

StorageVault Canada Inc.

États financiers audités

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022



Aux actionnaires de StorageVault Canada Inc.,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers audités de StorageVault Canada Inc. (la « société »), qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2023 et 2022, et les états du résultat net et du résultat global, les états des variations des capitaux propres et les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la société aux 31 décembre 2023 et 2022, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans notre audit des états financiers de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble ainsi qu'aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Évaluation de la juste valeur à la date d'acquisition des immobilisations corporelles et des immobilisations incorporelles liées aux acquisitions d'entreprises de l'exercice considéré

Description de la question clé de l'audit

Nous attirons l'attention sur la note 4 des états financiers. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a fait l'acquisition de 6 établissements d'entreposage libre-service et immeubles commerciaux. La société a comptabilisé des immobilisations corporelles de 88 M\$ et des immobilisations incorporelles de 4 M\$. Ces acquisitions ont été comptabilisées au moyen de la méthode de l'acquisition. Elles comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions normales de concurrence et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence.

Nous avons déterminé que l'évaluation de la juste valeur à la date d'acquisition des immobilisations corporelles et des immobilisations incorporelles liées aux acquisitions d'entreprises constituait une question clé de notre audit. L'auditeur a dû exercer un jugement important pour évaluer les résultats de nos procédures d'audit concernant la méthode et les principales hypothèses sous-jacentes à la juste valeur estimative des immobilisations corporelles et des immobilisations incorporelles à la date d'acquisition. De plus, des compétences et des connaissances spécialisées ont dû être mises en œuvre pour évaluer les résultats de nos procédures d'audit.

Réponse de l'auditeur

Nous avons répondu à cette question en mettant en œuvre des procédures visant à évaluer la juste valeur à la date d'acquisition des immobilisations corporelles et des immobilisations incorporelles. Nos travaux d'audit réalisés en ce sens incluent ce qui suit, sans s'y limiter :

Nous avons fait appel à des experts en évaluation internes et externes ayant des compétences et des connaissances spécialisées pour nous aider à évaluer :

- le caractère approprié des méthodes d'évaluation utilisées;
- le caractère raisonnable de certaines hypothèses d'évaluation retenues;
- l'exactitude mathématique des calculs d'évaluation ayant servi à l'analyse de la juste valeur; et
- le caractère raisonnable des taux d'actualisation utilisés pour déterminer la juste valeur des immobilisations.

Évaluation de la valeur recouvrable du goodwill affecté aux diverses unités génératrices de trésorerie et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée

Description de la question clé de l'audit

Évaluation de la valeur recouvrable du goodwill affecté aux diverses unités génératrices de trésorerie et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée.

Nous attirons l'attention sur les notes 5 et 6 des états financiers. Le goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée sont soumis à un test de dépréciation au moins une fois par année s'il y a une indication qu'une unité génératrice de trésorerie (« UGT ») ou qu'un groupe d'UGT auxquels ils sont associés pourrait avoir subi une perte de valeur. Lorsque la valeur comptable d'une UGT ou d'un groupe d'UGT auquel sont associés le goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée dépasse sa valeur recouvrable, il est considéré que le goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ont subi une perte de valeur et sa valeur comptable est ramenée à sa valeur recouvrable. La société a réalisé ses tests de dépréciation annuels visant le groupe d'UGT. Au 31 décembre 2023, le goodwill total associé au groupe d'UGT s'établissait à 108 M\$, et la valeur totale des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée était de 16 M\$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société n'a pas constaté de perte de valeur pour le goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée.

Nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée comme une question clé de l'audit en raison du degré de jugement et de subjectivité que requiert l'évaluation des estimations et des hypothèses utilisées par la direction pour déterminer la valeur recouvrable du groupe d'UGT. Les principales hypothèses comprenaient :

- le résultat prévisionnel avant les coûts de financement, les impôts, la dotation aux amortissements, la rémunération à base d'actions et certains autres produits et charges;
- les taux de croissance; et
- les taux d'actualisation.

Réponse de l'auditeur

Nous avons répondu à cette question en mettant en œuvre des procédures à l'égard de l'évaluation de la valeur recouvrable du goodwill et l'affectation des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée à diverses UGT. Nos travaux d'audit ont consisté, notamment, en ce qui suit :

La comparaison du montant réel des produits et des charges de la société pour 2023 et du montant qui avait été budgété pour 2023 afin d'évaluer la capacité de la société à établir des prévisions justes.

L'évaluation du caractère approprié des produits et des charges prévisionnels ayant servi à estimer la valeur recouvrable pour le groupe d'UGT en :

- comparant les produits et les charges prévisionnels pour le groupe d'UGT aux résultats passés.

Nous avons fait appel à des experts en évaluation internes ayant des compétences et des connaissances spécialisées pour nous aider à :

- évaluer le caractère approprié des taux d'actualisation de la société en les comparant aux données du marché et à d'autres données externes; et
- évaluer le caractère raisonnable des estimations des valeurs recouvrables pour le groupe d'UGT faites par la société en les comparant aux données du marché et à d'autres données externes.

