

StorageVault Canada Inc.

(la « société »)

Annexe 51-102A1

Rapport de gestion

Trimestre et exercice clos le 31 décembre 2023

Le rapport de gestion qui suit donne un aperçu des informations récentes, de l'évolution du marché ainsi que des résultats d'exploitation et de la situation financière de StorageVault Canada Inc. (« SVI » ou la « société ») pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023. Le présent rapport de gestion doit être lu de pair avec les états financiers audités pour l'exercice 2023 et leurs notes annexes, qui ont été établis en dollars canadiens et conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Le présent rapport de gestion est fondé sur l'information dont disposait la direction en date du 22 février 2024.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion renferme de l'information prospective. Tous les énoncés qu'il contient, sauf ceux qui décrivent des faits historiques, peuvent constituer de l'information prospective. Cette information prospective se reconnaît généralement à l'emploi de termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « projeter », « budgéter », « planifier », « estimer », « avoir l'intention de », « anticiper » ou « croire », à l'emploi de la forme négative ou de variantes de ces termes, ou à l'emploi de certains modes ou temps comme le conditionnel ou le futur. Plus précisément, l'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion englobe des énoncés concernant ce qui suit : les perspectives de la société quant au marché de l'entreposage libre-service et de l'entreposage mobile; la conjoncture économique; la disponibilité du crédit; les prévisions concernant les flux de trésorerie; les objectifs stratégiques, les stratégies de croissance, les visées et les projets de la société; les sources potentielles de financement, dont l'émission d'actions ordinaires supplémentaires pour financer les activités générales ou les acquisitions éventuelles; les projets d'agrandissement des établissements actuels de SVI; l'envergure des acquisitions que la société pourrait réaliser en 2024; le résultat d'exploitation net (REN) annualisé, une mesure non conforme aux IFRS, et les fonds provenant de l'exploitation (FPE), une mesure non conforme aux IFRS, lesquelles supposent que les acquisitions réalisées à l'exercice 2023 ont eu lieu au 1^{er} janvier 2023; ainsi que les perspectives générales de la société. Cette information prospective est véhiculée dans les rubriques « Nature des activités », « Stratégie commerciale et générale », « Perspectives », « Survol des résultats financiers » et « Fonds de roulement, dette à long terme et capital social », ainsi que dans d'autres rubriques du présent rapport de gestion.

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

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

L'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion ne doit pas être considérée comme le point de vue de la société à une date ultérieure à celle du présent rapport de gestion. Cette information prospective repose sur un certain nombre d'hypothèses qui peuvent se révéler inexactes, notamment en ce qui concerne la capacité de la société à obtenir un financement suffisant ou nécessaire, à remplir les conditions des conventions d'acquisition annoncées précédemment ou à satisfaire à toute exigence de la Bourse de Toronto concernant ces acquisitions et tout placement privé connexe; la vitalité

du secteur de l'entreposage et de l'économie en général; l'intérêt des consommateurs pour les produits et services de la société; la concurrence et les avantages concurrentiels de SVI; les tendances dans le secteur de l'entreposage, notamment la croissance dans les segments de l'entreposage en libre-service, de l'entreposage mobile et de la gestion de dossiers; la possibilité d'acquérir des actifs intéressants et financièrement rentables dans l'avenir; l'extrapolation des produits des activités ordinaires tirés des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2023 sur l'ensemble de l'exercice 2023, leur concordance avec ceux des périodes futures et la possibilité de les reproduire dans l'avenir; ainsi que les coûts anticipés et non anticipés. Pour connaître les autres hypothèses formulées à l'égard de cette information prospective et les autres facteurs de risque susceptibles de faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de l'information prospective, il y a lieu de se reporter aux documents d'information de la société qui se trouvent sur le site Web de SEDAR au www.sedarplus.ca. La société n'est aucunement tenue de mettre à jour ou de réviser les informations prospectives, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'y obligent. Les résultats d'exploitation et les tendances passés pouvant ressortir du présent rapport de gestion ne sont pas nécessairement garants des résultats d'exploitation futurs.

Le nombre d'acquisitions que pourrait réaliser la société au cours de l'exercice 2024 ainsi que la croissance des produits des activités ordinaires et du REN en 2024 pourraient être considérés comme des perspectives financières, au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, contenues dans le présent rapport de gestion et dans le communiqué qui l'accompagne. Cette information, et toute autre perspective financière ou information financière prospective, a été approuvée par la direction de la société en date des présentes. Ces perspectives financières et cette information financière prospective sont fournies dans le but de présenter de l'information au sujet des attentes et des projets actuels de la direction quant aux activités futures de la société. Les lecteurs sont avisés que cette information pourrait ne pas convenir à d'autres fins.

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

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	4
NATURE DES ACTIVITÉS	5
STRATÉGIE COMMERCIALE ET GÉNÉRALE	6
PERSPECTIVES	8
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ	9
SURVOL DES RÉSULTATS FINANCIERS	10
FONDS DE ROULEMENT, DETTE ET CAPITAL SOCIAL	19
OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ARRANGEMENTS HORS BILAN	25
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	25
FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	25
COMITÉ D'ACQUISITION ET MANDAT DE CE COMITÉ	29
MÉTHODES COMPTABLES	29
RISQUES ET INCERTITUDES	30
COORDONNÉES DE LA SOCIÉTÉ	33

GLOSSAIRE

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

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

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

« **Événements postérieurs à la date de clôture** » : les transactions importantes qui ont eu lieu au cours de la période du 1^{er} janvier 2024 au 22 février 2024;

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

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

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

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

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

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

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

« **Rapport de gestion** » : le présent document d'information de la société;

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

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

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

NATURE DES ACTIVITÉS

Survol des activités

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

Au 31 décembre 2023, SVI détenait 212 établissements et 5 015 unités d'entreposage mobile au Canada, soit 103 349 unités locatives totalisant une superficie louable de 11 776 218 pieds carrés. Les établissements font affaire sous les marques Access Storage, Depotium Mini-Entrepôts et Sentinel Storage. Nos activités d'entreposage mobile sont menées sous les marques Cubeit et PUPS. Nous exerçons nos activités de gestion de dossiers sous la bannière RecordXpress.

En plus des établissements détenus en propriété exclusive, SVI gère 31 établissements appartenant à des tiers moyennant des frais de gestion, ce qui porte le nombre total d'établissements détenus et gérés à 243.

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

L'objectif de SVI est de détenir et de gérer des installations d'entreposage dans les principaux marchés du Canada. La société entend concentrer son énergie sur l'acquisition d'installations d'entreposage générant des flux de trésorerie importants dans des marchés stratégiques et dotées de préférence d'une capacité excédentaire et de terrains propices au développement et à la croissance futurs de ses activités d'entreposage libre-service, d'entreposage mobile et de gestion de l'information et de dossiers. Nous comptons financer ces projets de développement par une combinaison de flux de trésorerie d'exploitation disponibles, de prêts hypothécaires et de titres d'emprunt ou de capitaux propres.

Survol du secteur de l'entreposage

La forte augmentation de la demande pour les unités d'entreposage au Canada au cours des dix dernières années est attribuable en grande partie à des facteurs tels que la croissance démographique, l'immigration, des changements dans la situation personnelle, la réduction de la superficie des lieux d'habitation et de travail, l'incubation d'entreprise, le commerce en ligne, l'apparition des solutions « de dernière étape », le manque d'espaces d'entreposage, la réduction des effectifs, les projets de rénovation, les déménagements, les décès, les divorces et les assurances. Nous nous attendons à ce que ces tendances se poursuivent en 2024 et par la suite.

Taille du marché

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

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

Tarifs et taux d'occupation

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

Concurrence

Les nouveaux développements commerciaux influent sur le taux d'occupation et la capacité à accroître les tarifs des établissements actuels jusqu'à ce que les nouveaux espaces soient absorbés par le marché. Les nouveaux joueurs sur le marché ont tendance à proposer des offres d'emménagement attrayantes pour gagner rapidement de nouveaux occupants. Une fois les unités louées, ils réduisent ou abandonnent les promotions et entreprennent d'accroître leur chiffre d'affaires au moyen de stratégies de tarification fondées sur l'offre et la demande. Cette situation peut se solder par des variations à court terme du taux d'occupation et des produits des activités ordinaires par pied carré des établissements actuels.

Caractère saisonnier

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

STRATÉGIE COMMERCIALE ET GÉNÉRALE

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

Stratégies de croissance

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

Acquisitions

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

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

Croissance interne

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

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

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

Agrandissement des établissements actuels

Les terrains excédentaires qui sont actuellement détenus et exploités par SVI présentent un potentiel de développement d'une superficie de plus de 1 500 000 pieds carrés. Nous prévoyons agrandir plusieurs de nos établissements actuels lorsque les conditions du marché seront favorables et que les taux d'occupation élevés et les pistes de vente indiqueront l'existence d'une demande refoulée. Nous avons achevé des travaux d'agrandissement et de rénovation visant 40 000 pieds carrés au cours de l'exercice 2023, et nous prévoyons en réaliser d'autres afin d'ajouter 50 000 pieds carrés supplémentaires d'ici la fin de l'exercice 2024. Nous avons également d'autres projets d'agrandissement d'une superficie louable totale de 450 000 pieds carrés qui en sont à l'étape de l'approbation réglementaire et de la délivrance de permis.

