

StorageVault Canada Inc.
États financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

Aux actionnaires de StorageVault Canada Inc.,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de StorageVault Canada Inc. (la « société »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2021 et 2020, et les états consolidés des résultats et du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de la société aux 31 décembre 2021 et 2020 ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué nos audits conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à nos audits des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- du rapport de gestion;
- de l'information, autre que les états financiers consolidés et le rapport des auditeurs sur ces états, qui figure dans le rapport annuel.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne nos audits des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours des audits, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu le rapport de gestion avant la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Le rapport annuel est censé être mis à notre disposition après la date du présent rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués à l'égard des autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ce rapport, nous sommes tenus de le signaler aux responsables de la gouvernance.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de nos audits.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Scott Laluk.

Calgary (Alberta)

23 février 2022

MNP SENCRL, s.r.l.

Comptables professionnels agréés

StorageVault Canada Inc.
États consolidés de la situation financière
Aux 31 décembre

	2021	2020
Actif		
Biens immobiliers et matériel, montant net (note 5)	1 680 464 788 \$	1 439 920 819 \$
Goodwill et immobilisations incorporelles, montant net (note 6)	113 922 750	113 925 773
Trésorerie et dépôts à court terme	25 143 600	25 527 533
Charges payées d'avance et autres actifs courants	6 381 806	3 446 585
Juste valeur latente d'actifs dérivés (note 9)	6 142 747	-
Débiteurs	4 100 518	4 559 229
	1 836 156 209 \$	1 587 379 939 \$
Passif et capitaux propres		
Dette (note 7)	1 332 474 745 \$	1 179 739 132 \$
Déventures hybrides (note 8)	127 551 885	71 765 725
Obligations locatives (note 15)	77 094 742	44 035 050
Passif d'impôt différé (note 11)	45 377 007	53 200 017
Créditeurs et charges à payer	18 507 714	18 635 766
Produits différés	12 943 600	9 829 082
	1 613 949 693	1 377 204 772
Capitaux propres		
Capital social (note 9)	406 565 894	365 886 912
Dividendes versés (note 9)	(20 510 231)	(16 439 355)
Surplus d'apport (note 9)	26 418 718	15 130 383
Déficit	(190 267 865)	(154 402 773)
	222 206 516	210 175 167
	1 836 156 209 \$	1 587 379 939 \$

Engagements et éventualités (note 15)

Événements postérieurs à la date de clôture (note 16)

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

Approuvé au nom du conseil d'administration,

« signé » Steven Scott
Administrateur

« signé » Iqbal Khan
Administrateur

StorageVault Canada Inc.
États consolidés des variations des capitaux propres
Exercices clos les 31 décembre

	2021	2020
Capital social		
Solde à l'ouverture de la période	365 886 912 \$	355 585 663 \$
Actions ordinaires émises, déduction faite des coûts d'émission (note 9)	44 632 340	14 239 478
Actions ordinaires rachetées (note 9)	(3 953 358)	(3 938 229)
Solde à la clôture de la période	406 565 894	365 886 912
Dividendes versés		
Solde à l'ouverture de la période	(16 439 355)	(12 529 361)
Dividendes versés durant la période (note 9)	(4 070 876)	(3 909 994)
Solde à la clôture de la période	(20 510 231)	(16 439 355)
Surplus d'apport		
Solde à l'ouverture de la période	15 130 383	8 812 227
Rémunération à base d'actions (note 9)	11 288 335	6 318 156
Solde à la clôture de la période	26 418 718	15 130 383
Déficit		
Solde à l'ouverture de la période	(154 402 773)	(121 120 551)
Résultat net et résultat global	(35 865 092)	(33 282 222)
Solde à la clôture de la période	(190 267 865) \$	(154 402 773) \$

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

StorageVault Canada Inc.
États consolidés des résultats et du résultat global
Exercices clos les 31 décembre

	2021	2020
Produits des activités ordinaires		
Produits des services d'entreposage et des services connexes	206 625 933 \$	153 394 776 \$
Honoraires de gestion	2 034 745	2 069 146
	208 660 678	155 463 922
Charges		
Charges d'exploitation	69 660 346	51 250 858
Coûts d'acquisition et d'intégration	8 027 373	7 402 034
Frais de vente et frais généraux et administratifs	17 817 594	15 550 356
Rémunération à base d'actions (note 9)	11 288 335	6 318 156
Dotation aux amortissements (notes 5 et 6)	93 189 387	82 558 426
Intérêts (notes 7 et 15)	58 508 492	45 820 583
Perte latente (profit latent) sur instruments financiers dérivés (note 9)	(6 142 747)	-
Perte latente (profit latent) sur contrats de swap de taux d'intérêt (note 7)	-	(9 291 210)
	252 348 780	199 609 203
Résultat net et résultat global, avant impôt	(43 688 102)	(44 145 281)
Recouvrement d'impôt différé (note 11)	7 823 010	10 863 059
Résultat net et résultat global, après impôt	(35 865 092) \$	(33 282 222) \$
Résultat net par action ordinaire		
De base	(0,097) \$	(0,092) \$
Dilué	(0,097) \$	(0,092) \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation		
De base	370 267 629	363 469 712
Dilué	370 267 629	363 469 712

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

StorageVault Canada Inc.
Tableaux consolidés des flux de trésorerie
Exercices clos les 31 décembre

