada, soit 96 047 unités locatives totalisant une superficie louable de 10 772 252 pieds carrés. Les établissements sont exploités sous les enseignes Access Storage, Depotium Mini-Entrepôt, Sentinel Storage et Storage For Your Life, et les services d'entreposage mobile, sous les marques Cubeit et PUPS. Nous exploitons nos activités de gestion de dossiers sous le nom de marque RecordXpress.

En plus des établissements détenus en propriété exclusive, SVI gère, moyennant des honoraires de gestion, 34 établissements appartenant à des tiers, ce qui porte le nombre total d'établissements détenus et gérés à 230.

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

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

Survol du secteur de l'entreposage

Au cours des dix dernières années, la demande d'espace d'entreposage au Canada a connu une forte augmentation attribuable en grande partie à des facteurs tels que la croissance démographique, des changements dans sa situation personnelle, la baisse de la superficie des lieux d'habitation et de travail, l'incubation d'entreprise, le commerce électronique, l'apparition des solutions « de dernière étape », le manque d'espace d'entreposage, l'immigration, le désencombrement, les projets de rénovation, les déménagements, les décès, les divorces et les assurances. Nous nous attendons à ce qu'elles se poursuivent en 2022 et au-delà.

Taille du marché

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

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

Tarifs et taux d'occupation

Les tarifs de location et le taux d'occupation des établissements dépendent de facteurs tels que la génération de pistes de vente, la densité et la croissance démographiques, l'économie locale, les prix de référence, la qualité du service à la clientèle et l'attrait extérieur des immeubles. Nous sommes d'avis que la gestion de nos stocks (unités d'entreposage) passe par l'établissement des tarifs. Comme nos contrats de location ont une durée hebdomadaire ou mensuelle, nous sommes en

mesure de réagir très vite à la demande du marché et aux tensions inflationnistes. Notre objectif est de maximiser le chiffre d'affaires en augmentant d'abord les loyers par pied carré, puis en maximisant le taux d'occupation.

Concurrence

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

Caractère saisonnier

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

STRATÉGIE COMMERCIALE ET GÉNÉRALE

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

Stratégies de croissance

Notre stratégie de croissance est décrite dans les six rubriques ci-dessous, qui portent sur les acquisitions, sur la croissance interne par l'amélioration des résultats des établissements actuels, sur l'agrandissement de notre bassin d'établissements actuels pour répondre à la demande refoulée ainsi que sur le développement de nos activités liées à l'entreposage mobile, à la gestion des dossiers et à la plateforme FlexSpace Logistics.

Acquisitions

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

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

Croissance interne

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

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

La principale innovation dans le secteur de l'entreposage concerne la tarification flexible. La tarification flexible désigne le principe consistant à optimiser les produits des activités ordinaires par une combinaison de hausses des tarifs de location payés par les clients actuels (augmentation de la base de produits des activités ordinaires actuelle et du loyer au pied carré) et de tarification dynamique de l'inventaire disponible. Nous sommes ainsi en mesure de vendre le bon espace au bon client, au bon moment et au bon prix. Grâce à notre souci de proposer la valeur optimale au client et à l'accent mis sur la tarification flexible, les établissements peuvent enregistrer une forte croissance de leur chiffre d'affaires et de leurs résultats même lorsque les taux d'occupation sont stables.

Agrandissement des établissements actuels

Les terrains excédentaires qui sont actuellement détenus et exploités par SVI présentent un potentiel de développement d'une superficie de plus de 1 500 000 pieds carrés. Nous prévoyons agrandir plusieurs de nos établissements actuels lorsque les conditions du marché seront favorables et que les taux d'occupation élevés et les pistes de vente indiqueront l'existence d'une demande refoulée. Nous avons achevé des travaux visant à agrandir de 10 000 pieds carrés la superficie de nos espaces en 2021, et nous prévoyons en réaliser d'autres afin d'ajouter entre 25 000 et 50 000 pieds carrés supplémentaires au cours des 12 prochains mois. En outre, nous avons des projets d'agrandissement au stade du transfert de droits et de l'obtention de permis qui représentent une superficie louable additionnelle de 425 000 pieds carrés.

Développement des activités d'entreposage mobile

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

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

Le secteur de la gestion de dossiers est un secteur vertical complémentaire du domaine de l'entreposage, un peu comme le secteur de l'entreposage mobile, et comble un vide en générant de solides flux de trésorerie récurrents. RecordXpress figure parmi les plus grandes entreprises de gestion de dossiers au pays et est la seule entreprise de propriété canadienne apte à proposer une plateforme d'envergure nationale. Il s'agit d'un avantage concurrentiel de taille, étant donné que les organismes publics comme les hôpitaux et les organismes de bienfaisance veulent éviter à tout prix que leurs données confidentielles se retrouvent entre des mains étrangères.

Développement des activités de FlexSpace Logistics

La plateforme technologique FlexSpace Logistics prend en charge les besoins des entreprises du premier au dernier kilomètre en regroupant nos offres d'entreposage, de logistique et de gestion des stocks. Offerts partout au Canada, via notre portefeuille d'entreprises et notre vaste réseau de partenaires, les services englobent le stockage et l'entreposage de marchandises, la livraison à la destination finale et la gestion de dossiers. FlexSpace Logistics est un véritable guichet unique pour les entreprises, en particulier les PME, qui étaient auparavant mal servies dans ce créneau.

Stratégie de financement

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

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

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

Émission d'actions ordinaires

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

PERSPECTIVES

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

Pandémie de COVID-19

Dans le contexte de la pandémie, et dans l'intérêt futur de la société, nous avons modifié notre plateforme d'exploitation pour pouvoir continuer à répondre à la forte demande que suscitaient nos services. Nous avons notamment amélioré nos systèmes virtuels pour proposer la location « libre-service » sans contact, installé des cloisons en plexiglas et imposé une limite d'un client à la fois dans nos bureaux. Nos équipes n'ont pas connu d'interruptions d'emploi, et nos clients peuvent entreposer leurs biens de valeur et y accéder en toute sécurité. Nous sommes fiers de notre personnel, qui continue de s'adapter aux nouvelles façons de faire et de fournir sans relâche un service exceptionnel aux clients et à la collectivité.

Au cours de l'exercice 2021, nous avons constaté une augmentation substantielle des demandes et des demandes potentielles de location, ce qui a entraîné une hausse des taux d'occupation et des tarifs de location pour l'ensemble du portefeuille. Ces tendances positives se sont traduites par une forte croissance des produits des activités ordinaires et du REN des établissements comparables. Bien que les clients puissent être davantage touchés, notamment par le chômage, la société n'a pas enregistré d'augmentation notable des créances.

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

Au 31 décembre 2021, nos flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation demeuraient considérables, l'encaisse atteignant 25,1 M\$. Notre bilan et les solides relations que nous entretenons avec nos prêteurs nous procurent une capacité d'emprunt suffisante et diverses options de refinancement et de liquidité pour saisir les occasions d'acquisition qui répondent à nos critères, comme en témoignent les acquisitions de 270,2 M\$ réalisées au cours de l'exercice 2021.

Acquisitions

En 2022, nous prévoyons acquérir des actifs d'une valeur de plus de 100 M\$.

À ce jour, nous avons toujours atteint nos objectifs au chapitre des acquisitions. Toutefois, comme l'incertitude plane sur l'économie canadienne et que l'acquisition d'établissements suscite une concurrence croissante, en particulier de la part d'acheteurs étrangers, il se pourrait que nous soyons incapables de trouver des acquisitions répondant à nos critères.

Capital social

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

Résultats d'exploitation

Nous prévoyons une croissance des produits des activités ordinaires et du REN en 2022, où nous poursuivrons la rationalisation et l'intégration des activités, mettrons en place notre système de tarification flexible et continuerons de maîtriser les coûts relatifs aux actifs de plus de 1,8 G\$ acquis au cours des six dernières années. Nous nous attendons en outre à des apports importants provenant des acquisitions conclues vers la fin de l'exercice 2020 et de celles que nous avons réalisées au cours de l'exercice 2021.

La société peut accorder des rabais sur certains marchés pour faire face aux forces concurrentielles et conserver sa clientèle si des concurrents tentent d'encourager la souscription de contrats de location en offrant des rabais substantiels à leurs nouveaux clients. Il pourrait en découler des variations à court terme du taux d'occupation et des loyers par pied carré des

établissements actuels. Les répercussions sur l'ensemble des produits des activités ordinaires ne devraient pas être importantes, mais elles pourraient suffire à freiner la croissance du chiffre d'affaires par rapport aux exercices précédents.