Développement des activités d'entreposage mobile

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

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

Le secteur de la gestion de dossiers est un secteur vertical complémentaire du domaine de l'entreposage, un peu comme le secteur de l'entreposage mobile, et comble un vide tout en générant des flux de trésorerie solides et « résistants aux changements ». Comptant parmi les plus grandes entreprises canadiennes de gestion de dossiers, RecordXpress est la seule qui soit apte à proposer une plateforme d'envergure nationale. Cette situation lui procure un avantage concurrentiel de taille, étant donné que des organisations du secteur public comme les hôpitaux et les organismes de bienfaisance veulent éviter à tout prix que leurs données confidentielles se retrouvent entre des mains étrangères.

Développement de FlexSpace Logistics

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

Stratégie de financement

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

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

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

Émission d'actions ordinaires

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

PERSPECTIVES

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

Acquisitions

En 2024, nous prévoyons acquérir et rendre disponibles à l'utilisation des actifs d'une valeur de 70 M\$ à 100 M\$.

Par le passé, nous avons toujours atteint nos objectifs d'acquisitions. Toutefois, comme une incertitude plane sur l'économie canadienne et qu'il y a de plus en plus de concurrence pour acquérir des établissements existants, il se pourrait que nous soyons incapables de trouver des acquisitions répondant à nos critères.

Capital social

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

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

Résultats d'exploitation

Nous prévoyons une croissance continue des produits des activités ordinaires et du REN en 2024, en raison de la mise en œuvre de nos systèmes de gestion des produits des activités ordinaires et du contrôle des coûts. Nous nous attendons aussi à des apports provenant des acquisitions conclues en 2023 et durant les exercices 2022 et 2021, lesquels se stabilisent.

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

Événements postérieurs à la date de clôture

La société a annoncé ce qui suit :

- Le 22 février 2024, la société a approuvé une hausse de 0,5 % du dividende trimestriel pour le premier trimestre de 2024, ce qui le porte à 0,002888 \$ par action ordinaire.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Au 31 décembre 2023, la société exerçait les activités liées à l'entreposage libre-service et à l'entreposage mobile suivantes :

Emplacement	Acres	Nombre d'établissements	Unités	Superficie louable en pieds carrés
Colombie-Britannique	46	19	10 179	1 027 489
Alberta	154	44	22 153	2 543 417
Saskatchewan	34	11	2 715	356 554
Manitoba	40	12	4 846	490 057
Ontario	347	97	46 444	5 507 499
Québec	43	22	10 107	1 029 038
Nouvelle-Écosse	22	7	1 890	249 035
Unités d'entreposage mobile			5 015	573 129
Total	686	212	103 349	11 776 218

La direction se concentre sur l'augmentation du REN et de la valeur, comme suit :

Gestion des produits des activités ordinaires

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

Gestion professionnelle

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

- l'atteinte de résultats de haut niveau;
- la gestion de plus de 240 installations d'entreposage aux quatre coins du Canada;
- l'acquisition, le développement et la gestion de plus de 17 millions de pieds carrés d'espace d'entreposage;
- plus de 200 années d'expérience combinée dans le secteur de l'entreposage chez les membres de la haute direction.

Marketing

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

Fournisseur de Costco

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

Centre de réservation

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

Technologie et logiciels

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

Économies d'échelle

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

SURVOL DES RÉSULTATS FINANCIERS

Au 31 décembre 2023, SVI avait fait l'acquisition de sept établissements et de deux terrains adjacents au prix de 94,6 M\$. Tel qu'elle en a fait l'annonce à l'exercice 2023, la société prévoit réaliser en 2024 l'acquisition de trois établissements supplémentaires totalisant 35,5 M\$. Au cours de l'exercice 2022, SVI a fait l'acquisition de dix établissements, d'un immeuble adjacent et de trois entreprises de gestion de dossiers au prix de 241,1 M\$. Le moment où ces acquisitions ont été réalisées a une incidence sur les résultats comparatifs.

Principales données financières

	(non audité)				(audité)			
	Trimestre clos le 31 décembre				Exercice			
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
			\$	%			\$	%
Produits des activités ordinaires tirés des services d'entreposage et des services connexes	73,750,304 \$	68,605,992 \$	5,144,312 \$	0 %	286,687,556 \$	259,933,061 \$	26,754,495 \$	10.3%
Honoraires de gestion	518,609	483,861	34,748	7.2%	2,037,056	1,895,228	141,828	7.5%
	74,268,913	69,089,853	5,179,060	7.5%	288,724,612	261,828,289	26,896,323	10.3%
Charges d'exploitation	24,336,840	23,068,991	1,267,849	5.5%	95,131,868	85,794,347	9,337,521	10.9%
Résultat d'exploitation net ¹⁾	49,932,073	46,020,862	3,911,211	8.5%	193,592,744	176,033,942	17,558,802	10.0%
Déduire :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	1,959,784	1,666,565	293,219	17.6%	5,904,217	9,587,840	(3,683,623)	-38.4%
Frais de vente et frais généraux et administratifs	6,300,966	5,461,630	839,336	15.4%	24,290,628	21,048,950	3,241,678	15.4%
Intérêts	20,809,179	21,321,051	(511,872)	-2.4%	83,297,441	74,801,847	8,495,594	11.4%
Rémunération à base d'actions	2,944,323	12,587,262	(9,642,939)	-76.6%	3,795,626	13,631,028	(9,835,402)	-72.2%
Perte réalisée (profit réalisé) sur les t	87,689	-	87,689	-	(15,528,115)	-	(15,528,115)	-
Perte réalisée (profit réalisé) sur des instruments financiers dérivés	(23,454)	-	(23,454)	-	(3,994,356)	-	(3,994,356)	-
Perte latente (profit latent) sur des instruments financiers dérivés	18,458,800	(422,566)	18,881,366	-4468.3%	1,450,089	3,664,312	(2,214,223)	-60.4%
Désactualisation au titre des intérêts sur les débentures convertibles	4,195,644	-	4,195,644	-	4,195,644	-	4,195,644	-
Dotation aux amortissements	25,278,530	34,124,962	(8,846,432)	-25.9%	100,518,182	104,126,661	(3,608,479)	-3.5%
	80,011,461	74,738,904	5,272,557	7.1%	203,929,356	226,860,638	(22,931,282)	-10.1%
Résultat net avant impôts	(30,079,388)	(28,718,042)	(1,361,346)	-4.7%	(10,336,612)	(50,826,696)	40,490,084	79.7%
Recouvrement (charge) d'impôt différé	2,292,414	5,452,549	(3,160,135)	-58.0%	8,636,454	9,584,739	(948,285)	-9.9%
Résultat net	(27,786,974) \$	(23,265,493) \$	(4,521,481) \$	19.4%	(1,700,158) \$	(41,241,957) \$	39,541,799 \$	95.9%
¹ Mesure non conforme aux IFRS.								
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation								
De base	374,749,506	377,962,879	(3,213,373)	-0.9%	376,930,150	378,051,496	(1,121,346)	-0.3%
Dilué	383,424,053	390,881,796	(7,457,743)	-1.9%	385,604,697	390,970,412	(5,365,715)	-1.4%
Résultat net par action ordinaire								
De base	(0.074) \$	(0.062) \$			(0.005) \$	(0.109) \$		
Dilué	(0.072) \$	(0.060) \$			(0.004) \$	(0.105) \$		

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

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, les produits des activités ordinaires de la société se sont établis à 73,8 M\$ (68,6 M\$ au 31 décembre 2022), une hausse de 7,5 % pour le trimestre qui vient contribuer à la hausse de 26,8 M\$ ou 10,3 % par rapport à l'exercice 2022. Cette augmentation est principalement attribuable à la croissance interne des produits des activités ordinaires et aux produits supplémentaires provenant des établissements acquis au cours de l'exercice précédent. Pour plus de précisions, se reporter à la rubrique « Résultats sectoriels liés aux espaces d'entreposage libre-service existants, aux nouveaux espaces d'entreposage libre-service et aux unités d'entreposage mobile ».

Honoraires de gestion

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, les honoraires de gestion ont augmenté de 7,2 % par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent, soit une hausse de 7,5 % pour l'exercice. Cette augmentation des honoraires de gestion, bien qu'atténuée par l'acquisition d'établissements gérés, est principalement attribuable à la hausse des produits des activités ordinaires tirés des établissements gérés.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 se sont élevées à 24,3 M\$ (23,1 M\$ au 31 décembre 2022), soit une augmentation de 9,3 M\$ ou 10,9 % par rapport à l'exercice 2022. Cette hausse est imputable aux établissements acquis en 2022, et en grande partie à l'augmentation des frais de publicité, des taxes foncières, des charges liées aux réparations et à l'entretien et des salaires.

Résultat net

La perte nette de 27,8 M\$ pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 est imputable à des éléments hors trésorerie, soit une dotation et une charge d'amortissement de 25,3 M\$, une charge de rémunération à base d'actions de 2,9 M\$, une perte latente de 18,5 M\$ sur les instruments financiers dérivés, des intérêts courus de 4,2 M\$ sur les débentures convertibles et un recouvrement d'impôt différé de 2,3 M\$.

Résultat d'exploitation net

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, la société a inscrit un résultat d'exploitation net (REN, une mesure non conforme aux IFRS) de 49,9 M\$ (46,0 M\$ au 31 décembre 2022), une hausse de 3,9 M\$ ou 8,5 % pour le trimestre qui vient contribuer à la hausse de 17,6 M\$ ou 10,0 % par rapport à l'exercice 2022. Cette croissance a été réalisée grâce à l'augmentation des tarifs associés à nos systèmes de gestion des produits des activités ordinaires, au contrôle des coûts, au REN lié aux actifs acquis au cours des exercices 2023 et 2022, ainsi qu'à la rationalisation et à l'intégration des activités.