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

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

Calgary (Alberta)

Le 22 février 2024

MNP SENCRL, S.F.

Comptables professionnels agréés



StorageVault Canada Inc.
État de la situation financière
Au 31 décembre

	2023	2022
Actif		
Biens immobiliers et matériel, montant net (note 5)	1 880 004 992 \$	1 854 904 102 \$
Goodwill et immobilisations incorporelles, montant net (note 6)	124 960 340	122 026 220
Trésorerie et dépôts à court terme	13 861 106	22 534 826
Charges payées d'avance et autres actifs courants	15 840 630	9 946 492
Juste valeur latente d'actifs dérivés (note 10)	1 028 346	4 700 494
Débiteurs	8 522 542	6 640 026
	2 044 217 956 \$	2 020 752 160 \$
Passif et capitaux propres		
Dette (note 7)	1 412 708 149 \$	1 526 719 769 \$
Débetures (note 8)	261 437 659	128 682 883
Obligation locative (note 15)	99 715 973	80 518 572
Passif d'impôt différé (note 11)	39 566 673	40 468 430
Créditeurs et charges à payer	21 860 758	20 860 268
Produits différés	13 055 011	14 125 077
Juste valeur latente de passifs dérivés (notes 7, 10)	-	2 222 058
	1 848 344 223	1 813 597 057
Capitaux propres		
Capital social (note 9)	404 045 009	424 954 374
Dividendes versés (note 9)	(29 035 979)	(24 741 001)
Composante capitaux propres des débetures convertibles (note 8)	13 506 670	-
Surplus d'apport (note 9)	40 568 013	38 451 552
Déficit	(233 209 980)	(231 509 822)
	195 873 733	207 155 103
	2 044 217 956 \$	2 020 752 160 \$

Engagements et éventualités (note 15)

Événements postérieurs à la date de clôture (note 16)

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

Approuvé au nom du conseil d'administration,

« signé » Steven Scott

Administrateur

« signé » Iqbal Khan

Administrateur

StorageVault Canada Inc.
État des variations des capitaux propres
Au 31 décembre

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Capital social		
Solde à l'ouverture de la période	424 954 374 \$	406 565 894 \$
Actions ordinaires émises, déduction faite des coûts d'émission (note 9)	5 691 790	28 829 905
Rachats d'options sur actions, de DVATI et de DDVA (note 9)	(5 038 500)	184 139
Actions ordinaires rachetées (note 9)	(21 562 655)	(10 625 564)
Solde à la clôture de la période	404 045 009	424 954 374
Dividendes versés		
Solde à l'ouverture de la période	(24 741 001)	(20 510 231)
Dividendes versés durant la période (note 9)	(4 294 978)	(4 230 770)
Solde à la clôture de la période	(29 035 979)	(24 741 001)
Composantes capitaux propres des débetures convertibles		
Solde à l'ouverture de la période	-	-
Composante capitaux propres des débetures convertibles, déduction faite de l'impôt différé (note 8)	13 506 670	-
Solde à la clôture de la période	13 506 670	-
Surplus d'apport		
Solde à l'ouverture de la période	38 451 552	26 418 718
Rachats de DVATI et de DDVA (note 9)	(1 679 165)	(1 598 194)
Rémunération à base d'actions (note 9)	3 795 626	13 631 028
Solde à la clôture de la période	40 568 013	38 451 552
Déficit		
Solde à l'ouverture de la période	(231 509 822)	(190 267 865)
Résultat net et résultat global	(1 700 158)	(41 241 957)
Solde à la clôture de la période	(233 209 980) \$	(231 509 822) \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

StorageVault Canada Inc.
État du résultat net et du résultat global
Exercices clos le 31 décembre

	2023	2022
Produits des activités ordinaires		
Produits des services d'entreposage et des services connexes	286 687 556 \$	259 933 061 \$
Honoraires de gestion	2 037 056	1 895 228
	288 724 612	261 828 289
Charges d'exploitation	95 131 868	85 794 347
Dotation aux amortissements (notes 5, 6)	100 518 182	104 126 661
Charge d'intérêts (notes 7, 15)	83 297 441	74 801 847
Frais de vente et frais généraux et administratifs	24 290 628	21 048 950
Coûts d'acquisition et d'intégration	5 904 217	9 587 840
Intérêts courus sur les débetures convertibles (note 8)	4 195 644	-
Rémunération à base d'actions (note 9)	3 795 626	13 631 028
Perte latente sur des instruments financiers dérivés (note 7)	1 450 089	3 664 312
Profit latent sur des instruments financiers dérivés (note 7)	(3 994 356)	-
Profit réalisé sur les biens immobiliers (note 5)	(15 528 115)	-
	299 061 224	312 654 985
Résultat net et résultat global, avant impôt	(10 336 612)	(50 826 696)
Produit d'impôt différé (note 11)	8 636 454	9 584 739
Résultat net et résultat global, après impôt	(1 700 158) \$	(41 241 957) \$
Résultat net par action ordinaire		
De base	(0,005) \$	(0,109) \$
Dilué	(0,004) \$	(0,105) \$
De base	376 930 150	378 051 496
Dilué	385 604 697	390 970 412