Événements postérieurs à la date de clôture

La société a annoncé les faits marquants suivants :

- Le 24 janvier 2022, la société a annoncé l'acquisition d'un établissement à Toronto, en Ontario, au prix de 45 M\$. Une tranche de 22 M\$ du prix d'achat a été acquittée par l'émission de 3 356 560 actions ordinaires de SVI, et le reste est payé au moyen de fonds en caisse ou par la prise en charge des emprunts de l'établissement acquis. Il s'agit d'une acquisition réalisée auprès d'une partie liée.
- Le 26 janvier 2022, les actions ordinaires de StorageVault, ses débentures hybrides non garanties de premier rang à 5,75 % et ses débentures hybrides non garanties de premier rang à 5,50 % ont commencé à se négocier à la Bourse de Toronto sous les symboles SVI, SVI.DB et SVI.DB.B, respectivement.
- Le 23 février 2022, la société a approuvé une hausse de 0,5 % du dividende trimestriel pour le premier trimestre de 2022, ce qui le porte à 0,002775 \$ par action ordinaire.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Au 31 décembre 2021, la société exerçait les activités liées à l'entreposage libre-service et à l'entreposage mobile suivantes :

Emplacement	Acres	Nombre d'établissements	Unités	Superficie louable en pieds carrés
Colombie-Britannique	45	18	9 627	932 960
Alberta	139	40	20 544	2 333 851
Saskatchewan	33	11	2 715	356 554
Manitoba	36	12	4 846	490 057
Ontario	324	90	42 760	5 070 527
Québec	37	20	9 373	887 201
Nouvelle-Écosse	16	5	1 655	179 454
Unités d'entreposage mobiles			4 527	521 648
Total	630	196	96 047	10 772 252

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

Tarification flexible

Dans le contexte concurrentiel d'aujourd'hui, les produits des activités ordinaires par pied carré sont le principal levier dont nous disposons pour faire croître le REN et créer de la valeur. Notre plateforme de gestion est dotée d'un logiciel intelligent, soutenu par un personnel spécialisé qui comprend les nuances de chaque marché local. Notre connaissance approfondie de notre clientèle et de la concurrence nous permet de procéder à des hausses de tarifs stratégiques et d'optimiser des offres promotionnelles éprouvées pour attirer des clients que nous fidéliserons et qui deviendront des locataires réguliers et de bonnes sources de recommandations.

Gestion professionnelle

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

- production de résultats supérieurs;
- gestion de plus de 230 installations d'entreposage aux quatre coins du Canada;
- acquisition, développement et gestion de plus de 15 millions de pieds carrés d'espace d'entreposage;
- ensemble, les membres de la haute direction comptent plus de 200 ans d'expérience dans le secteur de l'entreposage.

Marketing

Nous déployons des plans de marketing adaptés en fonction des marchés, des stades et des saisons de nos activités, en cherchant à maximiser le rendement de chaque dollar investi. Nos stratégies pour attirer des clients sont multiples : marketing efficace sur les moteurs de recherche, présence en ligne conviviale, procédures de location « libre-service » sans contact, programmes d'établissement de liens dans des communautés virtuelles, développement des grands comptes nationaux pour répondre à leurs besoins d'entreposage de dernière étape. Nous effectuons des analyses par établissement et par marché pour déterminer comment, quand et où investir en marketing de manière à ce que la valeur de nos établissements augmente avec efficacité et constance.

Fournisseur de Costco

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

Centre de réservation

Notre plateforme de gestion comprend un centre de réservation (centre d'appels) qui fournit des services de gestion des appels conçus pour augmenter les réservations et les emménagements, accroître la productivité des établissements et consolider notre réputation en mettant en relief notre professionnalisme, la cohérence de nos communications et notre souci de résoudre les problèmes. Les agents de notre centre de réservation ont reçu une formation dans le domaine de l'entreposage. Ils comprennent la nécessité de se présenter et d'accueillir la clientèle de manière professionnelle, d'établir un rapport avec les clients, de créer un climat de confiance, d'écouter, de poser les bonnes questions, de proposer nos services et de conclure la vente. Il en résulte un taux de conclusion accru qui se traduit par un rendement financier supérieur.

Technologie et logiciels

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

Économies d'échelle

La taille et la portée de notre plateforme de gestion, combinées à l'ampleur croissante de nos activités, entraînent l'amélioration des marges brutes grâce à la centralisation de nombreuses fonctions, comme la tarification flexible, la gestion immobilière, les programmes de rémunération et d'avantages sociaux des employés ainsi que l'établissement de procédures opérationnelles normalisées et de pratiques exemplaires.

SURVOL DES RÉSULTATS FINANCIERS

Au cours de l'exercice 2021, SVI a acquis 29 établissements au prix de 270,2 M\$. Au cours de l'exercice 2020, SVI a acquis 16 établissements et un terrain vacant au prix de 232,7 M\$. Le moment où ces acquisitions ont été réalisées a une incidence sur les résultats comparatifs.

Principales données financières

	(non audité)				(audité)			
	Trimestre clos le 31 décembre				Exercice			
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
			\$	%			\$	%
Produits des services d'entreposage et des services connexes	56 364 795 \$	41 592 792 \$	14 772 003 \$	35,5%	206 625 933 \$	153 394 776 \$	53 231 157 \$	34,7%
Honoraires de gestion	480 494	557 497	(77 003)	-13,8%	2 034 745	2 069 146	(34 401)	-1,7%
	56 845 289	42 150 289	14 695 000	34,9%	208 660 678	155 463 922	53 196 756	34,2%
Charges d'exploitation	19 026 111	13 798 341	5 227 770	37,9%	69 660 346	51 250 858	18 409 488	35,9%
Résultat d'exploitation net ¹	37 819 178	28 351 948	9 467 230	33,4%	139 000 332	104 213 064	34 787 268	33,4%
Déduire :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	2 700 306	5 039 927	(2 339 621)	-46,4%	8 027 373	7 402 034	625 339	8,4%
Frais de vente et frais généraux et administratifs	4 859 670	4 542 505	317 165	7,0%	17 817 594	15 550 356	2 267 238	14,6%
Intérêts	15 623 975	12 500 650	3 123 325	25,0%	58 508 492	45 820 583	12 687 909	27,7%
Rémunération à base d'actions	10 750 687	6 318 156	4 432 531	70,2%	11 288 335	6 318 156	4 970 179	78,7%
Perte latente (profit latent) sur instruments financiers dérivés	(6 142 747)	-	(6 142 747)	-	(6 142 747)	-	(6 142 747)	-
Perte latente (profit latent) sur contrats de swap de taux d'intérêt	-	(9 291 210)	9 291 210	-100,0%	-	(9 291 210)	9 291 210	-100,0%
Dotation aux amortissements	24 521 938	21 100 449	3 421 489	16,2%	93 189 387	82 558 426	10 630 961	12,9%
	52 313 829	40 210 477	12 103 352	30,1%	182 688 434	148 358 345	34 330 089	23,1%
Résultat net avant impôts	(14 494 651)	(11 858 529)	(2 636 122)	22,2%	(43 688 102)	(44 145 281)	457 179	-1,0%
Recouvrement d'impôt différé	1 489 191	1 870 681	(381 490)	-20,4%	7 823 010	10 863 059	(3 040 049)	-28,0%
Résultat net	(13 005 460) \$	(9 987 848) \$	(3 017 612) \$	30,2%	(35 865 092) \$	(33 282 222) \$	(2 582 870) \$	7,8%
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation								
De base	373 567 193	364 460 666	9 106 527	2,5%	370 267 629	363 469 712	6 797 917	1,9%
Dilué	373 567 193	364 460 666	9 106 527	2,5%	370 267 629	363 469 712	6 797 917	1,9%
Résultat net par action ordinaire								
De base	(0,035) \$	(0,027) \$			(0,097) \$	(0,092) \$		
Dilué	(0,035) \$	(0,027) \$			(0,097) \$	(0,092) \$		

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Produits des services d'entreposage et des services connexes

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les produits des activités ordinaires de la société se sont établis à 56,4 M\$ (41,6 M\$ au 31 décembre 2020), ce qui représente une hausse de 35,5 % pour le trimestre et contribue à l'augmentation de 53,2 M\$ (34,7 %) enregistrée pour l'ensemble de l'exercice. Cette augmentation est attribuable à la croissance interne des produits des activités ordinaires et à la croissance des produits des établissements acquis au cours de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. Pour plus de précisions, se reporter à la rubrique « Résultats sectoriels liés aux espaces d'entreposage libre-service existants, aux nouveaux espaces d'entreposage libre-service et aux unités d'entreposage mobile ».