Coûts d'acquisition et d'intégration

Les coûts d'acquisition et d'intégration comprennent les coûts et les honoraires de professionnels engagés pour repérer, évaluer et conclure des acquisitions et pour intégrer les actifs acquis ou sur le point de l'être, ainsi que les coûts liés aux transactions qui n'ont pas été conclues ou que nous avons décidé de ne pas conclure. SVI a conclu des acquisitions d'une valeur de 94,6 M\$ et a annoncé qu'elle prévoit conclure des transactions supplémentaires d'une valeur de 35,5 M\$ en 2024, après avoir réalisé des acquisitions au prix de 241,1 M\$ au cours de l'exercice 2022 et de 270,2 M\$ au cours de l'exercice 2021.

Frais de vente et frais généraux et administratifs

Les frais de vente et frais généraux et administratifs comprennent toutes les charges qui ne sont pas liées aux établissements, notamment les charges générales et charges salariales liées au siège social, les coûts liés à l'innovation au chapitre de la plateforme de gestion opérationnelle et les honoraires de professionnels. Ces coûts ont augmenté en raison de l'intensification des activités attribuable à la croissance réalisée et anticipée par la société ainsi qu'aux changements dans ses activités.

Rémunération à base d'actions

Les DVATI et les DDVA se rapportent aux 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, et le montant des charges est estimé à la date d'émission à l'aide du modèle d'évaluation du prix des options de Black-Scholes, comme il est précisé dans la note 9 des notes annexes aux états financiers audités de l'exercice 2023.

Intérêts

La hausse de la charge d'intérêts s'explique par l'augmentation des taux d'intérêt sur la dette à taux fixe et à taux variable. Au 31 décembre 2023, la dette de la société totalisait 1,4 G\$, comparativement à 1,5 G\$ au 31 décembre 2022. La diminution de la dette est attribuable à l'émission, le 9 janvier 2023, de débentures convertibles de premier rang non garanties de 150 M\$ portant intérêt à 5,00 %.

Intérêts courus sur les débentures convertibles

Les débentures convertibles de premier rang non garanties sont évaluées au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif, jusqu'à l'extinction lors de la conversion ou à la date d'échéance de l'instrument. Le taux d'intérêt effectif, diminué de la charge d'intérêts réelle, est classé à titre de charge d'intérêts à payer dans l'état du résultat net et du résultat global.

Dotation aux amortissements

La légère diminution de la charge d'amortissement découle essentiellement de la dépréciation des actifs selon la méthode de l'amortissement dégressif et de la réduction des acquisitions à l'exercice 2023 par rapport aux exercices 2022 et 2021.

Profit réalisé sur les biens immobiliers

La société a comptabilisé un profit sur la cession de biens immobiliers et d'une entreprise dans le cadre d'une expropriation par un organisme public.

Perte réalisée et latente (profit réalisé et latent) sur des instruments financiers dérivés

La perte réalisée et latente (le profit réalisé et latent) sur des instruments financiers dérivés découle des swaps de taux d'intérêt et des swaps sur le rendement total, qui sont utilisés comme couvertures de la dette de la société, de ses DDVA, de ses DVATI et de ses options, respectivement. La comptabilisation d'un profit réalisé ou d'une perte réalisée se produit au moment où les swaps de taux d'intérêt et les swaps sur le rendement total prennent fin. La comptabilisation d'un profit latent ou d'une perte latente se produit en fonction des variations des taux d'intérêt et du cours de l'action de la société.

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

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

Les FPE pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 sont ressortis à 20,9 M\$, contre 17,6 M\$ pour la période correspondante de 2022, une hausse de 18,7 % ou de 19,7 % par action ordinaire de base en circulation. Les FPEA pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 se sont chiffrés à 22,8 M\$, contre 19,2 M\$ pour la période correspondante de 2022, une hausse de 18,6 % ou de 19,6 % par action ordinaire de base en circulation. Ces hausses sont attribuables à l'accroissement du REN.

Pour l'exercice 2023, bien que la société ait enregistré une croissance du REN global de 17,6 M\$ ou 10,0 %, des FPE de 9,5 M\$ ou 13,5 % et des FPEA de 5,8 M\$ ou 7,3 %, ces résultats ont été atténués par une charge d'intérêts plus élevée de 8,5 M\$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Le tableau ci-après présente les FPE et les FPEA pour le trimestre et l'exercice clos les 31 décembre 2023 et 2022.

	(non audité)				(audité)			
	Trimestre clos le 31 décembre				Exercice			
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
			\$	%			\$	%
Résultat net	(27,786,974) \$	(23,265,493) \$	(4,521,481) \$	-19.4%	(1,700,158) \$	(41,241,957) \$	39,541,799 \$	95.9%
Ajustements :								
Rémunération à base d'actions	2,944,323	12,587,262	(9,642,939)	-76.6%	3,795,626	13,631,028	(9,835,402)	-72.2%
Désactualisation au titre des intérêts sur les débentures convertibles	4,195,644	-	4,195,644	-	4,195,644	-	4,195,644	-
Perte réalisée (profit réalisé) sur les biens immobiliers	87,689	-	87,689	-	(15,528,115)	-	(15,528,115)	-
Perte réalisée (profit réalisé) sur des instruments financiers dérivés	(23,454)	-	(23,454)	-	(3,994,356)	-	(3,994,356)	-
Perte latente (profit latent) sur des instruments financiers dérivés	18,458,800	(422,566)	18,881,366	-4468.3%	1,450,089	3,664,312	(2,214,223)	-60.4%
Recouvrement (charge) d'impôt différé	(2,292,414)	(5,452,549)	3,160,135	-58.0%	(8,636,454)	(9,584,739)	948,285	-9.9%
Dotation aux amortissements	25,278,530	34,124,962	(8,846,432)	-25.9%	100,518,182	104,126,661	(3,608,479)	-3.5%
	48,649,118	40,837,109	7,812,009	19.1%	81,800,616	111,837,262	(30,036,646)	-26.9%
FPE ¹	20,862,144 \$	17,571,616 \$	3,290,528 \$	18.7%	80,100,458 \$	70,595,305 \$	9,505,153 \$	13.5%
Ajustements :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	1,959,784	1,666,565	293,219	17.6%	5,904,217	9,587,840	(3,683,623)	-38.4%
FPEA ¹	22,821,928 \$	19,238,181 \$	3,583,747 \$	18.6%	86,004,675 \$	80,183,145 \$	5,821,530 \$	7.3%
¹ Mesure non conforme aux IFRS.								
FPE et FPEA par action ordinaire en circulation								
FPE	0.056 \$	0.046 \$	0.009 \$	19.7%	0.213 \$	0.187 \$	0.026 \$	13.8%
FPEA	0.061 \$	0.051 \$	0.010 \$	19.6%	0.228 \$	0.212 \$	0.016 \$	7.6%

Résultat d'exploitation net annualisé et fonds provenant des activités d'exploitation

La société a réalisé l'achat de sept établissements et de deux terrains adjacents. Les produits et les charges d'exploitation sont comptabilisés à compter de la date d'acquisition de chaque établissement et sont reflétés dans les états. Pour mieux comprendre l'apport des activités d'exploitation des actifs acquis sur un exercice complet, un état annualisé du REN, des FPE et des FPEA (des mesures non conformes aux IFRS) a été établi à l'aide de données historiques. Cet état a pour but d'annualiser les produits et les charges, comme si ces établissements avaient été acquis le 1^{er} janvier 2023 et avaient été détenus pendant douze mois.

Selon cet état annualisé, le REN, les FPE et les FPEA auraient été en hausse de respectivement 4,0 M\$, 3,7 M\$ et 3,7 M\$. Le REN, les FPE et les FPEA seraient ressortis à respectivement 197,6 M\$, 83,8 M\$ et 89,7 M\$.

	Exercice clos le 31 décembre 2023			Notes
	Résultats réels	Résultats annualisés	Écart	
tirés des services d'entreposage et	286,687,556 \$	292,222,963 \$	5,535,407 \$	1
Honoraires de gestion	2,037,056	2,037,056	-	
	288,724,612	294,260,019	5,535,407	
Charges d'exploitation des immeubles	95,131,868	96,652,357	1,520,489	1
Résultat d'exploitation net	193,592,744	197,607,662	4,014,918	
Ajustements :				
Coûts d'acquisition et d'intégration	5,904,217	5,904,217	-	2
Frais de vente et frais généraux et administratifs	24,290,628	24,512,044	221,416	3
Intérêts	83,297,441	83,389,579	92,138	4
	113,492,286	113,805,840	313,554	
Fonds provenant de l'exploitation	80,100,458	83,801,822	3,701,364	
Ajustement :				
Coûts d'acquisition et d'intégration	5,904,217	5,904,217	-	2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	86,004,675 \$	89,706,039 \$	3,701,364 \$	

Note 1 – Les résultats de l'ensemble des établissements acquis à l'exercice 2023 ont été ajustés, comme si les acquisitions avaient eu lieu le 1^{er} janvier 2023. En ce qui concerne les produits, nous avons pris pour hypothèse que les taux d'occupation et les loyers par pied carré étaient les mêmes que ceux de la période précédant l'acquisition. L'information concernant les charges engagées en 2023 et avant l'acquisition provient des documents de contrôle diligent reçus dans le cadre de l'acquisition afin de déterminer les coûts d'exploitation sur un exercice complet.

Note 2 – Ces coûts sont non récurrents et ne changent pas en fonction de la date d'acquisition.