	2021	2020
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Résultat net et résultat global, après impôt	(35 865 092) \$	(33 282 222) \$
Ajustement pour tenir compte des éléments hors trésorerie :		
Recouvrement d'impôt différé (note 11)	(7 823 010)	(10 863 059)
Dotations aux amortissements (notes 5 et 6)	93 189 387	82 558 426
Amortissement des coûts de financement différés	2 136 717	1 647 618
Désactualisation des obligations locatives (note 15)	2 218 901	1 418 221
Rémunération à base d'actions (note 9)	11 288 335	6 318 156
Perte latente (profit latent) sur instruments financiers dérivés (note 9)	(6 142 747)	-
Perte latente (profit latent) sur contrats de swap de taux d'intérêt (note 7)	-	(9 291 210)
Profit de la cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	(39 062)	9 726
Flux de trésorerie liés aux activités avant soldes du fonds de roulement hors trésorerie	59 041 553	38 515 656
Variation nette des soldes du fonds de roulement hors trésorerie :		
Débiteurs	(2 070 809)	(3 895 199)
Charges payées d'avance et autres actifs courants	(2 935 221)	(460 780)
Créditeurs et charges à payer	(125 760)	6 176 874
Produits différés	3 114 518	2 803 728
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	57 024 281	43 140 279
Activités de financement		
Actions ordinaires émises, déduction faite des coûts d'émission (note 9)	-	876 498
Dividendes versés (note 9)	(2 390 708)	(2 363 053)
Palements au titre des obligations locatives (note 15)	(4 311 912)	(2 569 755)
Coûts d'émission de titres de créance	(2 194 140)	(1 318 507)
Avances en trésorerie provenant de la dette à long terme (note 7)	309 110 285	226 104 998
Remboursement en trésorerie de la dette à long terme (note 7)	(152 953 282)	(123 419 291)
Produit de l'émission de débentures, déduction faite des frais d'émission (note 8)	54 943 494	71 475 823
Rachat d'actions ordinaires (note 9)	(3 953 358)	(3 938 229)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	198 250 379	164 848 484
Activités d'investissement		
Trésorerie affectée aux biens immobiliers et au matériel (note 5)	(29 011 528)	(27 317 977)
Décassements dans le cadre de regroupements d'entreprises (note 4)	(226 667 000)	(179 663 240)
Produit de la cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	19 935	59 801
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(255 658 593)	(206 921 416)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des dépôts à court terme	(383 933)	1 067 347
Solde de trésorerie et des dépôts à court terme à l'ouverture de la période	25 527 533	24 460 186
Solde de trésorerie et des dépôts à court terme à la clôture de la période	25 143 600 \$	25 527 533 \$

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

1. Description des activités

La publication des états financiers consolidés de StorageVault Canada Inc. et de ses filiales (la « société ») au 31 décembre 2021 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par le conseil d'administration de la société le 23 février 2022. La société est constituée sous le régime de la loi de l'Alberta intitulée *Business Corporations Act* et est domiciliée au Canada. Ses actions sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « Bourse »). L'adresse de son siège social est la suivante : 1000 – 250 2nd Street SW, Calgary (Alberta) T2P 0C1.

L'activité première de la société consiste à détenir, à gérer et à louer des espaces d'entreposage libre-service et des unités d'entreposage mobile à des particuliers et à des clients commerciaux. La société assure en outre l'entreposage, le déchetage et la gestion de documents et de dossiers pour le compte de ses clients.

2. Mode de présentation

Les présents états financiers consolidés et les notes annexes présentent la situation financière et les résultats financiers liés aux activités de la société conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») au 1^{er} janvier 2021.

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

3. Méthodes comptables

Méthode de consolidation

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

Comptabilisation des produits

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

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

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

Note 3 (suite)

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

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

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

Regroupements d'entreprises

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

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

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

Trésorerie et dépôts à court terme

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

Note 3 (suite)*Biens immobiliers et matériel*

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

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable de l'actif ou comptabilisés à titre d'actif distinct, selon le cas, uniquement lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'élément iront à la société et que le coût de l'actif peut être évalué de façon fiable. La valeur comptable d'une partie remplacée est décomptabilisée.

La totalité des autres frais de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges dans les états consolidés du résultat net et du résultat global dans la période au cours de laquelle ils ont été engagés.

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

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

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

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

Note 3 (suite)

Goodwill et immobilisations incorporelles

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

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

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

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

Impôt sur le résultat

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

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

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

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

Note 3 (suite)

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

Rémunération fondée sur des actions

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

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

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

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

Résultat par action

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

Capital social

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

Note 3 (suite)

Information sectorielle

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

Instruments financiers

a) Actifs financiers – En vertu de l'IFRS 9, le classement des actifs financiers est fondé sur le modèle économique que suit la société pour la détention d'actifs financiers. Les catégories aux fins du classement sont les suivantes :

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

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

Note 3 (suite)

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

b) Passifs financiers – La société détermine le classement des passifs financiers lors de la comptabilisation initiale. Les catégories aux fins du classement sont les suivantes :

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

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

Déventures hybrides

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

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

Principales estimations comptables et jugements importants

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

Note 3 (suite)