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

StorageVault Canada Inc.
Tableau des flux de trésorerie
Exercices clos le 31 décembre

	2023	2022
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Résultat net et résultat global, après impôt	(1 700 158) \$	(41 241 957) \$
Ajustement pour tenir compte des éléments hors trésorerie :		
Recouvrement d'impôt différé	(8 636 454)	(9 584 739)
Dotation aux amortissements (notes 5, 6)	100 518 182	104 126 661
Amortissement des coûts de financement différés	2 762 685	2 919 741
Désactualisation des obligations locatives (note 15)	3 668 569	3 035 180
Intérêts courus sur les débetures convertibles (note 8)	4 195 644	-
Perte latente sur des instruments financiers dérivés (notes 7)	(2 520 812)	3 664 312
Rémunération à base d'actions (note 9)	3 795 626	13 631 028
Profit réalisé sur la cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	(16 242 182)	(183 669)
Flux de trésorerie liés aux activités avant soldes du fonds de roulement hors trésorerie	85 841 100	76 366 557
Variation nette des soldes du fonds de roulement hors trésorerie :		
Débiteurs	(1 882 516)	(9 025 972)
Charges payées d'avance et autres actifs courants	(5 894 138)	(3 564 686)
Créditeurs et charges à payer	1 000 490	2 352 553
Produits différés	(1 070 066)	1 181 477
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	77 994 870	67 309 929
Activités de financement		
Actions ordinaires émises, déduction faite des coûts d'émission (note 9)	20 059	448 659
Dividendes versés (note 9)	(2 841 590)	(2 370 421)
Paiements au titre des obligations locatives (note 15)	(7 887 925)	(6 181 239)
Coûts d'émission de titres de créance	(1 849 751)	(1 735 302)
Avances en trésorerie provenant de la dette à long terme (note 7)	286 760 989	610 341 010
Remboursement en trésorerie de la dette à long terme (note 7)	(401 685 562)	(409 662 963)
Annulation d'options sur actions, de DVATI et de DDVA (note 9)	(6 717 665)	(632 798)
Produit tiré des instruments financiers dérivés	3 970 902	-
Produit de l'émission de débetures, déduction faite des frais d'émission (note 8)	143 990 089	-
Rachat d'actions ordinaires (note 9)	(21 562 655)	(10 625 564)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	(7 803 109)	179 581 382
Activités d'investissement		
Trésorerie affectée aux biens immobiliers et au matériel (note 5)	(66 875 057)	(35 600 294)
Décaissements dans le cadre de regroupements d'entreprises (note 4)	(86 825 000)	(214 085 000)
Produit de la cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	74 834 576	185 209
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(78 865 481)	(249 500 085)
Diminution de la trésorerie et des dépôts à court terme	(8 673 720)	(2 608 774)
Solde de trésorerie et de dépôts à court terme à l'ouverture de la période	22 534 826	25 143 600
Solde de trésorerie et de dépôts à court terme à la clôture de la période	13 861 106 \$	22 534 826 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

1. Description des activités

StorageVault Canada Inc. (la « société ») est constituée sous le régime de la loi de l'Alberta intitulée *Business Corporations Act* et est domiciliée au Canada. Ses actions sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « Bourse »). L'adresse de son siège social est la suivante : 1000 – 250 2nd Street SW, Calgary (Alberta) T2P 0C1.

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

2. Base d'établissement

Les présents états financiers et leurs notes annexes présentent la situation financière et les résultats d'exploitation de la société conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») au 1^{er} janvier 2023. La publication de ces états financiers au 31 décembre 2023 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par le conseil d'administration de la société le 22 février 2024.

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

3. Méthodes comptables significatives

Comptabilisation des produits

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

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

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

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

Note 3 – suite

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

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

Regroupements d'entreprises

Tous les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Au moment de l'acquisition, les actifs acquis (y compris les immobilisations incorporelles), ainsi que les passifs et les passifs éventuels repris sont évalués à leur juste valeur.

La société comptabilise les immobilisations incorporelles acquises dans le cadre de regroupements d'entreprises à la juste valeur à la date d'acquisition. L'établissement de la juste valeur de ces immobilisations repose sur le jugement de la direction et tient compte d'hypothèses concernant l'échéancier et le montant des flux de trésorerie futurs générés par les actifs acquis et de la sélection d'un taux d'actualisation approprié. Les coûts d'acquisition et d'intégration sont comptabilisés en résultat net à mesure qu'ils sont engagés.

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

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

Les entreprises communes sont comptabilisées et évaluées selon IFRS 11 *Partenariats*. Conformément à cette norme, la société constate sa participation dans l'entreprise commune au moyen de la méthode de la consolidation proportionnelle. Cette méthode exige de la société qu'elle comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges liés à l'entreprise commune au prorata de sa quote-part dans celle-ci.