Honoraires de gestion

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les honoraires de gestion ont varié de 13,8 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Cette variation est due au fait que la société a acquis des établissements qui étaient précédemment sous gestion, ce qui a réduit le nombre d'établissements compris dans notre plateforme de gestion d'établissements de tiers.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation du trimestre clos le 31 décembre 2021 se sont établies à 19,0 M\$ (13,8 M\$ au 31 décembre 2020). La hausse découle des acquisitions d'établissements réalisées en 2021 et en 2020 et de l'augmentation des dépenses publicitaires, de l'impôt foncier et des salaires (essentiellement des primes versées aux équipes de nos établissements).

Résultat net

La perte nette de 13,0 M\$ comptabilisée par la société pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 est attribuable aux éléments hors trésorerie que sont la dotation aux amortissements de 24,5 M\$ et la rémunération fondée sur des actions de 10,8 M\$, facteurs qui ont été contrebalancés par un recouvrement d'impôt différé de 1,5 M\$.

Résultat d'exploitation net

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, la société a inscrit un résultat d'exploitation net (« REN »), mesure non conforme aux IFRS, de 37,8 M\$ (28,4 M\$ au 31 décembre 2020), ce qui représente une hausse de 33,4 % pour le trimestre et contribue à l'augmentation de 34,8 M\$ (33,4 %) enregistrée pour l'exercice. La hausse s'explique par l'augmentation du taux d'occupation, la hausse des tarifs opérée grâce à la tarification flexible, le contrôle des coûts, le REN lié aux actifs acquis au cours des exercices 2021 et 2020 ainsi que la rationalisation et l'intégration des activités.

Coûts d'acquisition et d'intégration

Les coûts d'acquisition et d'intégration comprennent les coûts et les honoraires de professionnels engagés pour repérer, évaluer et conclure des acquisitions et pour intégrer les actifs acquis ou sur le point de l'être, ainsi que les coûts liés aux transactions que nous avons décidé de ne pas conclure. SVI a conclu des acquisitions de 270,2 M\$ au cours de l'exercice 2021, contre des acquisitions de 232,7 M\$ au cours de l'exercice 2020 et de 372,7 M\$ au cours de l'exercice 2019.

Frais de vente et frais généraux et administratifs

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

Intérêts

La charge d'intérêts a augmenté en raison de la hausse de l'encours de la dette découlant des acquisitions réalisées pendant l'exercice considéré et l'exercice précédent. Au 31 décembre 2021, la dette de la société totalisait 1,3 G\$, comparativement à 1,2 G\$ au 31 décembre 2020.

Dotation aux amortissements

L'augmentation de la charge d'amortissement découle essentiellement de la dépréciation des actifs supplémentaires acquis au cours de l'exercice 2021 et de la dépréciation sur douze mois des actifs acquis au cours de l'exercice 2020.

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

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

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, les FPE se sont établis respectivement à 14,6 M\$ et à 54,6 M\$, comparativement à 6,3 M\$ (hausse de 133,5 %) et à 35,4 M\$ (hausse de 54,2 %), respectivement, pour les périodes correspondantes de 2020. Ces augmentations découlent de notre solide performance opérationnelle et de l'apport des actifs acquis.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, les FPEA se sont chiffrés respectivement à 17,3 M\$ et à 62,7 M\$, comparativement à 11,3 M\$ (hausse de 53,3 %) et à 42,8 M\$ (hausse de 46,3 %), respectivement, pour les périodes correspondantes de 2020. Ces augmentations découlent de notre solide performance opérationnelle et de l'apport des actifs acquis.

Les FPE et les FPEA sont atténués par les charges d'exploitation et les charges d'intérêts liées aux acquisitions d'établissements nouvellement construits et loués et de terrains non aménagés de 114,6 M\$ réalisées au quatrième trimestre de 2020. À l'exercice 2021, ces acquisitions ont réduit les FPE et les FPEA de 0,7 M\$. La société estime qu'elle aura des flux de trésorerie positifs et qu'elle constatera les avantages de ces acquisitions à compter de l'exercice 2022, et elle s'attend à ce que ces actifs ajoutent environ 3,0 M\$ aux FPE et aux FPEA après stabilisation.

Le tableau qui suit présente les FPE et les FPEA pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 :

	(non audité)				(audité)			
	Trimestre clos le 31 décembre				Exercice			
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Variation		<u>2021</u>	<u>2020</u>	Variation	
			\$	%			\$	%
Résultat net	(13 005 460) \$	(9 987 848) \$	(3 017 612) \$	30,2%	(35 865 092) \$	(33 282 222) \$	(2 582 870) \$	7,8%
Ajustements :								
Rémunération à base d'actions	10 750 687	6 318 156	4 432 531	70,2%	11 288 335	6 318 156	4 970 179	78,7%
Perte latente (profit latent) sur instruments financiers dérivés	(6 142 747)	-	(6 142 747)	-	(6 142 747)	-	(6 142 747)	-
Perte latente (profit latent) sur contrats de swap de taux d'intérêt	-	(9 291 210)	9 291 210	-100,0%	-	(9 291 210)	9 291 210	-100,0%
Recouvrement d'impôt différé	(1 489 191)	(1 870 681)	381 490	-20,4%	(7 823 010)	(10 863 059)	3 040 049	-28,0%
Dotation aux amortissements	24 521 938	21 100 449	3 421 489	16,2%	93 189 387	82 558 426	10 630 961	12,9%
	27 640 687	16 256 714	11 383 973	70,0%	90 511 965	68 722 313	21 789 652	31,7%
FPE ¹	14 635 227 \$	6 268 866 \$	8 366 361 \$	133,5%	54 646 873 \$	35 440 091 \$	19 206 782 \$	54,2%
Ajustements :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	2 700 306	5 039 927	(2 339 621)	-46,4%	8 027 373	7 402 034	625 339	8,4%
FPEA ¹	17 335 533 \$	11 308 793 \$	6 026 740 \$	53,3%	62 674 246 \$	42 842 125 \$	19 832 121 \$	46,3%

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

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

La société a acquis 29 établissements au cours de l'exercice 2021, et les produits des activités ordinaires et les charges d'exploitation liés à chaque acquisition sont pris en compte dans les états financiers à compter de la date d'acquisition des établissements visés. Afin d'aider le lecteur à extrapoler les résultats d'exploitation d'un exercice complet en tenant compte des actifs acquis, nous avons dressé, en nous fondant sur les données historiques, un état annualisé du REN, des FPE et des FPEA (qui constituent tous des mesures non conformes aux IFRS), qui rend compte des produits et des charges annualisés comme si les établissements acquis au cours de l'exercice 2021 avaient été acquis en date du 1^{er} janvier 2021 et détenus pendant la période de 12 mois au complet.

Les résultats de cet état annualisé démontrent que le REN, les FPE et les FPEA auraient été plus élevés de 7,8 M\$, de 6,2 M\$ et de 6,2 M\$, respectivement. Le REN, les FPE et les FPEA se seraient établis respectivement à 146,8 M\$, à 60,9 M\$ et à 68,9 M\$. Cette annualisation reste atténuée par les acquisitions d'établissements nouvellement construits et loués et de terrains non aménagés de 114,6 M\$ réalisées au quatrième trimestre de 2020. La société estime que ces actifs ajouteront environ 3 M\$ au REN après stabilisation.

	Exercice clos le 31 décembre 2021		<i>Différentiel</i>	<i>Notes</i>
	<u>Résultats réels</u>	<u>Résultats annualisés</u>		
Produits des services d'entreposage et des services connexes	206 625 933 \$	218 440 345 \$	11 814 412 \$	1
Honoraires de gestion	2 034 745	2 034 745	-	
	<u>208 660 678</u>	<u>220 475 090</u>	<u>11 814 412</u>	
Charges d'exploitation des immeubles	69 660 346	73 707 896	4 047 550	1
Résultat d'exploitation net	<u>139 000 332</u>	<u>146 767 194</u>	<u>7 766 862</u>	
Ajustements :				
Coûts d'acquisition et d'intégration	8 027 373	8 027 373	-	2
Frais de vente et frais généraux et administratifs	17 817 594	18 408 315	590 721	3
Intérêts	58 508 492	59 441 515	933 023	4
	<u>84 353 459</u>	<u>85 877 203</u>	<u>1 523 744</u>	
Fonds provenant de l'exploitation	54 646 873	60 889 991	6 243 118	
Ajustement :				
Coûts d'acquisition et d'intégration	8 027 373	8 027 373	-	2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	<u>62 674 246 \$</u>	<u>68 917 364 \$</u>	<u>6 243 118 \$</u>	

Note 1 – Les résultats de tous les établissements acquis au cours de l'exercice 2021 ont été rajustés comme si l'acquisition avait eu lieu le 1^{er} janvier 2021. En ce qui concerne les produits des activités ordinaires, nous avons supposé que les taux d'occupation et les loyers au pied carré obtenus étaient identiques à ceux de la période précédant l'acquisition. Les renseignements concernant les dépenses engagées en 2021 et avant l'acquisition ont été tirés des documents de contrôle diligent reçus au cours du processus d'acquisition afin de déterminer les coûts d'exploitation pour un exercice complet.