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

- Biens immobiliers et matériel – La société détermine la valeur comptable de ses biens immobiliers et son matériel selon des politiques qui tiennent compte d'estimations, d'hypothèses et de jugements liés aux durées d'utilité et aux valeurs résiduelles des actifs.
- Dépréciation d'actifs non financiers – Il y a dépréciation lorsque la valeur comptable d'un actif non financier ou d'une unité génératrice de trésorerie est supérieure à sa valeur recouvrable, laquelle correspond au plus élevé de sa juste valeur diminuée des coûts de vente ou de sa valeur d'utilité. Le calcul de la juste valeur diminuée des coûts de la vente est fondé sur les données disponibles tirées d'accords de vente irrévocables d'actifs similaires conclus à l'occasion d'une transaction dans des conditions de concurrence normale et sur les prix de marché observables moins les coûts marginaux imputables à la cession de l'actif. Le calcul de la valeur d'utilité repose sur le modèle des flux de trésorerie actualisés. Les flux de trésorerie futurs estimatifs sont déterminés à partir des estimations de la direction, des budgets et de l'historique de la société, et ils ne comprennent pas les activités auxquelles la société ne s'est pas encore engagée, ni les placements futurs d'importance qui viendront accroître la performance de l'actif faisant partie de l'UGT soumise à un test. La valeur recouvrable est sensible au taux d'actualisation utilisé dans le modèle d'actualisation des flux de trésorerie, ainsi qu'aux flux de trésorerie futurs attendus et au taux de croissance utilisé aux fins d'extrapolation.
- Répartition du prix d'acquisition – Des estimations sont formulées pour évaluer la juste valeur des actifs et des passifs, ce qui comprend notamment l'évaluation des immobilisations incorporelles identifiables séparément qui sont acquises dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Ces estimations peuvent également reposer sur la meilleure estimation par la direction de données d'entrée connexes utilisées dans des modèles d'évaluation, telles que les flux de trésorerie futurs et les taux d'actualisation.
- Impôt sur le résultat – L'impôt sur le résultat est assujéti à l'incertitude relative à la mesure en raison de la possibilité que des lois fiscales soient modifiées ou que des changements surviennent dans la nature des sources de revenu.
- Rémunération fondée sur des actions – La détermination de la charge liée aux régimes de rémunération fondée sur des actions suppose l'estimation des montants qui seront réellement versés à terme selon des modèles d'évaluation tels que le modèle Black-Scholes, lequel s'appuie sur des hypothèses importantes portant notamment sur la volatilité, le rendement des dividendes et la durée prévue.

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

- Afin d'évaluer la dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles, les actifs sont regroupés au niveau le plus bas auquel ils peuvent générer des entrées de trésorerie isolables qui forment l'UGT. L'établissement de ce qui constitue une UGT est tributaire du jugement de la direction. La direction a traité chaque emplacement comme une UGT distincte. La composition des actifs d'une UGT peut avoir une incidence directe sur la recouvrabilité des actifs qui composent cette unité.

Note 3 (suite)

- Afin d'établir quelles entités doivent être consolidées, la direction doit exercer son jugement à l'égard des niveaux de contrôle, des hypothèses relatives aux risques et d'autres facteurs qui peuvent mener à l'inclusion ou à l'exclusion d'une entité du classement d'une filiale ou d'une autre entité nécessitant une consolidation. Pour les besoins de comptabilisation des acquisitions d'actifs, la direction doit exercer son jugement pour établir si l'acquisition répond à la définition d'une entreprise. Cet exercice peut avoir une incidence sur les montants comptabilisés d'actifs ou de passifs spécifiques, du goodwill et de coûts de transaction.
- La direction a eu recours à son jugement afin de déterminer si les contrats de gestion acquis ont une durée d'utilité indéterminée en raison du fait que la société a acquis un système complet en vue de gérer de manière opérationnelle ses propres activités et celles liées à l'entreposage libre-service. La société a acquis un grand savoir-faire et une vaste expertise dans la gestion d'établissements détenus par des tiers, notamment des relations à long terme, dont elle en retirera des avantages indéfiniment. Par conséquent, il a été établi que les contrats de gestion ont une durée d'utilité indéterminée.

4. Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a réalisé les transactions indiquées ci-après, qui répondent à la définition d'entreprise selon l'IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*. Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, les résultats d'exploitation étant inclus dans les états financiers consolidés de la société depuis les dates d'acquisition. Voici les détails des acquisitions :

Acquisitions du premier trimestre :

Au premier trimestre, la société a conclu l'acquisition de huit établissements d'entreposage libre-service au prix de 44 100 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions de concurrence normale et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence. Les acquisitions ont été réglées au moyen d'avances provenant de la dette, par l'émission d'actions ordinaires et au moyen de fonds en caisse.

Note 4 (suite)

Voici un sommaire des acquisitions réalisées :

	Deux emplacements d'entreposage libre-service	Un emplacement d'entreposage libre-service	Quatre emplacements d'entreposage libre-service	Un emplacement d'entreposage libre-service	Total
Date d'acquisition :	10 mars 2021	15 mars 2021	19 mars 2021	31 mars 2021	
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	9 731 176 \$	5 921 525 \$	21 434 527 \$	2 004 297 \$	39 091 525 \$
Relations avec les locataires	1 518 824	778 475	2 315 473	395 703	5 008 475
Actifs nets acquis	11 250 000	6 700 000	23 750 000	2 400 000	44 100 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :					
Émission d'actions ordinaires	1 125 000	1 700 000	8 000 000	-	10 825 000
Trésorerie	4 125 000	5 000 000	-	900 000	10 025 000
Dette	6 000 000	-	15 750 000	1 500 000	23 250 000
	11 250 000	6 700 000	23 750 000	2 400 000	44 100 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis les dates d'acquisition :					
Produits des activités ordinaires	1 038 371	934 833	1 709 410	274 522	3 957 136
Charges d'exploitation	414 620	188 641	735 031	83 415	1 421 707
	623 751	746 192	974 379	191 107	2 535 429
Amortissement	862 555	475 073	1 474 168	156 639	2 968 435
Intérêts	159 445	-	456 490	38 848	654 783
Résultat net	(398 249) \$	271 119 \$	(956 279) \$	(4 380) \$	(1 087 789) \$

Acquisitions du deuxième trimestre :

Au deuxième trimestre, la société a conclu l'acquisition de sept établissements d'entreposage libre-service au prix de 79 750 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions de concurrence normale et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence. Les acquisitions ont été réglées au moyen d'avances provenant de la dette, par l'émission d'actions ordinaires et au moyen de fonds en caisse.