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

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

Biens immobiliers et matériel

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

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

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

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

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

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

Goodwill et immobilisations incorporelles

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

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

Note 3 – suite

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

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

Impôt sur le résultat

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

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

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode du report variable, en tenant compte des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de la présentation de l'information financière et les montants utilisés aux fins fiscales. L'impôt différé n'est pas comptabilisé lors de la comptabilisation initiale des actifs ou des passifs dans le cadre d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises. De plus, il n'est pas comptabilisé relativement aux différences temporaires imposables découlant de la comptabilisation initiale du goodwill.

L'impôt différé est évalué selon les taux d'impôt qui devraient s'appliquer aux différences temporaires lorsque celles-ci s'inverseront, en fonction des lois adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

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

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

Rémunération fondée sur des actions

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

Note 3 – suite

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

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

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

Résultat par action

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

Capital social

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

Information sectorielle

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

Instruments financiers

- a) Actifs financiers – En vertu de l'IFRS 9, le classement des actifs financiers est fondé sur le modèle économique que suit la société pour la détention d'actifs financiers. Les catégories aux fins du classement sont les suivantes :
- Actifs financiers évalués au coût amorti : actifs détenus dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels, et les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû. La société classe les actifs financiers énumérés ci-après comme étant évalués au coût amorti : la trésorerie et les dépôts à court terme ainsi que les créances.

Note 3 – suite

- Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global : actifs détenus dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers, si les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû. La société ne détient aucun actif financier classé dans cette catégorie.
- Actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net : actifs qui ne répondent pas aux critères d'évaluation au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. La société classe ses swaps sur le rendement total dans la catégorie des actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net.

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

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

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

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

Déventures

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

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

Note 3 – suite

Principales estimations comptables et jugements importants

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

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

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

Note 3 – suite

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

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

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

4. Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a réalisé les transactions indiquées ci-après, qui répondent à la définition d'entreprise selon IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*. Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, les résultats d'exploitation étant inclus dans les états financiers de la société depuis les dates d'acquisition. Voici les détails des acquisitions :

Acquisition du premier trimestre :

Au premier trimestre, la société a conclu l'acquisition d'un immeuble commercial adjacent au prix de 7 400 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Cette acquisition constitue une transaction conclue dans des conditions normales de concurrence. L'acquisition a été réglée au moyen d'avances sur la dette, de l'émission d'actions ordinaires et de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire de l'acquisition :

	Immeuble commercial adjacent
Date d'acquisition :	29 mars 2023
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	7 400 000 \$
Impôt différé	(1 408 086)
Goodwill	1 408 086
Actifs nets acquis	<u>7 400 000</u>
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :	
Émission d'actions ordinaires	2 000 000
Trésorerie	1 402 519
Dette	<u>3 997 481</u>
	<u>7 400 000</u>
Information choisie sur l'acquisition, depuis la date d'acquisition :	
Produits des activités ordinaires	275 884
Charges d'exploitation	-
	<u>275 884</u>
Amortissement	169 511
Intérêts	120 502
Résultat net	<u>(14 129) \$</u>

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

Note 4 – suite

Acquisitions du deuxième trimestre :

Au deuxième trimestre, la société a conclu l'acquisition de deux établissements d'entreposage libre-service et d'un immeuble commercial adjacent au prix de 22 725 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage).

Ces acquisitions comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions normales de concurrence et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence. Les acquisitions ont été réglées au moyen de l'émission d'actions ordinaires et de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire des acquisitions réalisées :

	Emplacement de systèmes d'entreposage libre-service	Emplacement de systèmes d'entreposage libre-service	Immeuble commercial adjacent	Total
Date d'acquisition :	18 mai 2023	31 mai 2023	1 ^{er} juin 2023	
Terrains, cours, bâtiments et amélioration	11 118 055 \$	1 142 783 \$	8 050 000 \$	20 310 838 \$
Relations avec les locataires	2 131 945	282 217	-	2 414 162
Actifs nets acquis	13 250 000	1 425 000	8 050 000	22 725 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :				
Émission d'actions ordinaires	2 250 000	-	-	2 250 000
Trésorerie	11 000 000	1 425 000	8 050 000	20 475 000
	13 250 000	1 425 000	8 050 000	22 725 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis la date d'acquisition :				
Produits des activités ordinaires	974 705	120 764	335 674	1 431 143
Charges d'exploitation	336 640	35 578	8 684	380 902
	638 065	85 186	326 990	1 050 241
Amortissement	730 417	84 950	125 301	940 668
Résultat net	(92 352) \$	236 \$	201 689 \$	109 573 \$

Note 4 – suiteAcquisitions du quatrième trimestre :

Au quatrième trimestre, la société a conclu l'acquisition de deux établissements d'entreposage libre-service au prix de 60 950 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions normales de concurrence et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence. Les acquisitions ont été réglées au moyen d'avances sur la dette, de l'émission d'actions ordinaires et de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire des acquisitions réalisées :