Note 3 – D'après la taille actuelle et l'infrastructure de gestion existante.

Note 4 – Le montant annualisé est déterminé à partir du taux d'intérêt et de l'encours de la dette au 31 décembre 2023.

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

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

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

	(non audité)				(audité)			
	Trimestre clos le 31 décembre				Exercice			
	2023	2022	Variation		2023	2022	Variation	
			\$	%			\$	%
Produits des activités ordinaires								
Espaces d'entreposage libre-service existants ¹	56 114 074 \$	53 412 184 \$	2 701 890 \$	5,1%	220 710 547 \$	210 510 124 \$	10 200 423 \$	4,8%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service ¹	15 211 762	12 562 310	2 649 452	21,1%	55 406 331	38 114 042	17 292 289	45,4%
Total des espaces d'entreposage libre-service	71 325 836	65 974 494	5 351 342	8,1%	276 116 878	248 624 166	27 492 712	11,1%
Entreposage mobile	2 424 468	2 631 498	(207 030)	-7,9%	10 570 678	11 308 895	(738 217)	-6,5%
Honoraires de gestion	518 609	483 861	34 748	7,2%	2 037 056	1 895 228	141 828	7,5%
Combinés	74 268 913	69 089 853	5 179 060	7,5%	288 724 612	261 828 289	26 896 323	10,3%
Charges d'exploitation								
Espaces d'entreposage libre-service existants	16 876 711	16 063 929	812 782	5,1%	66 062 969	62 523 396	3 539 573	5,7%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	5 738 487	5 111 720	626 767	12,3%	21 838 405	15 477 552	6 360 853	41,1%
Total des espaces d'entreposage libre-service	22 615 198	21 175 649	1 439 549	6,8%	87 901 374	78 000 948	9 900 426	12,7%
Entreposage mobile	1 721 642	1 893 341	(171 699)	-9,1%	7 230 494	7 793 399	(562 905)	-7,2%
Combinés	24 336 840	23 068 990	1 267 850	5,5%	95 131 868	85 794 347	9 337 521	10,9%
Résultat d'exploitation net¹								
Espaces d'entreposage libre-service existants	39 237 363	37 348 255	1 889 108	5,1%	154 647 578	147 986 728	6 660 850	4,5%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	9 473 275	7 450 590	2 022 685	27,1%	33 567 926	22 636 490	10 931 436	48,3%
Total des espaces d'entreposage libre-service	48 710 638	44 798 845	3 911 793	8,7%	188 215 504	170 623 218	17 592 286	10,3%
Entreposage mobile	702 826	738 157	(35 331)	-4,8%	3 340 184	3 515 496	(175 312)	-5,0%
Honoraires de gestion	518 609	483 861	34 748	7,2%	2 037 056	1 895 228	141 828	7,5%
Combinés	49 932 073 \$	46 020 863 \$	3 911 210 \$	8,5%	193 592 744 \$	176 033 942 \$	17 558 802 \$	10,0%

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Espaces d'entreposage libre-service existants

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, les produits des activités ordinaires et le REN ont progressé de respectivement 5,1 % et 5,1 %, contribuant à une croissance des produits des activités ordinaires et du REN des établissements comparables de respectivement 4,8 % et 4,5 % sur un exercice complet. La hausse des produits des activités ordinaires et du REN est attribuable à la poursuite de notre programme de gestion des produits des activités ordinaires, malgré une diminution du taux d'occupation d'une période à l'autre. En ce qui concerne les charges d'exploitation, le contrôle des coûts se poursuit grâce à l'efficacité opérationnelle, mais on note une augmentation des dépenses publicitaires, des taxes foncières, des charges liées aux réparations et à l'entretien et des salaires.

Nouveaux espaces d'entreposage libre-service

L'augmentation s'explique par les acquisitions d'établissements réalisées en 2022 et en 2023 et par les acquisitions d'établissements non stabilisés réalisées en 2021, lesquelles ont entraîné une croissance des produits des activités ordinaires, des charges d'exploitation et du REN, la société ayant commencé à comptabiliser les résultats liés à ces établissements.

Entreposage mobile

La baisse des produits des activités ordinaires et du REN est attribuable à une diminution du taux d'occupation d'une période à l'autre.

Résultat d'exploitation net trimestriel

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

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

	Exercice 2023 (en milliers)					Exercice 2022 (en milliers)				
	T4	T3	T2	T1	Total	T4	T3	T2	T1	Total
Résultat d'exploitation net¹										
Espaces d'entreposage libre-service existants	39 237 \$	42 290 \$	38 650 \$	34 471 \$	154 648 \$	37 348 \$	40 400 \$	37 809 \$	32 429 \$	147 987 \$
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	9 473	8 723	8 222	7 150	33 568	7 451	6 836	5 061	3 288	22 636
Total des espaces d'entreposage libre-service	48 711	51 013	46 871	41 621	188 216	44 799	47 236	42 871	35 718	170 623
Entreposage mobile	703	1 149	1 011	477	3 340	738	1 326	959	493	3 515
Honoraires de gestion	519	515	529	474	2 037	484	481	517	413	1 895
	49 932 \$	52 678 \$	48 411 \$	42 572 \$	193 593 \$	46 021 \$	49 043 \$	44 346 \$	36 624 \$	176 034 \$

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Espaces d'entreposage libre-service existants

L'augmentation enregistrée au quatrième trimestre de 2023 par rapport au quatrième trimestre de 2022 découle de la poursuite de notre programme de gestion des produits des activités ordinaires et du contrôle des coûts grâce à des gains d'efficacité opérationnelle.

Nouveaux espaces d'entreposage libre-service

SVI a fait l'acquisition de sept établissements et de deux terrains adjacents au cours de l'exercice 2023, auxquels s'ajoutent dix établissements, un terrain adjacent et trois entreprises de gestion de dossiers acquis lors de l'exercice 2022, et 29 établissements acquis au cours de l'exercice 2021. Ces acquisitions ont entraîné une croissance du REN d'un trimestre à l'autre étant donné que nous avons commencé à comptabiliser les résultats liés à ces établissements.

Entreposage mobile

La baisse du REN est attribuable à une diminution du taux d'occupation d'une période à l'autre.

Sommaire des résultats trimestriels (non audité)