Note 4 (suite)

Voici un sommaire des acquisitions réalisées :

	Un emplacement d'entreposage libre-service	Quatre emplacements d'entreposage libre-service	Deux emplacements d'entreposage libre-service	Total
Date d'acquisition :	16 avr. 2021	27 mai 2021	11 juin 2021	
Terrains, cours, bâtiments et améliorations locatives	24 920 016 \$	28 395 264 \$	17 687 727 \$	71 003 007 \$
Relations avec les locataires	2 829 984	3 604 736	2 312 273	8 746 993
Actifs nets acquis	27 750 000	32 000 000	20 000 000	79 750 000

La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :

Émission d'actions ordinaires	4 000 000	-	3 000 000	7 000 000
Trésorerie	5 750 000	30 980 000	3 156 000	39 886 000
Dette	18 000 000	1 020 000	13 844 000	32 864 000
	27 750 000	32 000 000	20 000 000	79 750 000

Information choisie sur les acquisitions, depuis les dates d'acquisition :

Produits des activités ordinaires	605 775	1 645 082	967 096	3 217 953
Charges d'exploitation	241 166	822 541	285 215	1 348 922
	364 609	822 541	681 881	1 869 031
Amortissement	1 477 889	1 420 058	974 944	3 872 891
Intérêts	469 938	425 205	240 026	1 135 169
Résultat net	(1 583 218) \$	(1 022 722) \$	(533 089) \$	(3 139 029) \$

Note 4 (suite)Acquisitions du troisième trimestre :

Au troisième trimestre, la société a conclu l'acquisition de quatre établissements d'entreposage libre-service au prix de 16 822 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions de concurrence normale et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence. Les acquisitions ont été réglées par l'émission d'actions ordinaires et au moyen de fonds en caisse.

Voici un sommaire des acquisitions réalisées :

	Un emplacement d'entreposage libre-service	Un emplacement d'entreposage libre-service	Un emplacement d'entreposage libre-service	Un emplacement d'entreposage libre-service	Total
Date d'acquisition :	8 juil. 2021	27 juil. 2021	17 août 2021	19 août 2021	
Terrains, cours, bâtiments et améliorations locatives	3 082 741 \$	3 095 474 \$	1 477 255 \$	6 089 674 \$	13 745 144 \$
Relations avec les locataires	1 067 259	904 526	222 745	882 326	3 076 856
Actifs nets acquis	4 150 000	4 000 000	1 700 000	6 972 000	16 822 000

La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :

Émission d'actions ordinaires	650 000	1 500 000	-	3 600 000	5 750 000
Trésorerie	3 500 000	2 500 000	1 700 000	3 372 000	11 072 000
	4 150 000	4 000 000	1 700 000	6 972 000	16 822 000

Information choisie sur les acquisitions, depuis les dates d'acquisition :

Produits des activités ordinaires	473 004	391 369	73 082	216 076	1 153 531
Charges d'exploitation	302 782	86 597	46 663	73 627	509 669
	170 222	304 772	26 419	142 449	643 862
Amortissement	378 443	298 163	42 144	130 206	848 956
Intérêts	75 045	25 155	-	-	100 200
Résultat net	(283 266) \$	(18 546) \$	(15 725) \$	12 243 \$	(305 294) \$

Note 4 (suite)Acquisitions du quatrième trimestre :

Au quatrième trimestre, la société a conclu l'acquisition de dix établissements d'entreposage libre-service au prix de 129 570 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions de concurrence normale et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence. Les acquisitions ont été réglées au moyen d'avances provenant de la dette, par l'émission d'actions ordinaires et au moyen de fonds en caisse.

Voici un sommaire des acquisitions réalisées :

	Un emplacement d'entreposage libre-service	Un emplacement d'entreposage libre-service	Un emplacement d'entreposage libre-service	Quatre emplacements d'entreposage libre-service
Date d'acquisition :	5 oct. 2021	14 oct. 2021	1 nov. 2021	5 nov. 2021
Terrains, cours, bâtiments et améliorations locatives	524 831 \$	14 771 518 \$	8 876 748 \$	37 183 006 \$
Relations avec les locataires	45 169	1 728 482	623 252	7 316 994
Actifs nets acquis	570 000	16 500 000	9 500 000	44 500 000

La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :

Émission d'actions ordinaires	-	-	-	10 000 000
Trésorerie	570 000	16 500 000	9 500 000	-
Dette	-	-	-	34 500 000
	570 000	16 500 000	9 500 000	44 500 000

Information choisie sur les acquisitions, depuis les dates d'acquisition :

Produits des activités ordinaires	13 245	222 165	72 961	394 225
Charges d'exploitation	14 488	80 254	39 487	88 869
	(1 243)	141 911	33 474	305 356
Amortissement	11 082	254 594	123 210	1 056 347
Intérêts	-	-	-	238 812
Résultat net	(12 325) \$	(112 683) \$	(89 736) \$	(989 803) \$

Note 4 (suite)

	Un emplacement d'entreposage libre-service	Un emplacement d'entreposage libre-service	Un emplacement d'entreposage libre-service	Total
Date d'acquisition :	5 nov. 2021	30 nov. 2021	15 déc. 2021	
Terrains, cours, bâtiments et améliorations locatives	24 961 392 \$	4 912 777 \$	21 868 673 \$	113 098 945 \$
Relations avec les locataires	2 538 608	587 223	3 631 327	16 471 055
Actifs nets acquis	27 500 000	5 500 000	25 500 000	129 570 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :				
Émission d'actions ordinaires	10 000 000	-	-	20 000 000
Trésorerie	1 300 000	5 500 000	25 500 000	58 870 000
Dette	16 200 000	-	-	50 700 000
	27 500 000	5 500 000	25 500 000	129 570 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis les dates d'acquisition :				
Produits des activités ordinaires	325 187	48 468	155 045	1 231 296
Charges d'exploitation	81 724	16 143	17 052	338 017
	243 463	32 325	137 993	893 279
Amortissement	293 231	30 567	146 523	1 915 554
Intérêts	76 660	-	-	315 472
Résultat net	(126 428) \$	1 758 \$	(8 530) \$	(1 337 747) \$