	Emplacement de systèmes d'entreposage libre-service	Emplacement de systèmes d'entreposage libre-service	Total
Date d'acquisition :	29 novembre 2023	21 décembre 2023	
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	47 089 929 \$	12 730 332 \$	59 820 261 \$
Relations avec les locataires	360 071	769 668	1 129 739
	<u>47 450 000</u>	<u>13 500 000</u>	<u>60 950 000</u>
Impôt différé	-	(1 588 278)	(1 588 278)
Goodwill	-	1 588 278	1 588 278
Actifs nets acquis	<u>47 450 000</u>	<u>13 500 000</u>	<u>60 950 000</u>
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :			
Trésorerie	22 950 000	13 500 000	36 450 000
Dette	24 500 000	-	24 500 000
	<u>47 450 000</u>	<u>13 500 000</u>	<u>60 950 000</u>
Information choisie sur les acquisitions, depuis la date d'acquisition :			
Produits des activités ordinaires	207 097	86 551	293 648
Charges d'exploitation	82 435	1 686	84 121
	<u>124 662</u>	<u>84 865</u>	<u>209 527</u>
Amortissement	195 442	27 394	222 836
Intérêts	187 833	-	187 833
Résultat net	<u>(258 613) \$</u>	<u>57 471 \$</u>	<u>(201 142) \$</u>

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

5. Biens immobiliers et matériel

	<u>Terrains, cours, bâtiments et améliorations</u>	<u>Conteneurs d'entreposage</u>	<u>Relations avec les locataires</u>	<u>Véhicules</u>	<u>Matériel de bureau et matériel informatique</u>	<u>Total</u>
COÛT						
31 décembre 2021	1 844 956 787 \$	19 671 492 \$	179 653 935 \$	6 085 558 \$	9 009 177 \$	2 059 376 949 \$
Ajouts	32 526 371	2 215 261	-	2 679 712	3 665 779	41 087 123
Cessions	(124 645)	(84 180)	-	(197 690)	(28 625)	(435 140)
Acquisitions d'entreprises	216 524 501	-	21 119 813	-	-	237 644 314
31 décembre 2022	2 093 883 014	21 802 573	200 773 748	8 567 580	12 646 331	2 337 673 246
Ajouts	80 258 751	2 779 957	-	1 640 040	4 842 352	89 521 100
Cessions	(57 670 257)	(145 898)	(5 573 217)	(108 583)	(79 113)	(63 577 068)
Acquisitions d'entreprises	87 531 099	-	3 543 901	-	-	91 075 000
31 décembre 2023	2 204 002 607 \$	24 436 632 \$	198 744 432 \$	10 099 037 \$	17 409 570 \$	2 454 692 278 \$
CUMUL DES AMORTISSEMENTS						
31 décembre 2021	236 832 170 \$	8 976 624 \$	124 835 884 \$	4 563 139 \$	3 704 344 \$	378 912 161 \$
Amortissement	76 249 193	1 102 639	24 564 623	739 120	1 449 337	104 104 912
Cessions	(21 224)	(44 216)	-	(182 351)	(138)	(247 929)
31 décembre 2022	313 060 139	10 035 047	149 400 507	5 119 908	5 153 543	482 769 144
Amortissement	76 236 725	1 277 429	19 398 207	1 608 036	1 929 917	100 450 314
Cessions	(4 889 168)	(102 105)	(3 434 573)	(92 206)	(14 120)	(8 532 172)
31 décembre 2023	384 407 696 \$	11 210 371 \$	165 364 141 \$	6 635 738 \$	7 069 340 \$	574 687 286 \$
VALEUR COMPTABLE NETTE						
31 décembre 2022	1 780 822 875	11 767 526	51 373 241	3 447 672	7 492 788	1 854 904 102
31 décembre 2023	1 819 594 911	13 226 261	33 380 291	3 463 299	10 340 230	1 880 004 992

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des terrains d'une valeur comptable de 655 859 597 \$ (660 211 893 \$ au 31 décembre 2022).

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des travaux de construction en cours qui ne sont pas amortis se chiffrant à 32 051 720 \$ (31 812 900 \$ au 31 décembre 2022).

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des actifs au titre de droits d'utilisation d'une valeur comptable de 92 781 005 \$ (75 282 052 \$ au 31 décembre 2022), déduction faite d'un amortissement cumulé de 16 343 082 \$ (10 425 278 \$ au 31 décembre 2022). Le tableau qui suit présente l'évolution des actifs au titre de droits d'utilisation :

	Systemes d'entreposage libre-service
Solde au 31 décembre 2021	73 478 491 \$
Ajouts	6 356 372
Charge d'amortissement pour la période	(4 552 811)
Solde au 31 décembre 2022	75 282 052 \$
Ajouts et réévaluations	23 416 757
Charge d'amortissement pour la période	(5 917 804)
Solde au 31 décembre 2023	92 781 005 \$

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

Au cours de l'exercice, la société a comptabilisé un profit de 15 528 115 \$ sur la cession de biens immobiliers et d'une entreprise dans le cadre d'une expropriation par un organisme public.