Période	Produits des activités ordinaires	Résultat net	Résultat net par action	Résultat net par action après dilution	Total de l'actif	Total du passif	Dividendes
T4 2023	74 268 913 \$	(27 786 974 \$)	(0,074 \$)	(0,072 \$)	2 044 217 956 \$	1 848 344 223 \$	1 076 487 \$
T3 2023	75 745 468 \$	16 378 937 \$	0,043 \$	0,040 \$	1 997 703 262 \$	1 783 807 524 \$	1 073 547 \$
T2 2023	71 292 759 \$	12 612 251 \$	0,033 \$	0,030 \$	1 988 295 493 \$	1 778 917 293 \$	1 075 022 \$
T1 2023	67 417 472 \$	(2 904 372 \$)	(0,008 \$)	(0,008 \$)	2 019 426 187 \$	1 819 889 288 \$	1 069 922 \$
Total 2023	288 724 612 \$	(1 700 158 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	4 294 978 \$
T4 2022	69 089 853 \$	(23 265 493 \$)	(0,062 \$)	(0,062 \$)	2 020 752 160 \$	1 813 597 057 \$	1 064 875 \$
T3 2022	69 323 716 \$	(2 120 375 \$)	(0,006 \$)	(0,006 \$)	2 014 223 967 \$	1 793 844 969 \$	1 059 674 \$
T2 2022	65 959 444 \$	(7 278 364 \$)	(0,019 \$)	(0,019 \$)	2 019 833 429 \$	1 793 878 037 \$	1 055 547 \$
T1 2022	57 455 276 \$	(8 577 725 \$)	(0,023 \$)	(0,023 \$)	1 874 780 768 \$	1 640 438 694 \$	1 050 674 \$
Total 2022	261 828 289 \$	(41 241 957 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	4 230 770 \$
T4 2021	56 845 289 \$	(13 005 460 \$)	(0,035 \$)	(0,035 \$)	1 836 156 209 \$	1 613 949 693 \$	1 034 371 \$
T3 2021	56 854 002 \$	(4 286 770 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	1 710 707 686 \$	1 503 314 182 \$	1 021 120 \$
T2 2021	51 701 291 \$	(7 172 789 \$)	(0,019 \$)	(0,019 \$)	1 693 800 047 \$	1 487 413 665 \$	1 012 517 \$
T1 2021	43 260 095 \$	(11 400 073 \$)	(0,031 \$)	(0,031 \$)	1 610 798 998 \$	1 403 279 361 \$	1 002 868 \$
Total 2021	208 660 678 \$	(35 865 092 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	4 070 876 \$
T4 2020	42 150 289 \$	(9 987 848 \$)	(0,027 \$)	(0,027 \$)	1 587 379 939 \$	1 377 204 772 \$	991 452 \$
T3 2020	40 053 371 \$	(6 276 846 \$)	(0,017 \$)	(0,017 \$)	1 354 801 560 \$	1 149 197 801 \$	978 240 \$
T2 2020	37 425 908 \$	(8 651 142 \$)	(0,024 \$)	(0,024 \$)	1 369 097 150 \$	1 155 700 318 \$	973 985 \$
T1 2020	35 834 354 \$	(8 366 386 \$)	(0,023 \$)	(0,023 \$)	1 371 022 824 \$	1 151 432 603 \$	966 317 \$
Total 2020	155 463 922 \$	(33 282 222 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 909 994 \$
T4 2019	37 174 365 \$	(11 563 878 \$)	(0,032 \$)	(0,032 \$)	1 392 865 962 \$	1 162 117 984 \$	961 654 \$
T3 2019	37 310 765 \$	(9 399 776 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	1 377 237 690 \$	1 134 721 033 \$	958 230 \$
T2 2019	34 255 855 \$	(16 310 988 \$)	(0,045 \$)	(0,045 \$)	1 385 491 977 \$	1 132 963 923 \$	952 321 \$
T1 2019	26 222 055 \$	(8 843 827 \$)	(0,025 \$)	(0,025 \$)	1 044 914 091 \$	794 584 280 \$	930 288 \$
Total 2019	134 963 040 \$	(46 118 469 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 802 493 \$
T4 2018	26 562 429 \$	(843 810 \$)	(0,002 \$)	(0,002 \$)	1 022 791 417 \$	761 864 860 \$	925 235 \$
T3 2018	25 733 852 \$	(6 355 654 \$)	(0,018 \$)	(0,018 \$)	990 262 630 \$	731 939 098 \$	920 981 \$
T2 2018	23 173 856 \$	(9 158 368 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	959 256 102 \$	694 025 713 \$	920 562 \$
T1 2018	20 913 462 \$	(7 793 463 \$)	(0,022 \$)	(0,022 \$)	922 656 903 \$	661 214 665 \$	889 786 \$
Total 2018	96 383 599 \$	(24 151 295 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 656 564 \$
T4 2017	20 744 110 \$	15 343 505 \$	0,044 \$	0,044 \$	895 496 381 \$	627 421 264 \$	880 328 \$
T3 2017¹	18 453 960 \$	(15 402 377 \$)	(0,046 \$)	(0,046 \$)	839 525 204 \$	585 777 091 \$	879 376 \$
T2 2017	12 557 306 \$	(2 995 895 \$)	(0,010 \$)	(0,010 \$)	400 216 946 \$	237 005 503 \$	765 016 \$
T1 2017¹	10 133 138 \$	(10 797 865 \$)	(0,037 \$)	(0,037 \$)	404 743 767 \$	238 025 850 \$	749 946 \$
Total 2017	61 888 514 \$	(13 852 632 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 274 666 \$
T4 2016	8 900 182 \$	(18 657 288 \$)	(0,070 \$)	(0,070 \$)	342 803 581 \$	187 115 587 \$	724 931 \$
T3 2016	7 307 070 \$	(537 379 \$)	(0,022 \$)	(0,022 \$)	253 955 856 \$	131 931 530 \$	630 309 \$
T2 2016	6 320 322 \$	(663 764 \$)	(0,004 \$)	(0,004 \$)	179 885 223 \$	118 343 352 \$	440 398 \$
T1 2016	5 296 970 \$	(1 331 005 \$)	(0,008 \$)	(0,008 \$)	176 728 097 \$	114 010 014 \$	-
Total 2016	27 824 544 \$	(21 189 436 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	1 795 638 \$
T4 2015	4 795 266 \$	(2 702 281 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	171 486 477 \$	112 922 559 \$	-
T3 2015	3 137 527 \$	(821 330 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	108 865 822 \$	85 594 955 \$	-
T2 2015	2 111 281 \$	(677 127 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	54 449 748 \$	25 372 609 \$	-
T1 2015	1 096 513 \$	(374 472 \$)	(0,010 \$)	(0,010 \$)	27 910 360 \$	25 033 929 \$	-
Total 2015	11 140 587 \$	(4 575 210 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	-

Note 1 :

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

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

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

FONDS DE ROULEMENT, DETTE ET CAPITAL SOCIAL

Fonds de roulement

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation se sont établis à 85,8 M\$ pour l'exercice 2023, comparativement à 76,4 M\$ pour l'exercice 2022. Cette augmentation est attribuable à la hausse des tarifs au moyen de nos systèmes de gestion des produits des activités ordinaires, à la poursuite de la rationalisation et de l'intégration des activités et au contrôle des coûts.

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de la société se situait à 13,9 M\$, contre 22,5 M\$ au 31 décembre 2022. Cette diminution est attribuable à l'utilisation de la trésorerie pour réduire au minimum la charge d'intérêts, pour financer des acquisitions, des agrandissements et des améliorations apportées aux immobilisations, et pour effectuer des rachats d'actions ordinaires de la société. La société s'attend à ce que ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation continuent d'augmenter à mesure qu'elle poursuivra la mise en œuvre de ses plans opérationnels et qu'elle retirera tous les avantages découlant des établissements récemment acquis. En outre, la société contractera des emprunts garantis par des actifs existants afin de financer des acquisitions et de mettre en œuvre ses plans d'expansion.

Dettes

Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, la société détenait les titres d'emprunt suivants :

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde
Emprunts hypothécaires						
Au coût amorti - Taux fixe	2,84 % à 9,20 %	5,13%	306 666 120	2,84 % à 4,98 %	4,48%	251 048 897
	Échéance : Mars 2025 à déc. 2029			Échéance : Avril 2023 à décembre 2029		
Au coût amorti - Taux variable	7,47 % à 8,20 %	7,56%	26 490 427	7,45 % à 8,60 %	8,08%	84 653 250
	Échéance : Janv. 2024 à juil. 2024			Échéance : Févr. 2023 à juil. 2024		
À la JVPRL - Taux variable			747 907 274			783 891 417
– Fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt			(15 112 904)			(32 836 542)
		4,74%	732 794 370		4,31%	751 054 875
	Échéance : Avril 2024 à janv. 2031			Échéance : Janv. 2024 à janv. 2031		
		4,92%	1 065 950 917		4,65%	1 086 757 022
Marges de crédit et billets						
Au coût amorti – Taux fixe		4,50%	500 000		3,50%	4 000 000
	Échéance : Mars 2025			Échéance : Décembre 2023		
Au coût amorti - Taux variable		7,73%	50 000 000		7,28%	140 618 468
	Échéance : Déc. 2024 à févr. 2025			Échéance : Juin 2023 à oct. 2025		
À la JVPRL – Taux variable			308 871 737			314 288 134
– Fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt			(8 871 737)			(14 288 134)
		3,88%	300 000 000		3,88%	300 000 000
	Échéance : Févr. 2025			Échéance : Févr. 2025		
		4,43%	350 500 000		4,95%	444 618 468
Coûts de financement différés, déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation			(3 742 768)			(4 655 721)
		4,80%	1 412 708 149		4,73%	1 526 719 769

Rapprochement de la dette

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dette à l'ouverture de la période	1 526 719 769 \$	1 332 474 745 \$
Avances provenant de la dette	286 760 989	610 341 010
Remboursement de la dette	(401 685 562)	(409 662 963)
Montants compensés par les débiteurs	-	(6 486 464)
Variation de la juste valeur de la dette évaluée à la JVBRI	23 140 035	(60 949 884)
Variation de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	(23 140 035)	60 949 884
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement de la dette	(114 924 573)	194 191 583
Variation des coûts de financement différés	912 953	53 441
Dette à la clôture de la période	1 412 708 149 \$	1 526 719 769 \$

Au 31 décembre 2023, le taux préférentiel bancaire s'établissait à 7,20 % (6,45 % au 31 décembre 2022). Au 31 décembre 2023, le coût moyen pondéré de la dette s'établissait à 4,80 % (4,73 % au 31 décembre 2022). L'exposition de la société aux taux d'intérêt variables est limitée, alors que seulement 5,40 % de sa dette est assortie de taux d'intérêt variables et que le reste est assorti de taux d'intérêt fixes.

Au 31 décembre 2023, le nombre pondéré d'années à courir jusqu'à l'échéance, compte non tenu des lignes de crédit, était de 4,00 (4,26 années au 31 décembre 2022).

Les emprunts hypothécaires sont garantis par une charge de premier rang grevant les biens immobiliers et le matériel de la société, par des contrats de sûreté générale, par une cession des loyers et des contrats de location et par des cessions des couvertures d'assurance. La société doit maintenir certains ratios financiers pour se conformer aux facilités. Ces clauses restrictives comprennent des ratios de couverture du service de la dette, un ratio de valeur corporelle nette et un ratio de valeur d'emprunt. Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, la société respectait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

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

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

Exercice 1	448 302 885 \$(comprend des marges de crédit et un billet de 350,0 M\$)
Exercice 2	178 944 623 \$
Exercice 3	45 300 549 \$
Exercice 4	152 308 388 \$
Exercice 5	387 200 322 \$
Par la suite	204 394 150 \$

Du total des versements indiqué pour l'exercice 1, une tranche de 23,8 M\$ est exigible aux termes de nos emprunts hypothécaires à terme amortissables, une tranche de 74,5 M\$ se rapporte à des emprunts arrivant à échéance dans les 12 prochains mois que la société s'attend à refinancer, et une tranche de 350,0 M\$ a trait à nos marges de crédit. Nos lignes de crédit sont assujetties au respect de ratios financiers (ratios de couverture du service de la dette, ratios de la dette totale sur la valeur corporelle nette et ratios prêt-valeur), et leur remboursement n'est pas exigible tant et aussi longtemps que ces ratios financiers sont respectés. Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, la société respectait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

La société rembourse les prêts liés à ses actifs contractés aux termes de ses lignes de crédit lorsqu'elle le juge approprié, ce qui inclut la détermination que la société a été en mesure de mettre en œuvre ses systèmes d'exploitation pour augmenter la valeur des actifs et qu'elle dispose d'une combinaison d'actifs appropriée pour soutenir ses lignes de crédit. Le tableau qui suit présente les échéances des emprunts de la société au 31 décembre 2023 :

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires et taux d'intérêt

Année de l'échéance de la dette	Emprunts hypothécaires à payer	Taux d'intérêt moyen pondéré	Marges de crédit	Taux d'intérêt moyen pondéré	Total de la dette	Taux d'intérêt moyen pondéré
2024	74 502 885 \$	5,20%	43 000 000 \$	7,72%	117 502 885 \$	6,12%
2025	156 441 283	5,78%	307 500 000	3,97%	463 941 283	4,58%
2026	23 498 716	3,54%	-	0,00%	23 498 716	3,54%
2027	141 738 557	4,92%	-	0,00%	141 738 557	4,92%
2028	428 483 814	4,84%	-	0,00%	428 483 814	4,84%
Par la suite	241 285 662	4,56%	-	0,00%	241 285 662	4,56%
	1 065 950 917 \$	4,92%	350 500 000 \$	4,43%	1 416 450 917 \$	4,80%
désactualisation			-		(3 742 768)	
Solde					1 412 708 149 \$	

La société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt sur la dette de 1 G\$ à un taux moyen pondéré de 4,49 %. Pour une tranche de 447 M\$ de cette dette, la banque a conclu un accord d'annulation de swap de taux d'intérêt, lui permettant d'annuler les ententes de swap initiales entre le 8 avril 2024 et le 27 octobre 2025.