5. Biens immobiliers et matériel

	<u>Terrains, cours, bâtiments et améliorations</u>	<u>Conteneurs d'entreposage</u>	<u>Relations avec les locataires</u>	<u>Véhicules</u>	<u>Matériel de bureau et ordinateurs</u>	<u>Total</u>
COÛT						
31 décembre 2019	1 289 863 841 \$	18 756 734 \$	132 086 216 \$	4 961 588 \$	3 936 868 \$	1 449 605 247 \$
Ajouts	44 086 450	9 260	-	754 346	2 065 964	46 916 020
Cessions	(66 205)	-	-	-	(19 065)	(85 270)
Acquisitions d'entreprises	215 180 660	-	14 264 340	-	-	229 445 000
31 décembre 2020	1 549 064 746	18 765 994	146 350 556	5 715 934	5 983 767	1 725 880 997
Ajouts	58 959 840	905 498	-	625 814	3 032 943	63 524 095
Cessions	(6 420)	-	-	(256 190)	(7 533)	(270 143)
Acquisitions d'entreprises	236 938 621	-	33 303 379	-	-	270 242 000
31 décembre 2021	1 844 956 787 \$	19 671 492 \$	179 653 935 \$	6 085 558 \$	9 009 177 \$	2 059 376 949 \$

CUMUL DES AMORTISSEMENTS

31 décembre 2019	118 013 224 \$	6 691 649 \$	73 287 411 \$	3 811 403 \$	1 613 809 \$	203 417 496 \$
Amortissement	53 055 758	1 184 273	27 036 038	401 605	880 752	82 558 426
Cessions	(12 937)	-	-	-	(2 807)	(15 744)
31 décembre 2020	171 056 045	7 875 922	100 323 449	4 213 008	2 491 754	285 960 178
Amortissement	65 776 211	1 100 702	24 512 435	560 282	1 213 332	93 162 962
Cessions	(86)	-	-	(210 151)	(742)	(210 979)
31 décembre 2021	236 832 170 \$	8 976 624 \$	124 835 884 \$	4 563 139 \$	3 704 344 \$	378 912 161 \$

VALEUR COMPTABLE NETTE

31 décembre 2020	1 378 008 701	10 890 072	46 027 107	1 502 926	3 492 013	1 439 920 819
31 décembre 2021	1 608 124 617	10 694 868	54 818 051	1 522 419	5 304 833	1 680 464 788

« Terrains, cours, bâtiments et améliorations locatives » comprend des terrains d'une valeur de 549 001 859 \$ (493 879 256 \$ au 31 décembre 2020).

« Terrains, cours, bâtiments et améliorations locatives » comprend des immeubles en construction d'une valeur de 28 730 915 \$ (29 840 095 \$ au 31 décembre 2020) qui ne sont pas amortis.

« Terrains, cours, bâtiments et améliorations locatives » comprend des actifs au titre du droit d'utilisation d'une valeur de 73 478 491 \$ (41 641 031 \$ au 31 décembre 2020), déduction faite de l'amortissement accumulé de 5 872 467 \$ (2 557 224 \$ au 31 décembre 2020). Le tableau suivant présente l'évolution des actifs au titre du droit d'utilisation :

Note 5 (suite)

Biens d'entreposage libre-service

Solde au 31 décembre 2019	23 772 865 \$
Ajouts	19 515 019
Charges d'amortissement pour l'exercice	(1 646 853)
Solde au 31 décembre 2020	41 641 031 \$
Ajouts	35 152 703
Charges d'amortissement pour l'exercice	(3 315 243)
Solde au 31 décembre 2021	73 478 491 \$

6 Goodwill et immobilisations incorporelles

	<u>Goodwill</u>	<u>Contrats de gestion</u>	<u>Marques de commerce</u>	<u>Site Web</u>	<u>Total</u>
COÛT					
31 décembre 2019	97 527 924 \$	16 300 000 \$	- \$	- \$	113 827 924 \$
Ajouts	-	-	31 478	66 371	97 849
31 décembre 2020	97 527 924	16 300 000	31 478	66 371	113 925 773
Ajouts	-	-	23 402	-	23 402
31 décembre 2021	97 527 924 \$	16 300 000 \$	54 880 \$	66 371 \$	113 949 175 \$

CUMUL DES AMORTISSEMENTS

31 décembre 2019	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Amortissement	-	-	-	-	-
31 décembre 2020	-	-	-	-	-
Amortissement	-	-	4 302	22 123	26 425
31 décembre 2021	- \$	- \$	4 302 \$	22 123 \$	26 425 \$

VALEUR COMPTABLE NETTE

31 décembre 2020	97 527 924	16 300 000	31 478	66 371	113 925 773
31 décembre 2021	97 527 924	16 300 000	50 578	44 248	113 922 750

Note 6 (suite)

Au 31 décembre 2021, la société a procédé aux tests de dépréciation annuels du goodwill et des immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéterminée. Le goodwill est affecté au groupe d'UGT qui a profité des synergies découlant du regroupement d'entreprises dont il est issu. La société a employé la méthode de la juste valeur diminuée des coûts de sortie pour déterminer la valeur recouvrable des UGT. En fonction des tests effectués, la société a conclu à l'absence de dépréciation du goodwill et des immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéterminée.

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

Groupe d'UGT du Manitoba et de la Saskatchewan

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

Groupe d'UGT de Kamloops (C.-B.)