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

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

Note 4 – Le montant annualisé est établi en fonction du taux d'intérêt et de l'encours de la dette au 31 décembre 2021.

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

La société a trois secteurs à présenter : l'entreposage libre-service, l'entreposage mobile et les honoraires de gestion. Dans le secteur de l'entreposage libre-service, les clients louent un espace d'entreposage à court ou à long terme dans les locaux de la société. L'activité du secteur de l'entreposage mobile consiste à livrer une unité d'entreposage à un client. Le client peut choisir de conserver l'unité à son emplacement ou de la faire transporter dans l'un de nos sites. Les honoraires de gestion sont des revenus générés par la gestion des établissements détenus par des tiers.

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

	(non audité)				(audité)			
	Trimestre clos le 31 décembre				Exercice			
	2021	2020	Variation		2021	2020	Variation	
			\$	%			\$	%
Produits								
Espaces d'entreposage libre-service existants ¹	41 980 296 \$	35 913 162 \$	6 067 134 \$	16,9%	161 105 286 \$	136 076 029 \$	25 029 257 \$	18,4%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service ¹	11 617 246	3 483 753	8 133 493	233,5%	35 000 602	9 515 108	25 485 494	267,8%
Total des espaces d'entreposage libre-service	53 597 542	39 396 915	14 200 627	36,0%	196 105 888	145 591 137	50 514 751	34,7%
Entreposage mobile	2 767 253	2 195 877	571 376	26,0%	10 520 045	7 803 639	2 716 406	34,8%
Honoraires de gestion	480 494	557 497	(77 003)	-13,8%	2 034 745	2 069 146	(34 401)	-1,7%
Combinés	56 845 289	42 150 289	14 695 000	34,9%	208 660 678	155 463 922	53 196 756	34,2%
Charges d'exploitation								
Espaces d'entreposage libre-service existants	12 307 024	10 666 469	1 640 555	15,4%	47 299 126	41 372 352	5 926 774	14,3%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	4 810 360	1 578 355	3 232 005	204,8%	15 166 068	4 554 185	10 611 883	233,0%
Total des espaces d'entreposage libre-service	17 117 384	12 244 824	4 872 560	39,8%	62 465 194	45 926 537	16 538 657	36,0%
Entreposage mobile	1 908 727	1 553 517	355 210	22,9%	7 195 152	5 324 321	1 870 831	35,1%
Combinés	19 026 111	13 798 341	5 227 770	37,9%	69 660 346	51 250 858	18 409 488	35,9%
Résultat d'exploitation net¹								
Espaces d'entreposage libre-service existants	29 673 272	25 246 693	4 426 579	17,5%	113 806 160	94 703 677	19 102 483	20,2%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	6 806 886	1 905 398	4 901 488	257,2%	19 834 534	4 960 923	14 873 611	299,8%
Total des espaces d'entreposage libre-service	36 480 158	27 152 091	9 328 067	34,4%	133 640 694	99 664 600	33 976 094	34,1%
Entreposage mobile	858 526	642 360	216 166	33,7%	3 324 893	2 479 318	845 575	34,1%
Honoraires de gestion	480 494	557 497	(77 003)	-13,8%	2 034 745	2 069 146	(34 401)	-1,7%
Combinés	37 819 178 \$	28 351 948 \$	9 467 230 \$	33,4%	139 000 332 \$	104 213 064 \$	34 787 268 \$	33,4%

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Espaces d'entreposage libre-service existants

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les produits des activités ordinaires et le REN ont progressé de 16,9 % et de 17,5 %, respectivement, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui s'est soldé par des taux de croissance respectifs de 18,4 % et de 20,2 % pour l'ensemble de l'exercice 2021. À l'exercice 2020, en pleine pandémie, les produits des activités ordinaires et le REN avaient crû de 4,8 % et de 5,0 %, respectivement, des taux élevés par rapport à ceux des sociétés concurrentes. Ces augmentations des produits des activités ordinaires et du REN sont attribuables à la robustesse de nos activités, à la poursuite de notre programme de tarification flexible et à l'accroissement du taux d'occupation. Nous continuons de maîtriser les coûts grâce à l'efficacité opérationnelle, mais nous avons enregistré une augmentation des dépenses publicitaires, des impôts fonciers et des salaires (essentiellement des primes versées aux équipes de nos établissements).

Nouveaux espaces d'entreposage libre-service

L'augmentation est attribuable aux acquisitions d'établissements réalisées en 2021 et tout au long de 2020, lesquelles ont entraîné une croissance des produits des activités ordinaires, des charges d'exploitation et du REN, la société ayant commencé à comptabiliser les résultats liés à ces établissements.

Entreposage mobile

De manière générale, l'accroissement des produits des activités ordinaires et du REN s'explique par la hausse des taux d'occupation, qui s'est traduite par une croissance de 34,1 % du REN pour l'ensemble de l'exercice.

Résultat d'exploitation net trimestriel

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

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

	Exercice 2021 (en milliers)					Exercice 2020 (en milliers)				
	T4	T3	T2	T1	Total	T4	T3	T2	T1	Total
RÉSULTAT D'EXPLOITATION NET¹										
Espaces d'entreposage libre-service existants	29 673 \$	31 276 \$	29 022 \$	23 835 \$	113 806 \$	25 247 \$	24 958 \$	23 182 \$	21 316 \$	94 704 \$
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	6 807	5 825	4 622	2 581	19 835	1 905	1 120	1 047	889	4 961
Total des espaces d'entreposage libre-service	36 480	37 101	33 644	26 416	133 641	27 152	26 078	24 229	22 205	99 665
Entreposage mobile	859	1 169	844	454	3 325	642	853	575	410	2 479
Honoraires de gestion	480	536	529	490	2 035	557	585	488	439	2 069
	37 819 \$	38 805 \$	35 017 \$	27 359 \$	139 000 \$	28 352 \$	27 516 \$	25 292 \$	23 054 \$	104 214 \$

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Espaces d'entreposage libre-service existants

L'augmentation enregistrée au quatrième trimestre de 2021 par rapport au quatrième trimestre de 2020 est liée à la poursuite de notre programme de tarification flexible, aux hausses du taux d'occupation et au contrôle des coûts grâce à l'efficacité opérationnelle.

Nouveaux espaces d'entreposage libre-service

SVI a acquis 29 établissements au cours de l'exercice 2021 et 16 au cours de l'exercice 2020. Ces acquisitions ont entraîné une croissance du REN d'un trimestre à l'autre étant donné que nous avons commencé à comptabiliser les résultats liés à ces établissements.