6. Goodwill et immobilisations incorporelles

	<u>Goodwill</u>	<u>Contrats de gestion</u>	<u>Marques de commerce</u>	<u>Site Web</u>	<u>Total</u>
COÛT					
31 décembre 2021	97 527 924 \$	16 300 000 \$	54 880 \$	66 371 \$	113 949 175 \$
Ajouts	-	-	6 080	-	6 080
Acquisitions d'entreprises	7 792 271	-	326 868	-	8 119 139
31 décembre 2022	105 320 195	16 300 000	387 828	66 371	122 074 394
Ajouts	-	-	1 091	4 533	5 624
Acquisitions d'entreprises	2 996 364	-	-	-	2 996 364
31 décembre 2023	108 316 559 \$	16 300 000 \$	388 919 \$	70 904 \$	125 076 382 \$
CUMUL DES AMORTISSEMENTS					
31 décembre 2021	- \$	- \$	4 302 \$	22 123 \$	26 425 \$
Amortissement	-	-	6 949	14 800	21 749
31 décembre 2022	-	-	11 251	36 923	48 174
Amortissement	-	-	38 291	29 577	67 868
31 décembre 2023	- \$	- \$	49 542 \$	66 500 \$	116 042 \$
VALEUR COMPTABLE NETTE					
31 décembre 2022	105 320 195	16 300 000	376 577	29 448	122 026 220
31 décembre 2023	108 316 559	16 300 000	339 377	4 404	124 960 340

Au 31 décembre 2023, la société a procédé à son test de dépréciation annuel du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée. Le goodwill est attribué au groupe d'UGT qui a bénéficié des synergies découlant du regroupement d'entreprises ayant donné lieu au goodwill. La société a déterminé la valeur recouvrable des UGT au moyen de la méthode de la juste valeur diminuée des coûts de sortie. Selon le test de dépréciation, la société a conclu que son goodwill et ses immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée n'avaient subi aucune perte de valeur.

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

Groupe d'UGT du Manitoba et de la Saskatchewan

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 2 %, qui a été établi d'après la connaissance de la direction du marché local et est inférieur au taux de croissance récent de l'UGT.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 5,18 %, qui a été établi d'après l'appréciation de la direction pour cette région.

Note 6 – suite

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

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 3 %. La société possède sept établissements dans la région et est en mesure de distribuer les coûts et d'assurer l'exploitation de manière plus efficace.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 6,83 %, qui a été établi d'après l'expérience de la direction dans cette région et en tenant compte du fait que les immeubles sont situés sur des terrains loués.

Groupe d'UGT de London, ON

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 2 %, qui a été établi d'après la connaissance de la direction du marché local.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 5,05 %, qui a été établi d'après l'expérience de la direction dans cette région.

Groupe d'UGT de Sentinel Self-Storage

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 3,75 %.
- Compte tenu de la composition de ce portefeuille, à savoir plus de 20 établissements situés dans de grands marchés et des emplacements très convoités au Canada, la direction est d'avis que ce rythme de croissance peut être soutenu et qu'il cadre avec le taux de croissance historique de l'UGT.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 4,61 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction et tient compte de la qualité supérieure et de l'emplacement de ces immeubles.

Groupe d'UGT du secteur de l'entreposage mobile

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des conteneurs d'entreposage, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 3 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction et qui tient compte des canaux de commercialisation exclusifs dont la société bénéficie pour ce type de produits.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 6,64 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction au sein de ces marchés.

Groupe d'UGT de Real Storage

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 4 %.
- Compte tenu de l'emplacement des 38 établissements qui composent ce portefeuille et du fait que la société exerce déjà ses activités dans plusieurs des marchés où sont situés ces établissements, la direction est d'avis que ce rythme de croissance peut être soutenu.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 4,89 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction et tient compte de l'emplacement de ces immeubles.

UGT de la division gestion

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

Note 6 – suite

UGT de la division RecordXpress

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques pour une période de cinq ans, notamment un taux de croissance de 2 % qui, de l'avis de la direction, serait représentatif des flux de trésorerie futurs générés par cet actif.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 7,50 %, qui a été établi d'après l'expérience de la direction en ce qui a trait aux activités de gestion de dossiers.

UGT de Toronto - Danforth

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 10 % au cours des quatre premières années et de 5 % par la suite, lesquelles cadrent avec ce que la direction connaît du marché local.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 4,76 %, qui a été établi d'après l'expérience de la direction dans cette région.

UGT de la division Shredding

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques pour une période de cinq ans, notamment un taux de croissance de 2 % qui, de l'avis de la direction, serait représentatif des flux de trésorerie futurs générés par cet actif.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 9,20 %, qui a été établi d'après l'expérience de la direction en ce qui a trait aux activités de gestion de dossiers.