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

Groupe d'UGT de London (Ontario)

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

Groupe d'UGT de Sentinel Self-Storage

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

Note 6 (suite)

Groupe d'UGT du secteur de l'entreposage mobile

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

Groupe d'UGT de Real Storage

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

UGT de la division gestion

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

UGT de la division RecordXpress

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

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

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

Note 6 (suite)

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

7. Dette

	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde
<u>Emprunts hypothécaires</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
	Échéance : janv. 2022 à avril 2028			Échéance : avril 2021 à avril 2028		
À la JVBRN – 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
	Échéance : janv. 2024 à déc. 2030			Échéance : janv. 2024 à déc. 2030		
		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
	Échéance : mai 2024 à déc. 2024			Échéance : déc. 2022 à mai 2024		
Au coût amorti – Taux fixe		3,95%	38 536 200		4,25%	13 750 069
	Échéance : avril 2022 à déc. 2023			Échéance : janv. 2021 à déc. 2023		
À la JVBRN – 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
	Échéance : février 2025			Échéance : avril 2022		
		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

Note 7 (suite)

Rapprochement de la dette

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

	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 JVBRN	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).

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

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

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

Exercice 1	650 808 808 \$ (comprend des marges 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	347 557 993 \$

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

8. Débentures hybrides

Débentures hybrides de 2020

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

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

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

Les débentures ont été comptabilisées à titre d'instrument financier. Elles ont été 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.

Débentures hybrides de 2021

Le 19 juillet 2021, des débentures hybrides de premier rang non garanties de 57,5 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ la débenture. Les débentures ont une durée de 66 mois et viennent à échéance le 30 septembre 2026. Elles portent intérêt au taux fixe de 5,5 % par année et sont payables semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 30 septembre 2021. La société entend utiliser le produit net des débentures 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 débentures, en totalité ou en partie, à un prix de remboursement correspondant à 102,750 % du capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement. À compter du 30 septembre 2025 et avant la date d'échéance, la société pourra, à son gré, rembourser les débentures, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement.

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

Note 8 (suite)

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

9. Capital social

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

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

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

	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Montant</u>
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	<u>366 254 826</u>	<u>365 886 912</u>
Émises lors d'acquisitions	8 810 925	43 575 000
Régime de réinvestissement des dividendes	363 507	1 637 248
Rachat d'options sur actions	-	(548 300)
Frais d'émission d'actions	-	(31 608)
Actions ordinaires rachetées	(792 815)	(3 953 358)
Solde au 31 décembre 2021	<u>374 636 443</u>	<u>406 565 894 \$</u>

Note 9 (suite)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.

Surplus d'apport :

	<u>31 décembre 2021</u>	<u>31 décembre 2020</u>
Solde d'ouverture	15 130 383 \$	8 812 227 \$
Rémunération à base d'actions	11 288 335	6 318 156
Solde de clôture	<u>26 418 718 \$</u>	<u>15 130 383 \$</u>

Options sur actions

Le conseil d'administration de la société peut, à l'occasion et à sa discrétion, conformément aux exigences de la Bourse, accorder à des administrateurs, à des dirigeants, à des employés et à des consultants techniques de la société des options sur actions non transférables permettant d'acheter des actions ordinaires, pourvu que : i) le nombre d'actions ordinaires réservées pour émission ne dépasse pas 10 % du nombre d'actions ordinaires émises et en circulation; ii) les options soient exerçables jusqu'à 10 ans après la date de leur attribution; iii) le nombre d'actions ordinaires réservées pour émission à un même administrateur ou dirigeant ne dépasse pas 5 % du nombre d'actions ordinaires émises et en circulation; et iv) le nombre d'actions ordinaires réservées pour émission à l'ensemble des consultants techniques, s'il y a lieu, ne dépasse pas 2 % des actions émises et en circulation. Le prix d'exercice pour l'achat de ces actions ne peut être inférieur au prix d'exercice minimum précisé dans les règlements de la Bourse.

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

	<u>31 décembre 2021</u>		<u>31 décembre 2020</u>	
	<u>Options</u>	<u>Prix d'exercice moyen pondéré</u>	<u>Options</u>	<u>Prix d'exercice moyen pondéré</u>
Solde d'ouverture	23 639 650	2,47 \$	18 442 450	1,92 \$
Exercées/Échues	(155 000)	1,80	(802 800)	1,22
Attribuées	6 835 000	6,31	6 000 000	3,98
En cours et exerçables	<u>30 319 650</u>	<u>3,34 \$</u>	<u>23 639 650</u>	<u>2,47 \$</u>

Note 9 (suite)

La juste valeur des diverses options attribuées a été estimée à la date d'attribution selon le modèle d'évaluation d'options de Black-Scholes, en fonction des hypothèses suivantes :

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

Le tableau qui suit présente un sommaire des options sur actions en cours et exerçables :

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

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.

Note 9 (suite)

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 et leur valeur s'établissait à 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).

Dividendes

Un dividende en trésorerie de 0,002720 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 mars 2021 et versé aux actionnaires inscrits en date du 31 mars 2021.

Un dividende en trésorerie de 0,002734 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 juin 2021 et versé aux actionnaires inscrits en date du 30 juin 2021.

Un dividende en trésorerie de 0,002748 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 septembre 2021 et versé aux actionnaires inscrits en date du 30 septembre 2021.

Un dividende en trésorerie de 0,002761 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 décembre 2021 et versé aux actionnaires inscrits en date du 31 décembre 2021.