Entreposage mobile

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

Sommaire des résultats trimestriels (non audité)

Période	Produits	Résultat net	Résultat net par action	Résultat net par action après dilution	Total de l'actif	Total du passif	Dividendes
T4 2021	56 845 289 \$	(13 005 460 \$)	(0,035 \$)	(0,035 \$)	1 836 156 209 \$	1 613 949 693 \$	1 034 371 \$
T3 2021	56 854 002 \$	(4 286 770 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	1 710 707 686 \$	1 503 314 182 \$	1 021 120 \$
T2 2021	51 701 291 \$	(7 172 789 \$)	(0,019 \$)	(0,019 \$)	1 693 800 047 \$	1 487 413 665 \$	1 012 517 \$
T1 2021	43 260 095 \$	(11 400 073 \$)	(0,031 \$)	(0,031 \$)	1 610 798 998 \$	1 403 279 361 \$	1 002 868 \$
Total 2021	208 660 678 \$	(35 865 092 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	4 070 876 \$
T4 2020	42 150 289 \$	(9 987 848 \$)	(0,027 \$)	(0,027 \$)	1 587 379 939 \$	1 377 204 772 \$	991 452 \$
T3 2020	40 053 371 \$	(6 276 846 \$)	(0,017 \$)	(0,017 \$)	1 354 801 560 \$	1 149 197 801 \$	978 240 \$
T2 2020	37 425 908 \$	(8 651 142 \$)	(0,024 \$)	(0,024 \$)	1 369 097 150 \$	1 155 700 318 \$	973 985 \$
T1 2020	35 834 354 \$	(8 366 386 \$)	(0,023 \$)	(0,023 \$)	1 371 022 824 \$	1 151 432 603 \$	966 317 \$
Total 2020	155 463 922 \$	(33 282 222 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 909 994 \$
T4 2019	37 174 365 \$	(11 563 878 \$)	(0,032 \$)	(0,032 \$)	1 392 865 962 \$	1 162 117 984 \$	961 654 \$
T3 2019	37 310 765 \$	(9 399 776 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	1 377 237 690 \$	1 134 721 033 \$	958 230 \$
T2 2019	34 255 855 \$	(16 310 988 \$)	(0,045 \$)	(0,045 \$)	1 385 491 977 \$	1 132 963 923 \$	952 321 \$
T1 2019	26 222 055 \$	(8 843 827 \$)	(0,025 \$)	(0,025 \$)	1 044 914 091 \$	794 584 280 \$	930 288 \$
Total 2019	134 963 040 \$	(46 118 469 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 802 493 \$
T4 2018	26 562 429 \$	(843 810 \$)	(0,002 \$)	(0,002 \$)	1 022 791 417 \$	761 864 860 \$	925 235 \$
T3 2018	25 733 852 \$	(6 355 654 \$)	(0,018 \$)	(0,018 \$)	990 262 630 \$	731 939 098 \$	920 981 \$
T2 2018	23 173 856 \$	(9 158 368 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	959 256 102 \$	694 025 713 \$	920 562 \$
T1 2018	20 913 462 \$	(7 793 463 \$)	(0,022 \$)	(0,022 \$)	922 656 903 \$	661 214 665 \$	889 786 \$
Total 2018	96 383 599 \$	(24 151 295 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 656 564 \$
T4 2017	20 744 110 \$	15 343 505 \$	0,044 \$	0,044 \$	895 496 381 \$	627 421 264 \$	880 328 \$
T3 2017¹	18 453 960 \$	(15 402 377 \$)	(0,046 \$)	(0,046 \$)	839 525 204 \$	585 777 091 \$	879 376 \$
T2 2017	12 557 306 \$	(2 995 895 \$)	(0,010 \$)	(0,010 \$)	400 216 946 \$	237 005 503 \$	765 016 \$
T1 2017¹	10 133 138 \$	(10 797 865 \$)	(0,037 \$)	(0,037 \$)	404 743 767 \$	238 025 850 \$	749 946 \$
Total 2017	61 888 514 \$	(13 852 632 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 274 666 \$
T4 2016	8 900 182 \$	(18 657 288 \$)	(0,070 \$)	(0,070 \$)	342 803 581 \$	187 115 587 \$	724 931 \$
T3 2016	7 307 070 \$	(537 379 \$)	(0,022 \$)	(0,022 \$)	253 955 856 \$	131 931 530 \$	630 309 \$
T2 2016	6 320 322 \$	(663 764 \$)	(0,004 \$)	(0,004 \$)	179 885 223 \$	118 343 352 \$	440 398 \$
T1 2016	5 296 970 \$	(1 331 005 \$)	(0,008 \$)	(0,008 \$)	176 728 097 \$	114 010 014 \$	-
Total 2016	27 824 544 \$	(21 189 436 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	1 795 638 \$
T4 2015	4 795 266 \$	(2 702 281 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	171 486 477 \$	112 922 559 \$	-
T3 2015	3 137 527 \$	(821 330 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	108 865 822 \$	85 594 955 \$	-
T2 2015	2 111 281 \$	(677 127 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	54 449 748 \$	25 372 609 \$	-
T1 2015	1 096 513 \$	(374 472 \$)	(0,010 \$)	(0,010 \$)	27 910 360 \$	25 033 929 \$	-
Total 2015	11 140 587 \$	(4 575 210 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	-

Note 1 :

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

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

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

FONDS DE ROULEMENT, DETTE ET CAPITAL SOCIAL

Fonds de roulement

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation se sont établis à 59,0 M\$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, comparativement à 38,5 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation s'explique par la hausse des tarifs découlant de notre système de tarification flexible, l'augmentation du taux d'occupation, le contrôle des coûts et la poursuite de la rationalisation et de l'intégration des activités, et elle est constatée malgré la hausse des coûts d'acquisition et d'intégration.

Au 31 décembre 2020, la trésorerie de la société s'élevait à 25,1 M\$, en comparaison de 25,5 M\$ au 31 décembre 2020. Malgré l'utilisation de la trésorerie pour réduire la dette et financer des acquisitions et des agrandissements, la société conserve un solde de trésorerie solide. Elle s'attend à ce que ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation continuent à augmenter à mesure qu'elle retirera les avantages liés aux établissements acquis en 2020 et 2021, et elle poursuit l'exécution de ses plans d'exploitation. En outre, la société contractera des emprunts garantis par des actifs existants afin de financer des acquisitions et de mettre en œuvre ses plans d'expansion.

Dette

Aux 31 décembre 2021 et 2020, la société détenait les titres d'emprunt suivants :

	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde
<u>Hypothèques</u>						
Au coût amorti – Taux fixe/variable	2,84 % à 5,50 %	3,99%	446 691 023	3,18 % à 4,99 %	4,19%	382 219 232
	<i>Échéance : janv. 2022 à avril 2028</i>			<i>Échéance : Échéance : avril 2021 à avril 2028</i>		
À la JVPRL – Taux variable			455 173 279			394 261 163
– Swap de taux d'intérêt			9 873 937			31 912 305
		3,82%	465 047 216		3,93%	426 173 468
	<i>Échéance : janv. 2024 à déc. 2030</i>			<i>Échéance : janv. 2024 à déc. 2030</i>		
		3,91%	911 738 239		4,05%	808 392 700
<u>Marges de crédit et billets</u>						
Au coût amorti – Taux variable		3,53%	86 909 468		3,54%	61 413 656
	<i>Échéance : mai 2024 à déc. 2024</i>			<i>Échéance : déc. 2022 à mai 2024</i>		
Au coût amorti – Taux fixe		3,95%	38 536 200		4,25%	13 750 069
	<i>Échéance : avril 2022 à déc. 2023</i>			<i>Échéance : janv. 2021 à déc. 2023</i>		
À la JVPRL – Taux variable			296 048 729			280 244 148
– Swap de taux d'intérêt			3 951 271			19 755 852
		3,94%	300 000 000		3,97%	300 000 000
	<i>Échéance : février 2025</i>			<i>Échéance : avril 2022</i>		
		3,86%	425 445 668		3,84%	375 163 725
Coûts de financement différés, déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation de 7 008 470 \$ (4 871 753 \$ au 31 décembre 2020)			(4 709 162)			(3 817 293)
		3,89%	1 332 474 745		3,98%	1 179 739 132

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 :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Dette à l'ouverture de la période	1 179 739 132 \$	1 053 079 602 \$
Avances provenant de la dette	309 110 285	264 041 758
Remboursement de la dette	(152 953 282)	(123 419 291)
Montants compensés par les débiteurs	(2 529 521)	(4 710 939)
Variation de la juste valeur de la dette évaluée à la JVPRL	37 842 949	(51 668 157)
Variation de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	(37 842 949)	42 376 947
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement de la dette	153 627 482	126 620 318
Variation des coûts de financement différés	(891 869)	39 212
Dette à la clôture de la période	1 332 474 745 \$	1 179 739 132 \$

Au 31 décembre 2021, le taux préférentiel s'établissait à 2,45 % (2,45 % au 31 décembre 2020). Au 31 décembre 2021, le coût moyen pondéré de la dette s'établissait à 3,89 % (3,98 % au 31 décembre 2020). La société a une exposition limitée aux taux d'intérêt variables puisqu'elle a des emprunts à taux fixes considérables.

Au 31 décembre 2021, le nombre pondéré d'années à courir jusqu'à l'échéance, compte non tenu des lignes de crédit, était de 4,09 années (4,93 années au 31 décembre 2020).