UGT de Dartmouth, N.-É.

- Le goodwill de cette UGT provient du passif d'impôt différé comptabilisé sur l'acquisition. Aucun test de dépréciation n'a donc été réalisé au cours de la période considérée.

UGT de Québec, Qc

- Le goodwill de cet UGT provient du passif d'impôt différé comptabilisé sur l'acquisition. Aucun test de dépréciation n'a donc été réalisé au cours de la période considérée.

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

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

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

Groupe d'UGT	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Goodwill	Valeur comptable	Goodwill	Valeur comptable
Manitoba et Saskatchewan	2 621 716 \$	26 465 066 \$	2 621 716 \$	27 238 439 \$
Kamloops, C.-B.	76 470	5 747 765	76 470	6 029 878
London, ON	142 807	1 915 298	142 807	1 967 836
Sentinel Self-Storage	52 442 159	358 579 285	52 442 159	358 530 620
Entreposage mobile	2 578 968	17 392 211	2 578 968	15 649 269
Real Storage	33 622 150	207 142 717	33 622 150	206 517 809
Division gestion	3 364 706	19 364 705	3 364 706	19 364 705
Division RecordXpress	2 678 948	10 527 788	2 678 948	18 034 988
Toronto - Danforth	3 659 608	48 905 727	3 659 608	43 335 304
Division Shredding	4 132 663	7 168 187	4 132 663	8 250 000
Dartmouth, N.-É.	1 408 086	9 043 455	-	-
Québec, QC	1 588 278	15 060 884	-	-
	108 316 559 \$	727 313 088 \$	105 320 195 \$	704 918 848 \$

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

7. Dette

	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 % Échéance : Mars 2025 à déc. 2029	5,13%	306 666 120	2,84 % à 4,98 % Échéance : Avril 2023 à déc. 2029	4,48%	251 048 897
Au coût amorti - Taux variable	7,47 % à 8,20 % Échéance : Janv. 2024 à juil. 2024	7,56%	26 490 427	7,45 % à 8,60 % Échéance : Févr. 2023 à juil. 2024	8,08%	84 653 250
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 : Déc. 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 la société :

	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 JVBRN	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 \$

Note 7 – suite

Au 31 décembre 2023, le taux préférentiel s'établissait à 7,20 % (6,45 % 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 visant la totalité des actifs de la société, par une cession générale des loyers et des contrats de location et par des cessions des couvertures d'assurance visant tous les actifs de la société. La société doit maintenir certains ratios financiers pour se conformer aux facilités. Ces clauses restrictives comprennent des ratios de couverture du service de la dette, un ratio de couverture des charges fixe, un ratio de valeur corporelle nette et un ratio de valeur d'emprunt. Au 31 décembre 2023, 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 :

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

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.

Au 31 décembre 2023, la société a comptabilisé un passif dérivé de néant (2,2 M\$ au 31 décembre 2022). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une perte latente sur des instruments financiers dérivés de 1,5 M\$ (perte latente de 3,7 M\$ au 31 décembre 2022) et un profit réalisé sur des instruments financiers dérivés de 4,0 M\$ (néant au 31 décembre 2022). Ces instruments financiers dérivés arrivent à échéance entre avril 2024 et janvier 2031.

8. Débentures*Débentures hybrides de 2020*

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

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

Note 8 – suite

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 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 30 septembre 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 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.

Débetures convertibles de 2023

Le 9 janvier 2023, des débetures convertibles de premier rang non garanties de 150 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ chacune. Les débetures 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 débetures 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 débetures, 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 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.

Note 8 – suite

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

Les débetures 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 débetures convertibles se rapporte à la tranche de la valeur des débetures qui est attribuée à l'option de conversion, ce qui permet au porteur de convertir les débetures en actions ordinaires de la société.

Les débetures sont ultérieurement évaluées au coût amorti sur leur durée de vie, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le solde des débetures 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 débetures convertibles	(18 245 003)	-
Désactualisation durant la période	5 326 643	1 130 998
Intérêts à payer	1 871 047	-
Débetures rachetées	(188 000)	-
Solde de clôture	<u>261 437 659 \$</u>	<u>128 682 883 \$</u>

9. Capital social

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

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

Actions ordinaires émises

	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Montant</u>
Solde au 31 décembre 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	<u>378 017 360</u>	<u>424 954 374</u>
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	<u>374 560 308</u>	<u>404 045 009 \$</u>

Note 9 – suite

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

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

Régime de réinvestissement des dividendes

Le montant inscrit au poste « Régime de réinvestissement des dividendes » représente les actions ordinaires émises dans le cadre du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD ») de la société à l'intention des porteurs d'actions ordinaires. Aux termes du RRD, les porteurs inscrits admissibles d'un minimum de 10 000 actions ordinaires (les « actionnaires ») peuvent choisir de réinvestir automatiquement les dividendes en trésorerie qui leur sont payables à l'égard des actions ordinaires en vue d'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.