10. Gestion des risques financiers et juste valeur

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

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

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

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

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

La juste valeur des instruments financiers se présente comme suit :

		31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Hiérarchie	Valeur	Juste	Valeur	Juste
	<u>des justes valeurs</u>	<u>comptable</u>	<u>valeur</u>	<u>comptable</u>	<u>valeur</u>
Instruments financiers :					
Dette – au coût amorti	Niveau 2	(567,427,529)	(569,622,751)	(453,565,664)	(474,372,525)
Dette – à la JVBRN	Niveau 2	(751,222,008)	(751,222,008)	(674,505,311)	(674,505,311)
Swaps de taux d'intérêt	Niveau 2	(13,825,208)	(13,825,208)	(51,668,157)	(51,668,157)
Actifs dérivés – à la JVBRN	Niveau 2	6,142,747	6,142,747	-	-

Note 10 (suite)

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

- a) **Risque de taux d'intérêt** – Le risque de taux d'intérêt découle des variations des taux d'intérêt du marché susceptibles de se répercuter sur la juste valeur des flux de trésorerie futurs liés aux actifs ou aux passifs financiers de la société. Le risque de taux d'intérêt peut être atténué en détenant des emprunts à taux fixe et à taux variable ou en échelonnant les échéances des emprunts à taux fixe. La société est exposée au risque de taux d'intérêt en raison principalement de sa dette à long terme. Elle gérera ce risque en optant, dans la mesure du possible, pour des prêts hypothécaires à taux fixe, en concluant des swaps de taux d'intérêt, en échelonnant les échéances sur un certain nombre d'années afin d'atténuer l'exposition à une année donnée et en s'efforçant d'avoir accès à diverses sources de financement. Les emprunts hypothécaires à taux variable et les lignes de crédit exposent la société à un risque de taux d'intérêt du fait que la charge d'intérêts fluctue en fonction des variations du taux préférentiel. Si les taux d'intérêt sur la dette à taux variable avaient été plus élevés ou moins élevés de 1 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'incidence sur les états consolidés du résultat net et du résultat global aurait été d'environ 1 950 536 \$ (747 821 \$ au 31 décembre 2020).
- b) **Risque de crédit** – Le risque de crédit découle de la possibilité que les clients éprouvent des difficultés financières et soient incapables de remplir leurs obligations financières envers la société. Le risque de créances irrécouvrables survient souvent lorsque les clients ayant loué un espace d'entreposage déménagent et qu'on ne peut pas les trouver pour les obliger à payer, ou lorsque des clients ayant loué un espace d'entreposage abandonnent leurs biens. La société peut réduire l'ampleur des créances irrécouvrables en assurant un suivi rapide de tout montant impayé peu après la date d'échéance, en appliquant des frais de retard, en refusant l'accès à tout client ayant un compte en souffrance et, en dernier ressort, en saisissant les biens du client. En outre, la société loue généralement à de nombreux clients, chacun d'entre eux représentant nettement moins de 5 % de son chiffre d'affaires mensuel. Cette diversification de la clientèle réduit le risque de crédit d'un client donné.

Au 31 décembre 2021, les montants à recevoir de parties liées de la société s'établissaient à environ 492 000 \$. La direction est d'avis que le risque de crédit lié à ces soldes entre parties liées est faible en raison de la nature des relations et de l'historique des taux de pertes.

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

Solde au 31 décembre 2019	349 626 \$
Variations ou ajustements durant l'exercice	63 865
Solde au 31 décembre 2020	413 491
Variations ou ajustements durant l'exercice	321 905
Solde au 31 décembre 2021	<u>735 396 \$</u>

Note 10 (suite)

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

- c) **Risque de liquidité** – Le risque de liquidité s'entend du risque que la société ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations financières à leur échéance. La société gère le risque de liquidité par la prévision des flux de trésorerie et le suivi régulier des besoins de trésorerie, y compris les activités d'investissement et de financement prévues. En général, la société s'assure qu'elle dispose de suffisamment de liquidités ou d'investissements liquides pour faire face aux dépenses d'exploitation prévues pendant une période de 30 jours, en excluant l'incidence potentielle de circonstances extrêmes qui ne peuvent être raisonnablement prévues, comme les catastrophes naturelles. Dans un avenir prévisible, la société prévoit que les flux de trésorerie provenant de l'exploitation, du fonds de roulement et d'autres sources de financement seront suffisants pour répondre à ses besoins de fonctionnement et à ses obligations en matière de remboursement de la dette, et qu'ils fourniront un financement suffisant pour les dépenses d'investissement prévues. La société a l'intention de renouveler tout emprunt arrivant à échéance au cours du prochain exercice financier. Les échéances des passifs financiers à long terme sont présentées sommairement à la note 7.
- d) **Risque environnemental** – Le risque environnemental est inhérent à la propriété de biens. Divers règlements municipaux, provinciaux et fédéraux peuvent entraîner des pénalités ou une responsabilité potentielle en matière de réhabilitation, dans la mesure où des matières dangereuses pénètrent dans l'environnement. La présence de substances dangereuses pourrait également compromettre la capacité de la société à financer ou à vendre la propriété et pourrait l'exposer à des poursuites civiles. Pour atténuer un tel risque, la société se procure des rapports environnementaux récents ou actualisés pour toutes les acquisitions afin de déterminer le risque, le cas échéant, associé à une propriété. Elle interdit également l'entreposage de substances dangereuses dans le cadre du contrat de location signé par les clients.