Les emprunts hypothécaires sont garantis par une charge de premier rang grevant les biens immobiliers et le matériel de la société, par des contrats de sûreté générale, par une cession des loyers et des contrats de location et par des cessions des couvertures d'assurance. La société doit maintenir certains ratios financiers pour se conformer aux facilités. Ces clauses restrictives comprennent des ratios de couverture du service de la dette, un ratio de valeur corporelle nette et un ratio de valeur d'emprunt. Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, la société respectait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

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

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

Exercice 1	650 808 808 \$ (comprend des lignes de crédit de 386,9 M\$)
Exercice 2	61 303 321 \$
Exercice 3	220 833 105 \$
Exercice 4	24 739 091 \$
Exercice 5	31 941 589 \$
Par la suite	347 357 993 \$

Du total des versements indiqué pour l'exercice 1, une tranche de 15,8 M\$ est exigible aux termes de nos emprunts hypothécaires à terme amortissables, une tranche de 248,1 M\$ se rapporte à des emprunts arrivant à échéance au cours des 12 prochains mois que la société s'attend à refinancer, et une tranche de 386,9 M\$ a trait à nos lignes de crédit. Nos lignes de crédit sont assujetties au respect de ratios financiers (ratios de couverture du service de la dette, ratios de la dette totale sur la valeur corporelle nette et ratios prêt-valeur), et leur remboursement n'est pas exigible tant et aussi longtemps que ces ratios financiers sont respectés. Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, la société respectait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

La société rembourse les prêts liés à ses actifs contractés aux termes de ses lignes de crédit lorsqu'elle le juge approprié, ce qui comprend la détermination que la société a été en mesure de mettre en œuvre ses systèmes d'exploitation pour augmenter la valeur des actifs et qu'elle dispose d'une combinaison d'actifs appropriée pour soutenir ses lignes de crédit. Le tableau qui suit présente les échéances des emprunts de la société au 31 décembre 2021 :

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires et taux d'intérêt

Année de l'échéance de la dette	Emprunts hypothécaires à payer	Taux d'intérêt moyen pondéré	Marges de crédit	Taux d'intérêt moyen pondéré	Total de la dette	Taux d'intérêt moyen pondéré
2022	213 561 160 \$	4,33%	34 536 200 \$	4,00%	248 097 360 \$	4,29%
2023	42 545 744	4,46%	4 000 000	3,50%	46 545 744	4,38%
2024	210 542 015	3,25%	86 909 468	3,53%	297 451 483	3,33%
2025	14 330 758	3,59%	300 000 000	3,94%	314 330 758	3,59%
2026	21 371 272	3,49%	-	0,00%	21 371 272	3,49%
Par la suite	409 387 290	4,00%	-	0,00%	409 387 290	4,00%
	911 738 239 \$	3,91%	425 445 668 \$	3,86%	1 337 183 907	3,89%

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

(4 709 162)

Solde

1 332 474 745 \$

La société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt sur la dette de 765,0 M\$ à un taux moyen pondéré de 3,87 %. Les swaps arrivent à échéance entre janvier 2024 et décembre 2030.

Débtures hybrides

Débtures hybrides 2020

Le 20 juillet 2020, des débtures hybrides de premier rang non garanties de 75 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ la débenture. Les débtures 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 débtures 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 débtures, 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 débtures, 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 débtures 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 débtures ont été comptabilisées à titre d'instrument financier. Elles ont été comptabilisées à leur juste valeur de 75 M\$, déduction faite des coûts de financement différés de 3,5 M\$. Chaque composante incorporée a été évaluée séparément, et il a été déterminé que la conjoncture économique et les caractéristiques de risque étaient étroitement liées au contrat hôte; par conséquent, les composantes incorporées n'ont pas été comptabilisées comme instruments financiers distincts.

Déventures hybrides 2021

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

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

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

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

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

	<u>31 décembre 2021</u>	<u>31 décembre 2020</u>
Solde d'ouverture	71 765 725 \$	- \$
Ajouts durant la période	57 500 000	75 000 000
Frais d'émission	(2 556 506)	(3 524 177)
Désactualisation durant la période	842 666	289 902
Solde de clôture	<u>127 551 885 \$</u>	<u>71 765 725 \$</u>

Capital social

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

	Nombre d'actions	Montant
Solde au 31 décembre 2019	362 805 055	355 585 663 \$
Émises lors d'acquisitions	3 419 287	11 845 000
Régime de réinvestissement des dividendes	481 306	1 518 011
Rachat d'options sur actions	782 800	901 588
Frais d'émission d'actions	-	(25 121)
Actions ordinaires rachetées	(1 233 622)	(3 938 229)
Solde au 31 décembre 2020	366 254 826	365 886 912
Émises lors d'acquisitions	8 810 925	43 575 000
Régime de réinvestissement des dividendes	363 507	1 637 248
Rachat d'options sur actions	-	(548 300)
Frais d'émission d'actions	-	(31 608)
Actions ordinaires rachetées	(792 815)	(3 953 358)
Solde au 31 décembre 2021	374 636 443	406 565 894 \$

Régime de réinvestissement des dividendes

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

Options sur actions

Au 31 décembre 2020, 30 319 650 options étaient en cours (23 639 650 options au 31 décembre 2020). Du nombre, 30 319 650 options pouvaient être exercées (23 639 650 options au 31 décembre 2020). Le tableau qui suit présente le détail de ces éléments :

Prix d'exercice	Date d'acquisition des droits	Date d'échéance	31 décembre 2021	31 décembre 2020
0,33 \$	19 juin 2014	19 juin 2024	140 000	140 000
0,41 \$	28 avril 2015	28 avril 2025	1 560 650	1 660 650
0,50 \$	14 sept. 2015	14 sept. 2025	1 550 000	1 550 000
1,36 \$	21 déc. 2016	21 déc. 2026	2 785 000	2 785 000
1,78 \$	16 mars 2017	16 mars 2027	2 810 000	2 810 000
2,52 \$	4 mai 2018	4 mai 2028	2 825 000	2 825 000
2,90 \$	28 mai 2019	28 mai 2029	5 854 000	5 869 000
3,98 \$	15 déc. 2020	15 déc. 2030	5 975 000	6 000 000
6,31 \$	20 déc. 2021	20 déc. 2031	6 820 000	-
Options en cours et exerçables			30 319 650	23 639 650

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

Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

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

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

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 31 décembre 2021, 1 533 556 unités de swaps sur le rendement total étaient en cours. Elles représentaient une valeur de 6 142 747 \$.

Au 31 décembre 2021, 100 % de l'exposition combinée aux DDVA et aux DVATI faisait l'objet d'une couverture économique (100 % au 31 décembre 2020). La comptabilité de couverture n'est pas appliquée pour le programme de couverture des DDVA et des DVATI.

Au cours de l'exercice, la société a émis 282 906 actions ordinaires d'une valeur de 1 131 624 \$ (333 275 actions ordinaires d'une valeur de 1 256 598 \$ au 31 décembre 2020) aux termes du régime. Un nombre total de 857 161 actions ordinaires d'une valeur de 3 282 260 \$ étaient en circulation au 31 décembre 2021 (574 255 actions ordinaires d'une valeur de 2 150 636 \$ au 31 décembre 2020).

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ARRANGEMENTS HORS BILAN

Obligations locatives

La société loue des immeubles et des terrains à Kamloops, en Colombie-Britannique, à Montréal, au Québec, à Sudbury, Toronto, Kitchener, Ottawa, Etobicoke et Whitby, en Ontario, et à Winnipeg, au Manitoba. Les contrats de location arrivent à échéance entre 2023 et 2057, et ceux qui arrivent à échéance en 2023 et en 2027 sont assortis d'options de renouvellement pour une durée respective de 15 ans et de 20 ans, options que la société a l'intention d'exercer.

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a comptabilisé des charges d'intérêts de 2 054 942 \$ liées à ses obligations locatives (1 418 221 \$ au 31 décembre 2020).

Le tableau qui suit présente un rapprochement des obligations locatives associées aux biens d'entreposage libre-service de la date d'adoption d'IFRS 16 jusqu'au 31 décembre 2021 :

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Solde à l'ouverture de la période	44 035 050 \$	25 491 060 \$
Ajouts	35 152 703	19 695 524
Paielements en trésorerie	(4 311 912)	(2 569 755)
Intérêts	2 054 942	1 418 221
Intérêts inscrits à l'actif	163 959	-
Solde à la clôture de la période	<u>77 094 742 \$</u>	<u>44 035 050 \$</u>

Éventualités

La société n'avait constitué aucune provision pour éventualités de nature juridique au 31 décembre 2021 ou au 31 décembre 2020.