Débetures

Débetures hybrides de 2020

Le 20 juillet 2020, des débetures hybrides de premier rang non garanties de 75 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ la débenture. Les débetures ont une durée de 66 mois et viennent à échéance le 31 janvier 2026. Elles portent intérêt au taux fixe de 5,75 % par année et sont payables semestriellement à terme échu le 31 janvier et le 31 juillet de chaque année, à compter du 31 janvier 2021. La société entend utiliser le produit des débetures 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 débetures, 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 débetures, 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 débetures 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 débetures ont été comptabilisées à titre d'instrument financier. Elles ont été comptabilisées à une 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.

Débetures hybrides de 2021

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

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

date d'échéance, la société pourra, à son gré, rembourser les débentures, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement.

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

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

Débentures convertibles de 2023

Le 9 janvier 2023, des débentures convertibles de premier rang non garanties de 150 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ chacune. Les débentures ont une durée de 66 mois et viennent à échéance le 31 mars 2028. Elles portent intérêt au taux fixe de 5 % par année et sont payables semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 31 mars 2023. La société entend se servir du produit des débentures pour financer des occasions futures et pour ses besoins généraux.

À compter du 31 mars 2026 et avant le 31 mars 2027, la société pourra, à son gré, rembourser les débentures, en totalité ou en partie, à un prix de remboursement correspondant à 125 % 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 mars 2027 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.

Au moment du remboursement ou à l'échéance du 31 mars 2028, les débentures pourront être converties en actions ordinaires librement négociables au gré du porteur au prix de conversion de 8,65 \$ l'action.

Les débentures ont été comptabilisées à titre d'instruments financiers à une juste valeur de 150 M\$, déduction faite des coûts de financement différés de 6,0 M\$, d'une composante de capitaux propres de 18,2 M\$ et d'un passif d'impôt différé de 4,7 M\$. La composante de capitaux propres des débentures convertibles se rapporte à la tranche de la valeur des débentures qui est attribuée à l'option de conversion, ce qui permet au porteur de convertir les débentures en actions ordinaires de la société.

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

	<u>31 décembre 2023</u>	<u>31 décembre 2022</u>
Solde d'ouverture	128 682 883 \$	127 551 885 \$
Ajouts durant la période	150 000 000	-
Frais d'émission	(6 009 911)	-
Composante de capitaux propres des débentures convertibles	(18 245 003)	-
Désactualisation durant la période	5 326 643	1 130 998
Intérêts à payer	1 871 047	-
Débentures rachetées	(188 000)	-
Solde de clôture	<u>261 437 659 \$</u>	<u>128 682 883 \$</u>

Capital social

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

	Nombre d'actions	Montant
Solde au 31 décembre 2021	374 636 443	406 565 894 \$
Émises lors d'acquisitions	4 171 246	27 000 000
Régime de réinvestissement des dividendes	306 499	1 829 905
Rachat d'options sur actions	661 151	(448 659)
Rachat des DDVA et des DVATI	94 421	632 798
Actions ordinaires rachetées	(1 852 400)	(10 625 564)
Solde au 31 décembre 2022	378 017 360	424 954 374
Émises lors d'acquisitions	681 601	4 250 000
Régime de réinvestissement des dividendes	252 145	1 441 790
Rachat d'options sur actions	5 000	(5 038 500)
Actions ordinaires rachetées	(4 395 798)	(21 562 655)
Solde au 31 décembre 2023	374 560 308	404 045 009 \$

Régime de réinvestissement des dividendes

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

Options sur actions

Au 31 décembre 2023, 36 587 000 options étaient en cours (36 342 000 options en cours au 31 décembre 2022). Du nombre, 36 587 000 options pouvaient être exercées (36 342 000 options au 31 décembre 2022). Le tableau qui suit présente le détail de ces éléments :

Prix d'exercice	Date d'acquisition des droits	Date d'échéance	31 décembre 2023	31 décembre 2022
0,41 \$	28 avril 2015	28 avril 2025	1 125 500	1 125 500
0,50 \$	14 septembre 2015	14 septembre 2025	1 305 000	1 480 000
1,36 \$	21 décembre 2016	21 décembre 2026	2 620 000	2 770 000
1,78 \$	16 mars 2017	16 mars 2027	2 645 000	2 795 000
2,52 \$	4 mai 2018	4 mai 2028	2 660 000	2 810 000
2,90 \$	28 mai 2019	28 mai 2029	5 376 500	5 764 000
3,98 \$	15 décembre 2020	15 décembre 2030	5 515 500	5 858 000
6,31 \$	20 décembre 2021	20 décembre 2031	6 767 500	6 767 500
5,94 \$	19 décembre 2022	19 décembre 2032	6 972 000	6 972 000
5,23 \$	28 décembre 2023	28 décembre 2033	1 600 000	-
Options susceptibles d'exercice et en circulation			36 587 000	36 342 000

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

Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

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

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

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

La société a conclu des swaps sur le rendement total en vue de les utiliser comme couvertures économiques de ses DDVA et de ses DVATI. Aux termes des swaps sur le rendement total, une banque a le droit d'acquérir des actions de la société sur le marché en guise de couverture des rendements des swaps sur le rendement total. Au 31 décembre 2023, 3 486 628 swaps sur le rendement total d'une valeur de 2 141 355 \$ étaient en cours (3 081 360 swaps sur le rendement total d'une valeur de 4 700 494 \$ étaient en cours au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, 100 % de l'exposition combinée aux DDVA et aux DVATI faisait l'objet d'une couverture économique. La comptabilité de couverture n'est pas appliquée pour le programme de couverture des DDVA et des DVATI.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a émis 160 176 actions ordinaires d'une valeur de 1 007 507 \$ (266 268 actions ordinaires d'une valeur de 1 786 852 \$ au 31 décembre 2022) dans le cadre du régime. Un total de 980 328 actions ordinaires d'une valeur de 4 923 332 \$ étaient en circulation au 31 décembre 2023 (1 123 429 actions ordinaires d'une valeur de 5 069 112 \$ au 31 décembre 2022).

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ARRANGEMENTS HORS BILAN

Obligations locatives

La société loue des immeubles et des terrains en Colombie-Britannique, en Alberta, au Manitoba, en Ontario et au Québec. Les contrats de location arrivent à échéance entre 2026 et 2057, ceux arrivant à échéance en 2024 et en 2027 étant assortis d'options de renouvellement pour une durée respective de 5 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 2023, la société a comptabilisé des charges d'intérêts de 3 668 569 \$ liées à ses obligations locatives (3 035 180 \$ au 31 décembre 2022).

Le tableau qui suit présente un rapprochement des obligations locatives liées à nos établissements d'entreposage libre-service :

	<u>31 décembre 2023</u>	<u>31 décembre 2022</u>
Solde à l'ouverture de la période	80 518 572 \$	77 094 742 \$
Ajouts et réévaluations	23 416 757	6 356 372
Paielements en trésorerie	(7 887 925)	(6 181 239)
Intérêts	3 668 569	3 035 180
Intérêts inscrits à l'actif	-	213 517
Solde à la clôture de la période	99 715 973 \$	80 518 572 \$

Éventualités

La société n'avait constitué aucune provision pour éventualités de nature juridique au 31 décembre 2023 ou au 31 décembre 2022.

Arrangements hors bilan

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

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

La société a conclu avec Canadian PUPS Franchises Inc. (« CPFI ») un accord de franchise principale qui lui confère des droits de franchise exclusifs au Canada pour la mise en place et l'exploitation d'entreprises d'unités d'entreposage mobile à l'échelle du pays. CPFI est une société liée à Iqbal Khan et à Steven Scott, qui sont des administrateurs de la société. La société paie une redevance mensuelle correspondant à 3,5 % des ventes brutes. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, elle a payé 382 400 \$ (405 196 \$ au 31 décembre 2022) au titre de redevances et 3 054 716 \$ (3 046 665 \$ au 31 décembre 2022) pour des conteneurs d'entreposage et d'autre matériel aux termes de l'accord de franchise principale.