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

11. Impôt sur les bénéfices

	2021	2020
Perte nette avant impôt	(43 688 102)	(44 145 281)
Taux d'imposition fédéral et provincial combinés prévus par la loi	26,50%	26,50%
Recouvrement d'impôts sur le résultat aux taux prévus par la loi	(11 577 348)	(11 698 499)
Éléments non déductibles	2 997 960	1 681 173
Variation du taux d'imposition et autres éléments	756 378	(845 733)
Charge (recouvrement) d'impôts sur le résultat	(7 823 010)	(10 863 059)

Les variations des actifs (passifs) d'impôt différé liées aux différences temporaires au cours de l'exercice se présentent comme suit :

	31 décembre 2020	Comptabilisées dans le résultat	31 décembre 2021
Immobilisations corporelles	(104 540 329)	(17 199 230)	(121 739 559)
Goodwill et immobilisations incorporelles	3 505 358	4 502 868	8 008 226
Dette à long terme	(1 830 112)	(675 187)	(2 505 299)
Juste valeur latente des dérivés	-	(1 593 557)	(1 593 557)
Obligation locative	11 441 871	8 558 116	19 999 987
Actifs d'impôt différé non comptabilisés	1 854 915	364 839	2 219 754
Pertes autres qu'en capital reportées en avant	36 368 280	13 865 161	50 233 441
Actifs (passifs) d'impôt différé	(53 200 017)	7 823 010	(45 377 007)

12. Transactions entre parties liées

La société a conclu avec Canadian PUPS Franchises Inc. (« CPFI ») un accord de franchise principale qui confère à la société des droits de franchise exclusifs pour la mise en place et l'exploitation d'entreprises d'unités d'entreposage mobile à l'échelle du Canada. CPFI est une société liée à Steven Scott et à Iqbal Khan, qui sont des administrateurs de la société. La société paie une redevance mensuelle correspondant à 3,5 % des ventes brutes. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 les transactions dont il est question plus haut, un montant de 33 087 \$ (25 231 \$ au 31 décembre 2020) à payer à CPFI.

Note 12 (suite)

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 :

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

13. Gestion du risque de capital

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

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

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

14. Information sectorielle

La société a trois secteurs à présenter. Chaque secteur constitue une composante sur laquelle les grands décideurs de la société disposent d'informations financières distinctes pour fins d'évaluation.

- 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'entreposage libre-service peut également servir à l'entreposage lors de l'étape du dernier kilomètre ou peut être utilisé par de petites exploitations commerciales ou pour des véhicules.
- 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 d'entreposage mobile à son emplacement, ou de la faire déplacer vers un autre emplacement où elle sera entreposée ultérieurement.
- La division gestion correspond aux revenus générés par la gestion des établissements détenus par des tiers.

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

	Entreposage libre-service	Unités d'entreposage libre-service	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	196 105 888 \$	10 520 045 \$	2 034 745 \$	- \$	208 660 678 \$
Charges d'exploitation	62 465 194	7 195 152	-	-	69 660 346
Résultat d'exploitation net	133 640 694	3 324 893	2 034 745	-	139 000 332
Acquisition et intégration	-	-	-	8 027 373	8 027 373
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	17 817 594	17 817 594
Rémunération à base d'actions	-	-	-	11 288 335	11 288 335
Dotation aux amortissements	90 646 506	1 558 229	-	984 652	93 189 387
Intérêts	58 508 492	-	-	-	58 508 492
Profit latent sur instruments financiers dérivés	-	-	-	(6 142 747)	(6 142 747)
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(7 823 010)	(7 823 010)
Résultat net	(15 514 304) \$	1 766 664 \$	2 034 745 \$	(24 152 197) \$	(35 865 092) \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	331 877 816	1 418 431	-	469 848	333 766 095

Note 14 (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2020

	Entreposage libre-service	Unités d'entreposage libre-service	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	145 591 137 \$	7 803 639 \$	2 069 146 \$	- \$	155 463 922 \$
Charges d'exploitation	45 926 537	5 324 321	-	-	51 250 858
Résultat d'exploitation net	99 664 600	2 479 318	2 069 146	-	104 213 064
Acquisition et intégration	-	-	-	7 402 034	7 402 034
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	15 550 356	15 550 356
Rémunération à base d'actions	-	-	-	6 318 156	6 318 156
Dotation aux amortissements	79 493 782	1 632 364	631 285	800 995	82 558 426
Intérêts	45 820 583	-	-	-	45 820 583
Perte latente (profit latent) sur swaps	-	-	-	(9 291 210)	(9 291 210)
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(10 863 059)	(10 863 059)
Résultat net	(25 649 765) \$	846 954 \$	1 437 861 \$	(9 917 272) \$	(33 282 222) \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	273 929 664	232 806	-	2 198 550	276 361 020

	Entreposage libre-service	Unités d'entreposage libre-service	Division gestion	Siège social	Total
Au 31 décembre 2020	1 529 514 473 \$	16 019 542 \$	17 492 262 \$	24 353 662 \$	1 587 379 939 \$
Au 31 décembre 2021	1 771 591 274 \$	16 145 932 \$	17 844 756 \$	30 574 247 \$	1 836 156 209 \$

15. Engagements et éventualités*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>31 décembre 2021</u>	<u>31 décembre 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.

16. Événements postérieurs

Le 24 janvier 2022, la société a annoncé l'acquisition d'un emplacement dans la région du Grand Toronto, pour un prix d'achat de 45 M\$.

Le 26 janvier 2022, les actions ordinaires de la société, 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.

17. Pandémie de COVID-19

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

Au fil de la progression 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 ont permis à la société d'enregistrer une solide croissance au chapitre des produits des activités ordinaires. Bien que les clients puissent être davantage touchés, notamment par le chômage, la société n'a pas enregistré d'augmentation notable des créances.

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

StorageVault Canada Inc.

ADMINISTRATEURS

Jay Lynne Fleming
Vancouver (Colombie-Britannique)

Ben Harris
Bedford, NY

Iqbal Khan
Toronto (Ontario)

Steven Scott
Toronto (Ontario)

Alan Simpson
Regina (Saskatchewan)

DIRIGEANTS

Steven Scott
Chef de la direction

Iqbal Khan
Chef des finances

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

AUDITEURS

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l
1500, 640 – 5th Avenue S.W.
Calgary (Alberta) T2P 3G4
Tél. : 403 263-3385
Téléc. : 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
Téléc. : 403 265-0232

SYMBOLE À LA BOURSE DE TORONTO : SVI