Arrangements hors bilan

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

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

La société a conclu avec Canadian PUPS Franchises Inc. (« CPFI ») un accord de franchise principale qui lui confère des droits de franchise exclusifs pour la mise en place et l'exploitation d'entreprises d'unités d'entreposage mobile à l'échelle du Canada. CPFI est une société liée à Steven Scott et à Iqbal Khan, qui sont des administrateurs de la société. La société paie une redevance mensuelle correspondant à 3,5 % des ventes brutes. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, elle a versé un montant de 382 592 \$ (289 218 \$ au 31 décembre 2020) au titre de redevances et un montant de 1 014 360 \$ (0 \$ au 31 décembre 2020) pour des conteneurs d'entreposage et du matériel autre aux termes de l'accord de franchise principale.

Au 31 décembre 2021, les créiteurs et charges à payer comprenaient, en lien avec des transactions dont il est question plus haut, un montant de 33 087 \$ (25 231 \$ au 31 décembre 2020) à payer à CPFI.

La société a conclu des contrats de gestion avec Access Self Storage Inc. et des sociétés liées (le « groupe Access »). Ces sociétés sont liées à Steven Scott et à Iqbal Khan, qui sont des administrateurs de la société. La société facture au groupe Access des honoraires de gestion ainsi que des honoraires pour d'autres services qu'elle fournit aux termes des contrats de gestion. En outre, le groupe Access facturera à la société des services d'entretien ainsi que d'autres services liés aux activités courantes.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a reçu un montant de 6 856 964 \$ (5 877 719 \$ au 31 décembre 2020) au titre de paiements et de remboursements liés aux contrats de gestion. Pendant l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a engagé des dépenses de 24 658 103 \$ (20 491 351 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020) pour des services d'entretien ainsi que d'autres services liés à ses activités courantes.

Les créiteurs et charges à payer au 31 décembre 2021 comprenaient un montant de 1 503 979 \$ à payer au groupe Access (2 665 248 \$ au 31 décembre 2020). Les débiteurs au 31 décembre 2021 comprenaient un montant de 491 942 \$ à recevoir du groupe Access (349 185 \$ au 31 décembre 2020).

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 :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Traitements, honoraires de gestion, primes et jetons de présence	612 497 \$	629 644 \$
Rémunération à base d'actions	5 469 478	3 404 873
	6 081 975 \$	4 034 517 \$

FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

L'intégrité environnementale, la responsabilité sociale et l'adoption de pratiques de gouvernance robustes sont au cœur des valeurs de StorageVault. Nous continuons de réduire l'incidence déjà très faible de nos établissements sur l'environnement, de renforcer notre engagement envers nos effectifs et nos actionnaires, de soutenir les collectivités où nous menons nos activités et d'adhérer à de saines pratiques de gouvernance.

Facteurs environnementaux

Nous avons la responsabilité de donner l'exemple là où nous sommes présents, de réduire le plus possible notre empreinte tout en cherchant activement des moyens de protéger l'environnement, et de privilégier des pratiques d'exploitation durables. Nous sommes continuellement à l'affût d'occasions d'améliorer l'efficacité environnementale de nos immeubles et de nos activités, compte tenu de l'importance que revêt cette question pour notre entreprise, nos actionnaires, nos clients et les collectivités où nous sommes actifs.

De toutes les catégories d'actifs immobiliers, celle de l'entrepasage libre-service a l'empreinte environnementale la plus faible pour ce qui est de la consommation d'énergie et d'eau et de la production de déchets. Même si l'impact environnemental de ce secteur est intrinsèquement faible, nous cherchons activement à le réduire encore davantage.

Pour des raisons stratégiques, nous offrons une combinaison d'unités à ambiance contrôlée et d'unités à ambiance non contrôlée, ces dernières ayant des effets minimes sur l'environnement. Dans nos établissements qui comptent des unités d'entrepasage à ambiance contrôlée, la température est réglée à des degrés modérés afin de protéger les biens entreposés, tout en réduisant le plus possible l'énergie nécessaire pour chauffer ou refroidir l'espace. Sur le plan opérationnel, la consommation d'eau est très faible et l'activité quotidienne minimale des clients contribue à limiter l'empreinte carbone au sein de nos collectivités.

À la fin de 2021, StorageVault exploitait 28 établissements dotés de panneaux solaires, et ce nombre est appelé à augmenter à l'échelle du portefeuille. Installés sur l'espace libre des toits, les panneaux solaires produisent de l'électricité disponible pour consommation tout en rapportant un excellent rendement financier, preuve que les mesures de durabilité profitent non seulement à l'environnement et aux collectivités, mais aussi à nos actionnaires.

Sont présentées ci-dessous quelques-unes des pratiques que nous avons adoptées en vue de réduire notre empreinte environnementale globale :

Consommation d'énergie

- éclairage activé par le mouvement, par zone, pour une consommation à l'endroit et au moment voulus seulement
- éclairage DEL (intérieur et extérieur) d'office dans les nouveaux immeubles, et au remplacement des appareils d'éclairage
- production d'énergie solaire
- systèmes CVC éconergétiques modernes
- thermostats internes à réglage autonome
- toitures « fraîches » réfléchissantes contribuant à réduire la consommation d'énergie (toutes les nouvelles toitures)

Consommation d'eau

- une salle de toilette par immeuble, en moyenne, vu les faibles niveaux d'activité quotidiens
- plomberie et appareils sanitaires écoénergétiques
- systèmes d'irrigation à faible consommation d'eau
- aménagement paysager composé d'espèces indigènes et tolérantes à la sécheresse
- gestion des eaux de ruissellement
- rétention des eaux pluviales

Production de déchets

- vente de matériaux d'emballage recyclés
- programme de recyclage des déchets dans nos installations et nos bureaux
- réduction de la consommation de papier grâce à des solutions technologiques comme les contrats de location sans papier
- réduction des déchets électroniques et programme de recyclage du matériel informatique mis hors service; nous faisons don d'appareils remis à neuf à des organismes de bienfaisance et recyclons le matériel qui ne peut être réutilisé

Pratiques de conception et de construction d'immeubles

- vitrage écoénergétique
- emploi de systèmes SolarWall ou de panneaux de métal isolés dans les immeubles neufs ou rénovés
- remplacement des portes extérieures standard des installations d'entreposage par des portes écoénergétiques
- isolation des murs de fondation pour contribuer à garder la dalle tempérée
- évaluation environnementale du site pour toute acquisition envisagée

Facteurs sociaux

Chez StorageVault, nous prenons au sérieux notre rôle social et l'incidence de nos activités sur les 100 et quelques collectivités canadiennes où nous menons nos activités. Notre effectif diversifié de plus de 700 personnes, à l'image de ces collectivités et de notre clientèle, croit en la solidarité et fait notre fierté. La diversité fait partie de notre ADN et constitue la pierre angulaire de notre force et de notre stabilité. Notre culture de l'amélioration continue donne lieu à un nombre élevé de promotions au sein de l'organisation, ce qui constitue pour nous une source de fierté additionnelle. Entre collègues, nous prenons soin les uns des autres, convaincus que cela rejaillit sur nos établissements, nos clients et les collectivités. Cela se concrétise par l'attention que nous portons au dialogue, à l'avancement, au bien-être et à la sécurité.

En tant qu'entreprise ancrée dans la collectivité, nous tenons à redonner à nos milieux de vie et de travail en soutenant des causes variées. En 2021, StorageVault venait en aide à plus de 150 organismes locaux, provinciaux et nationaux. Notre formidable équipe des partenariats se concerte avec des organisations de partout au pays pour soutenir des initiatives qui tiennent à cœur aux collectivités. Nous nous faisons un devoir de tisser des liens qui ont des retombées significatives et durables.

Gouvernance

Le conseil d'administration et la direction de StorageVault s'engagent à adhérer aux normes de gouvernance les plus élevées, afin de créer de la valeur à long terme pour les actionnaires, d'atténuer et de gérer les risques et de prendre les moyens nécessaires pour protéger les intérêts de toutes les parties prenantes de l'entreprise.

Dans le cadre de son récent passage de la cote de la Bourse de croissance TSX à celle de la Bourse de Toronto, StorageVault a fait l'objet d'un audit, d'examen et de tests rigoureux qui visaient à garantir que ses politiques, pratiques et normes comptables respectaient les exigences de conformité élevées de la Bourse de Toronto. Nos politiques et nos normes protègent les intérêts à long terme des actionnaires, renforcent la reddition de compte et favorisent la confiance du public envers StorageVault.