Au 31 décembre 2023, les créiteurs et charges à payer comprenaient, en lien avec des transactions dont il est question plus haut, un montant de 52 758 \$ (58 225 \$ au 31 décembre 2022) à payer à CPFI.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a reçu un montant de 6 017 053 \$ (8 471 116 \$ au 31 décembre 2022) au titre de paiements et de remboursements liés aux contrats de gestion. Pendant l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a engagé des dépenses de 50 583 697 \$ (32 508 783 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022) pour des services de construction et d'entretien ainsi que d'autres services liés à ses activités courantes.

Les créiteurs et charges à payer au 31 décembre 2023 comprenaient un montant de 2 790 800 \$ à payer au groupe Access (522 072 \$ au 31 décembre 2022). Les débiteurs au 31 décembre 2023 comprenaient un montant de 1 030 452 \$ à recevoir du groupe Access (846 587 \$ au 31 décembre 2022).

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. Les principaux dirigeants désignent les cadres supérieurs et les administrateurs de la société. La rémunération des principaux dirigeants pour les services rendus dans le cadre de leurs fonctions s'établit comme suit :

	<u>31 décembre 2023</u>	<u>31 décembre 2022</u>
Traitements, honoraires de gestion, primes et jetons de présence	1 324 495 \$	610 212 \$
Rémunération à base d'actions	1 047 580	6 065 672
	<u>2 372 075 \$</u>	<u>6 675 884 \$</u>

FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

La durabilité environnementale, la responsabilité sociale et l'adoption de pratiques de gouvernance exemplaires sont au cœur des valeurs de StorageVault. Nous poursuivons nos efforts afin de réduire l'empreinte écologique déjà très faible de nos établissements, de renforcer notre engagement envers nos effectifs et nos actionnaires, de soutenir la centaine de collectivités où nous menons nos activités et d'appliquer de saines pratiques de gouvernance. De pair avec nos objectifs commerciaux, ces valeurs fondamentales nous permettent de livrer des résultats convaincants et durables à tous nos actionnaires.

Facteurs environnementaux

Nous croyons que la durabilité et le succès sont étroitement liés, et que pour prospérer en tant qu'entreprise, nous devons apporter une contribution positive à nos milieux de vie. En tant qu'entreprise socialement engagée, nous croyons qu'il nous incombe de mettre en place des pratiques opérationnelles durables pour réduire au minimum l'incidence de nos activités et protéger l'environnement, tout en bonifiant le rendement de notre portefeuille. Notre objectif est d'entraîner des retombées positives sur l'environnement, nos collectivités, nos actionnaires, le secteur de l'entreposage en libre-service dans son ensemble et les générations futures.

Dans le cadre de notre engagement à améliorer la conservation de l'énergie, nous offrons une combinaison stratégique d'unités à ambiance contrôlée et non contrôlée. Dans nos établissements qui comptent des unités à ambiance contrôlée, la température est régulée afin de protéger les biens entreposés, tout en réduisant le plus possible l'énergie nécessaire pour chauffer ou refroidir l'espace. Nos unités à ambiance non contrôlée ont des effets minimes sur l'environnement. Ces économies d'énergie nous permettent en outre de réduire nos charges d'exploitation, ce qui représente un avantage pour nos actionnaires.

Parmi nos initiatives durables et novatrices d'économie d'énergie, notons les systèmes de chauffage géothermiques, les panneaux solaires montés sur les toits, les murs solaires, les systèmes d'éclairage activés par le mouvement et le remplacement des anciens luminaires par des installations écoénergétiques modernes. De plus, nous utilisons très peu d'eau à nos installations. Nous achetons et vendons du matériel d'emballage fabriqué à partir de matériaux recyclés, et avons réduit considérablement notre consommation de papier grâce à nos procédures de location sans contact.

De toutes les catégories d'actifs immobiliers, les établissements d'entreposage en libre-service ont la plus faible incidence sur l'environnement au chapitre de la consommation d'eau et d'énergie et de la production de déchets. Comparativement à d'autres types d'établissements commerciaux, ceux du secteur de l'entreposage ont par nature un effet négligeable sur l'environnement, et ce, en raison des faibles niveaux d'activités quotidiennes de nos clients, ce qui nous aide à limiter notre empreinte carbone dans les collectivités.

Production d'énergie et réduction de la consommation

- Systèmes d'éclairage à détecteurs de mouvement, en usage seulement lorsqu'il y a de l'activité, dans plus de 90 % de nos établissements.
- Éclairage à DEL pour 80 % de nos luminaires intérieurs et 60 % de nos luminaires extérieurs.
- Systèmes de contrôle de la température automatisés et autorégulés.
- Systèmes de chauffage et de climatisation géothermiques : ces systèmes utilisent la terre pour réguler la température, et l'utilisation de pompes géothermiques pour le chauffage, la ventilation, la climatisation et le chauffage de l'eau sont beaucoup moins énergivore que les systèmes traditionnels.
- Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation écoénergétiques.
- Production d'énergie au moyen de panneaux solaires sur le toit et de murs solaires.
- Installation de toits réfléchissants sur les nouveaux établissements (et remplacement des anciens toits sur les établissements existants) contribuant à réduire la consommation d'énergie.
- Systèmes de chauffage par rayonnement à partir du sol.

Pratiques en matière de conception et de construction écologiques de bâtiments

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

Réduction des déchets et recyclage

- RecordXpress, notre division de déchiquetage et de recyclage du papier, nous a permis de recycler plus de 9,89 millions de livres de papier à ce jour. Nous avons ainsi contribué à la préservation de 430 000 arbres et évité l'acheminement de 96 000 mètres cubes de déchets vers les sites d'enfouissement, économisant 193 000 barils de pétrole qui auraient autrement servi à la récolte de matières brutes.
- Vente de fournitures de déménagement et d'emballage fabriquées à partir de matériaux recyclés.
- Programme de recyclage de déchets à nos établissements et à nos bureaux.
- Réduction de notre consommation de papier grâce à des options technologiques plus efficaces, notamment des contrats de location sans papier.
- Programme de réduction et de recyclage des déchets électroniques pour le matériel informatique en fin de vie prévoyant le don du matériel pouvant être remis en état aux organismes de bienfaisance locaux et le recyclage du matériel qui ne peut être réutilisé.

Réduction de l'utilisation d'eau et conservation

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

Facteurs sociaux

Chez StorageVault, notre engagement premier est de soutenir nos collègues et les collectivités où nous sommes présents. Comptant sur une équipe de plus de 800 personnes réparties dans quelque 100 collectivités, c'est pour nous un privilège de pouvoir participer aux dynamiques locales. En 2023, nous avons fièrement soutenu plus de 250 organismes communautaires, travaillant ensemble à apporter des changements significatifs et durables.

Mobilisation et bien-être

StorageVault fait la promotion d'une culture qui privilégie le bien-être, encourage les pratiques saines et favorise l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée. Le perfectionnement et la rétention de nos talents sont au cœur de notre philosophie. Nous mettons l'accent sur l'engagement actif de la direction à tous les niveaux, renforçant les liens entre les collègues, les clients, les administrateurs et les autres parties prenantes. Nous croyons fermement qu'en donnant la priorité au bien-être de nos collègues, nous permettons à notre équipe d'apporter le même soin à nos clients, à nos établissements et à nos milieux de vie. Voici quelques exemples qui témoignent de l'importance que nous accordons à l'engagement et au bien-être :

- Les « Mercredis bien-être » : des webinaires mensuels s'adressant à tous nos collègues et traitant de sujets tels que les finances personnelles, le bien-être, la méditation, l'exercice physique, la santé mentale et les loisirs.
- Comité de changement : les membres de notre équipe d'entrepôt libre-service ont mis sur pied un comité de bénévoles qui se réunit chaque mois pour commenter les sujets présentés ou proposer des idées utiles pour l'organisation. Certaines des idées mises en œuvre se rapportaient à la santé et à la sécurité, aux communications et à la formation.
- Formation et perfectionnement de carrière : notre équipe attirée à la formation a élaboré un programme de pointe pour nos nouvelles recrues. Nous organisons aussi des webinaires mensuels dans tous les établissements, en plus d'offrir aux gestionnaires des séances spécialisées sur le leadership, le service à la clientèle et le bien-être dans le cadre de notre programme de perfectionnement de carrière Elite Academy.
- Nous proposons des avantages sociaux concurrentiels en matière de santé et d'assurance, des programmes d'aide aux employés, des congés payés ainsi que des congés et du soutien en cas de deuil.
- Les primes sont octroyées en fonction du rendement personnel, ainsi que du rendement de l'établissement et de l'entreprise.
- Nous organisons des programmes incitatifs comme notre défi d'encouragement à la marche, qui incite nos collègues à bouger davantage pour un mode de vie plus sain.

- Nous tenons des activités annuelles incluant des parties de quilles en famille, des repas-partage et des célébrations du temps des fêtes.

Soutien social

Chez StorageVault, nous sommes fiers de favoriser des relations durables qui mènent à des actions concrètes, année après année. En 2023, nous avons renouvelé notre engagement social envers les Canadiennes et les Canadiens en collaborant avec des organismes sans but lucratif et des organisations locales pour produire des résultats tangibles. Sans perdre de vue nos cinq piliers communautaires, soit la sécurité alimentaire, les soins de santé, l'éducation, les sports et les arts, nous travaillons de près avec plus de 250 partenaires locaux, régionaux et nationaux dans l'intérêt collectif. Nous misons sur le pouvoir, l'influence et la portée de nos partenaires nationaux pour offrir à nos partenaires locaux un meilleur soutien et mieux répondre à leurs besoins.