Le conseil et la direction mesurent l'importance de l'égalité, de la diversité et d'une saine gouvernance d'entreprise et s'engagent à respecter les normes les plus élevées grâce aux pratiques suivantes :

- des comités d'audit, d'acquisition et de la gouvernance, des mises en candidature et de la rémunération dirigés par des administrateurs indépendants;
- une équipe de direction et un conseil diversifiés, et une politique de diversité étoffée;
- diversité ethnique et de genre au conseil (40 %);
- le mandat du comité d'acquisition d'examiner et d'approuver des opérations et de formuler des recommandations à leur égard au conseil;
- l'examen annuel de la rémunération des dirigeants et le vote annuel sur cette question;
- l'élection annuelle, par les actionnaires, des administrateurs, du chef de la direction et du chef des finances lors de l'assemblée générale annuelle;
- la politique de dénonciation;
- la politique en matière d'opérations et de déclarations d'initiés;
- la politique relative à l'information et à la confidentialité;
- l'examen et les mises à jour périodiques de l'ensemble des principes et des politiques en matière de gouvernance;
- la signature, par tous les employés, du code de conduite et de déontologie;
- la politique de vote à la majorité (qui sera instaurée à la prochaine assemblée générale annuelle).

StorageVault continue de servir de modèle en matière de diversité des genres et d'égalité. Nous sommes fiers d'avoir atteint cet équilibre au sein de notre organisation et continuons de promouvoir l'amélioration continue, la diversité des points de vue, le développement des compétences, le bien-être et la sécurité.

Grâce à son approche de la gouvernance et à son adhésion à de solides principes ESG, StorageVault est très bien positionnée pour produire des rendements durables pour ses actionnaires tout en soutenant ses nombreuses parties prenantes.

COMITÉ D'ACQUISITION ET MANDAT DE CE COMITÉ

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

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

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

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

MÉTHODES COMPTABLES

Un résumé des principales méthodes comptables de la société est présenté à la note 3 des états financiers consolidés audités annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Il n'y a pas eu de modification aux principales méthodes comptables de la société par rapport à celles qui ont été appliquées lors de l'établissement de ses états financiers consolidés audités annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. De plus, les risques liés aux instruments financiers de la société n'ont pas changé.

Mesures financières non conformes aux IFRS

La direction a recours tant aux mesures conformes aux IFRS qu'aux mesures non conformes aux IFRS pour évaluer la performance des activités d'exploitation de la société. Dans le présent rapport de gestion, la direction emploie les termes et ratios suivants, qui n'ont pas de signification normalisée selon les IFRS et qui sont peu susceptibles d'être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres sociétés :

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

Prises de position comptables récentes et futures

L'IASB et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ont publié un certain nombre de normes ou d'interprétations nouvelles ou mises à jour qui s'appliqueront à des périodes futures et qui pourraient avoir des répercussions sur la société. Aucune prise de position comptable n'a été publiée hormis celles dont il est fait mention dans les états financiers consolidés audités annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Contrôles et procédures de communication de l'information

En vertu du Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents intermédiaires et annuels des émetteurs (le « Règlement 52-109 »), le chef de la direction et le chef des finances ont évalué l'efficacité des contrôles internes et procédures de communication de l'information de la société pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, notamment la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière, afin de fournir l'assurance raisonnable quant à la fiabilité de la présentation de l'information financière conformément aux IFRS. Ces dirigeants ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information de la société sont conçus efficacement pour fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les rapports qui sont déposés

ou soumis aux termes des lois sur les valeurs mobilières du Canada est enregistrée, traitée et présentée dans les délais prescrits.

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021, il n'y a eu aucun changement aux contrôles internes de la société à l'égard de l'information financière qui a eu, ou qui serait susceptible d'avoir, une incidence significative sur les contrôles internes de la société à l'égard de l'information financière.

RISQUES ET INCERTITUDES

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

Secteur immobilier

Les investissements immobiliers sont exposés à des degrés de risque variables selon la nature de chaque propriété. Ces investissements sont influencés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande d'espaces locatifs, la concurrence d'autres entreprises ayant des développements similaires, l'« attrait » perçu d'une propriété donnée et divers autres facteurs.

Risque de liquidité

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

Risque lié au refinancement

Rien ne garantit qu'à l'échéance d'un prêt hypothécaire, l'emprunt pourra être refinancé à des conditions aussi favorables que celles qui prennent fin ou qu'il pourra être refinancé tout court. Si la société n'est pas en mesure de refinancer une dette à des conditions favorables, elle pourrait devoir céder un ou plus d'un bien à des modalités désavantageuses. Les taux d'intérêt en vigueur, la disponibilité limitée du crédit ou d'autres facteurs au moment du refinancement pourraient augmenter les frais d'intérêt et, en fin de compte, diminuer le rendement pour les investisseurs.

Risque de taux d'intérêt

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

Conjoncture économique

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

Maladies contagieuses

La pandémie de COVID-19 et toute éclosion future d'autres maladies très infectieuses ou contagieuses pourraient avoir des effets sur la demande associée aux espaces d'entreposage de la Société et à ses produits et services accessoires; ces effets pourraient entraîner une diminution des taux d'occupation, des taux de location et des frais administratifs et une augmentation des dépenses, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les résultats de la Société.

Risque environnemental

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

Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que les clients éprouvent des difficultés financières et soient incapables de remplir leurs obligations financières envers la société. Le risque de créances irrécouvrables survient souvent lorsque des clients ayant loué un espace d'entreposage déménagent et qu'on est incapable de les trouver pour les obliger à payer, ou lorsque des clients ayant loué un espace d'entreposage abandonnent leurs biens. La société peut réduire l'ampleur des créances irrécouvrables en assurant un suivi rapide de tout montant impayé peu après la date d'échéance, en appliquant des frais de retard, en refusant l'accès à tout client ayant un compte en souffrance et, en dernier ressort, en saisissant les biens du client. En outre, la société loue généralement à de nombreux clients, qui représentent chacun nettement moins de 5 % de son chiffre d'affaires mensuel. Cette diversification de la clientèle réduit le risque de crédit d'un client donné.

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

La société livre concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions qui possèdent ou qui prévoient posséder des biens immobiliers semblables aux siens dans des régions données. Les forces concurrentielles pourraient avoir un effet négatif sur les taux d'occupation, les taux de location ou les coûts d'exploitation, comme ceux liés au marketing.

Acquisitions d'emplacements futures

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

Résultats escomptés des nouvelles acquisitions

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

Augmentation des charges d'exploitation

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

Climat et catastrophes naturelles

L'activité du secteur de l'entreposage au Canada peut être cyclique. En raison du climat, la demande de services d'entreposage ralentit généralement l'hiver, et l'augmentation des charges d'exploitation qui accompagne cette période peut se traduire par une baisse du REN au premier et au quatrième trimestres.

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

Litiges

Des demandes en justice peuvent survenir dans le cours normal de nos activités. Leur résolution accaparerait des ressources de la société, notamment pour le paiement des frais et des dommages-intérêts, et détournerait le temps et l'attention de la direction des activités de la société. L'issue et les répercussions d'un litige ne peuvent être prédites avec certitude et peuvent avoir un effet négatif important sur la société.

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

Nos activités reposent largement sur l'utilisation de technologies de l'information, la majorité de nos nouveaux clients communiquant et effectuant des transactions avec nous par voie électronique ou par téléphone. Le commerce sur Internet et la nature de nos activités nous obligent à conserver des informations privées sur nos clients. Des aspects importants de ces systèmes sont gérés de manière centralisée, comme nos données financières, et certains sont gérés par des fournisseurs tiers. Tous ces systèmes pourraient être touchés par des interruptions des télécommunications, des cyberattaques, des vers et virus informatiques et d'autres atteintes à la sécurité, lesquels pourraient avoir une incidence importante sur nos activités, notamment en entraînant des coûts supplémentaires et/ou des poursuites judiciaires, intentées par des organismes gouvernementaux ou par des particuliers.

StorageVault Canada Inc.

ADMINISTRATEURS

Jay Lynne Fleming
Vancouver (Colombie-Britannique)

Ben Harris
Bedford, NY

Iqbal Khan
Toronto (Ontario)

Steven Scott Toronto (Ontario)
Toronto (Ontario)

Alan Simpson
Regina (Saskatchewan)

DIRIGEANTS

Steven Scott
Chef de la direction

Iqbal Khan
Chef des finances

CONSEILLERS JURIDIQUES

DLA Piper (Canada) S.E.N.C.R.L.
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

Compagnie Trust TSX
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