En tant qu'entreprise canadienne, notre passion et notre volonté d'être là pour nos collègues, nos clients et nos milieux de vie n'ont jamais été aussi grands. Nous sommes infiniment reconnaissants de pouvoir soutenir nos concitoyens d'un océan à l'autre.

Facteurs de gouvernance

Le conseil d'administration et l'équipe de direction de StorageVault reconnaissent l'importance de l'équité et de la diversité et s'engagent à maintenir des normes élevées de gouvernance, comme en font foi les éléments suivants :

- Ajout d'un sixième membre à notre conseil d'administration :
 - 66 % de nos administrateurs sont indépendants.
- Équipe de direction et conseil d'administration diversifiés :
 - Conseil d'administration composé à 50 % de membres représentant la diversité (genre et race);
 - 33 % de nos administrateurs sont des femmes;
 - 52 % de nos cadres supérieurs sont des femmes.
- Examen annuel du conseil et rémunération des dirigeants soumise à un vote d'approbation.
- Élections des administrateurs par les actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle.
- Approbation du régime d'options d'achat d'actions par les actionnaires tous les trois ans lors de l'assemblée générale annuelle.
- Comités d'audit, d'acquisition, de gouvernance, de nomination et de rémunération indépendants dirigés par des membres du conseil d'administration.
- Comité d'acquisition mandaté d'évaluer, d'approuver et de recommander les transactions au conseil d'administration.
- Révision périodique, mise à jour et nouvelle approbation par le conseil d'administration de l'ensemble des mandats, des principes et des politiques de gouvernance :
 - Charte du comité d'audit;
 - Charte du conseil d'administration;
 - Charte du comité de gouvernance, des candidatures et de la rémunération;
 - Code de déontologie (observation obligatoire par tous les employés);
 - Politique de non-divulgence et de confidentialité;
 - Politique sur la diversité;
 - Politique sur les opérations d'initiés et la communication de l'information;
 - Politique sur le vote majoritaire;
 - Politique de dénonciation.

Nous sommes très fiers de faire une fois de plus partie de la liste *Women Lead Here*, qui a été publiée dans l'édition de 2023 du magazine *Report on Business* du Globe and Mail. Ce classement annuel brosse le portrait des sociétés canadiennes qui font figure de modèles au chapitre de la diversité de genre dans la haute direction. Cette reconnaissance fait ressortir la vision que StorageVault partage avec les autres lauréats sur le principe d'équité et d'inclusion. Nous avons un désir constant de promouvoir un leadership solide dans nos milieux de travail et au sein des collectivités du pays.

Dans le cadre de notre entrée à la Bourse de Toronto en 2022, nous avons dû nous soumettre à des exigences plus strictes, notamment à un audit plus rigoureux et à des tests pour confirmer que nos politiques, pratiques et normes comptables respectaient les exigences de conformité de la Bourse. Pour garantir des pratiques de gouvernance exemplaires et la transparence pour toutes nos parties prenantes, les politiques, les mandats et les chartes de l'entreprise sont accessibles au grand public sur notre site Web.

En suivant des pratiques de gouvernance rigoureuses, nous favorisons une stabilité qui sert les intérêts à long terme de toutes les parties prenantes.

COMITÉ D'ACQUISITION ET MANDAT DE CE COMITÉ

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

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

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

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

MÉTHODES COMPTABLES

Un résumé des principales méthodes comptables de la société est présenté à la note 3 des états financiers annuels audités de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Il n'y a pas eu de modification aux principales méthodes comptables de la société par rapport à celles qui ont été appliquées dans ses états financiers annuels audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. De plus, les risques liés aux instruments financiers de la société n'ont pas changé.

Mesures financières non conformes aux IFRS

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

- i. Résultat d'exploitation net (« REN ») : le REN correspond aux produits tirés des services d'entreposage et des services connexes, diminués des charges d'exploitation. Le REN ne tient pas compte des charges ou produits d'intérêts, de la dotation aux amortissements, des frais de vente et charges générales et administratives, des coûts d'acquisition et d'intégration, de la charge de rémunération fondée sur des actions ni des impôts. Le REN aide la direction à évaluer la rentabilité et la valeur découlant des principales activités commerciales.
- ii. Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») : les FPE s'entendent du résultat net, compte non tenu des profits ou des pertes découlant de la vente de biens immobiliers amortissables, majoré de la dotation aux amortissements, des profits ou des pertes réalisés sur les biens immobiliers, des profits ou des pertes réalisés ou latents sur les swaps de taux d'intérêt et sur les instruments financiers dérivés, des intérêts courus sur les débentures convertibles, de la charge de rémunération fondée sur des actions et des impôts sur le résultat différés, après ajustements pour tenir compte des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des participations ne donnant pas le contrôle. Les FPE ne doivent pas être considérés comme une mesure pouvant remplacer les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, le résultat net ou les autres mesures calculées conformément aux IFRS. La société estime que les FPE peuvent être utiles lorsqu'ils sont utilisés conjointement avec les principales mesures calculées conformément aux IFRS pour aider à évaluer la capacité de la société à générer des flux de trésorerie et à évaluer son rendement sur investissements, étant donné qu'ils excluent l'incidence de l'amortissement des biens

immobiliers et des profits et des pertes découlant de la vente de biens immobiliers, qui sont des éléments reposant sur la comptabilisation au coût historique et dont la pertinence pour l'évaluation du rendement réel peut être limitée.

- iii. Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») : les FPEA s'entendent des FPE majorés des coûts d'acquisition et d'intégration. Les coûts d'acquisition et d'intégration sont des coûts de nature non récurrente liés aux actifs spécifiques qui ont été acquis au cours de la période écoulée ou qui sont sur le point de l'être, et ils sont comptabilisés en charges conformément aux IFRS.
- iv. Espaces d'entreposage libre-service existants et nouveaux espaces d'entreposage libre-service : les espaces d'entreposage libre-service existants désignent les établissements stabilisés que la société possède ou loue depuis au moins le début de l'exercice précédent. Les nouveaux espaces d'entreposage libre-service désignent les établissements non stabilisés que la société ne possède pas ou ne loue pas de façon continue depuis au moins le début de l'exercice précédent. Nous estimons que l'emploi de cette mesure, conjuguée aux principales mesures établies conformément aux IFRS, aide à mieux comprendre le plein rendement d'exploitation de nos activités durant une période de croissance. Les chiffres comparatifs présentés à l'égard des espaces d'entreposage libre-service existants et des nouveaux espaces d'entreposage libre-service peuvent être différents de ceux qui ont été présentés dans des rapports de gestion antérieurs.

Prises de position comptables récentes et futures

L'IASB et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ont publié un certain nombre de normes ou d'interprétations nouvelles ou mises à jour qui s'appliqueront à des périodes futures et qui pourraient avoir des répercussions sur la société. Aucune prise de position comptable n'a été publiée hormis celles dont il est fait mention dans les états financiers audités annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Contrôles et procédures de communication de l'information

En vertu du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents intermédiaires et annuels des émetteurs* (le « Règlement 52-109 »), le chef de la direction et le chef des finances ont évalué l'efficacité des contrôles internes et des procédures de communication de l'information de la société pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, notamment la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière, afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de la présentation de l'information financière conformément aux IFRS. Ces dirigeants ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information de la société sont conçus efficacement pour fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les rapports qui sont déposés ou soumis aux termes des lois sur les valeurs mobilières du Canada est enregistrée, traitée et présentée dans les délais prescrits.

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2023, il n'y a eu aucun changement aux contrôles internes de la société à l'égard de l'information financière qui a eu, ou qui serait susceptible d'avoir, une incidence significative sur les contrôles internes de la société à l'égard de l'information financière.

RISQUES ET INCERTITUDES

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

Secteur immobilier

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

Risque de liquidité

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

de fonctionnement et à ses obligations en matière de remboursement de la dette, et qu'ils fournissent un financement suffisant pour les dépenses d'investissement prévues.

Risque lié au refinancement

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

Risque de taux d'intérêt

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

Conjoncture économique

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

Maladies contagieuses

Toute épidémie de maladies infectieuses ou contagieuses, notamment la pandémie de COVID-19, peut avoir une incidence sur la demande pour nos espaces d'entreposage et nos produits et services connexes, ce qui est susceptible d'entraîner une baisse des taux d'occupation, des taux de location et des frais d'administration ainsi qu'une hausse des charges et d'avoir une incidence négative sur nos résultats.

Risque environnemental

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

Risque de crédit

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

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

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

Acquisition de futurs emplacements

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

Résultats escomptés des nouvelles acquisitions

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

Augmentation des charges d'exploitation

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

Climat et catastrophes naturelles

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

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

Litiges

Des réclamations juridiques peuvent survenir dans le cours normal de nos activités. La résolution de ces réclamations accaparerait des ressources de la société, notamment pour payer les dépenses et les dommages et intérêts, et détournerait le temps et l'attention de la direction des activités de la société. L'issue et les répercussions d'un litige ne peuvent être prédites avec certitude et peuvent avoir un effet négatif important sur la société.

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

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

StorageVault Canada Inc.

ADMINISTRATEURS

Jay Lynne Fleming
Vancouver (Colombie-Britannique)

Ben Harris
Bedford (New York)

Iqbal Khan
Toronto (Ontario)

Steven Scott
Toronto (Ontario)

Alan Simpson
Regina (Saskatchewan)

Mary Vitug
Toronto (Ontario)

DIRIGEANTS

Steven Scott
Chef de la direction

Iqbal Khan
Chef des finances

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

AUDITEURS

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l.
2000, 112 4th Ave. 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

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

SYMBOLE À LA BOURSE DE TORONTO :

SVI