Surplus d'apport

	<u>31 décembre 2023</u>	<u>31 décembre 2022</u>
Solde d'ouverture	38 451 552 \$	26 418 718 \$
Rémunération à base d'actions	3 795 626	13 631 028
Rachats d'options sur actions, de DDVA et de DVATI	<u>(1 679 165)</u>	<u>(1 598 194)</u>
Solde de clôture	<u>40 568 013 \$</u>	<u>38 451 552 \$</u>

Options sur actions

Le conseil d'administration de la société peut, à l'occasion et à sa discrétion, conformément aux exigences de la Bourse, attribuer à des administrateurs, à des dirigeants, à des employés et à des conseillers techniques de la société des options non transférables visant l'achat d'actions ordinaires, à condition que : i) le nombre d'actions ordinaires réservées aux fins d'émission ne dépasse pas 10 % des actions ordinaires émises et en circulation; ii) les options puissent être exercées pendant une période d'au plus 10 ans à compter de la date d'attribution; iii) le nombre d'actions ordinaires réservées aux fins d'émission en faveur de l'un des administrateurs n'excède pas 5 % des actions ordinaires émises et en circulation; et iv) le nombre d'actions ordinaires réservées aux fins d'émission en faveur de l'un des conseillers techniques, le cas échéant, ne dépasse pas 2 % des actions émises et en circulation.

Le prix d'exercice pour l'achat de ces actions ne peut être inférieur au prix d'exercice minimum prévu par les règlements de la Bourse.

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

	<u>31 décembre 2023</u>		<u>31 décembre 2022</u>	
	Moyenne pondérée		Moyenne pondérée	
	<u>Options</u>	<u>Prix d'exercice</u>	<u>Options</u>	<u>Prix d'exercice</u>
Solde d'ouverture	36 342 000	3,88 \$	30 319 650	3,34 \$
Exercées/Échues	(1 355 000)	2,53	(949 650)	1,48
Attribuées	1 600 000	5,23	6 972 000	5,94
En cours et susceptibles d'exercice	<u>36 587 000</u>	<u>3,99 \$</u>	<u>36 342 000</u>	<u>3,88 \$</u>

Note 9 – suite

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rendement en dividende	0,01%	0,01%
Taux d'intérêt sans risque	3,28%	3,11%
Durée de vie prévue des options	4 ans	4 ans
Volatilité prévue des actions ordinaires de la société	31,73%	30,15%

Les options sur actions en cours et susceptibles d'exercice se présentent comme suit :

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

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).

Note 9 – suite

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).

Dividendes

Un dividende en trésorerie de 0,002831 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 mars 2023 et versé aux actionnaires inscrits en date du 31 mars 2023.

Un dividende en trésorerie de 0,002845 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 juin 2023 et versé aux actionnaires inscrits en date du 30 juin 2023.

Un dividende en trésorerie de 0,002859 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 septembre 2023 et versé aux actionnaires inscrits en date du 29 septembre 2023.

Un dividende en trésorerie de 0,002874 \$ par action ordinaire a été déclaré le 14 décembre 2023 et versé aux actionnaires inscrits en date du 29 décembre 2023.

10. Gestion des risques financiers et juste valeur

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

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

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

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

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

Note 10 – suite

La juste valeur des instruments financiers se présente comme suit :

	Hiérarchie des justes valeurs	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
		<u>Valeur comptable</u>	<u>Juste valeur</u>	<u>Valeur comptable</u>	<u>Juste valeur</u>
Instruments financiers :					
Dette - au coût amorti	Niveau 2	(379 913 779)	(368 668 877)	(475 664 894)	(467 190 719)
Dette - à la JVBRN	Niveau 2	(1 056 779 011)	(1 056 779 011)	(1 098 179 551)	(1 098 179 551)
Swaps de taux d'intérêt	Niveau 2	23 984 641	23 984 641	47 124 676	47 124 676
Actifs dérivés - à la JVBRN	Niveau 2	1 028 346	1 028 346	4 700 494	4 700 494
Passifs dérivés - à la JVBRN	Niveau 2	-	-	(2 222 058)	(2 222 058)

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

- a) Risque de taux d'intérêt – Le risque de taux d'intérêt découle des variations des taux d'intérêt du marché susceptibles de se répercuter sur la juste valeur des flux de trésorerie futurs liés aux actifs ou aux passifs financiers de la société. Le risque de taux d'intérêt peut être atténué en détenant des emprunts à taux fixe et à taux variable ou en échelonnant les échéances des emprunts à taux fixe.

La société est exposée au risque de taux d'intérêt en raison principalement de sa dette à long terme. Elle gèrera ce risque en optant, dans la mesure du possible, pour des prêts hypothécaires à taux fixe, en concluant des swaps de taux d'intérêt, en échelonnant les échéances sur un certain nombre d'années afin d'atténuer l'exposition à une année donnée et en s'efforçant d'avoir accès à diverses sources de financement.

Les emprunts hypothécaires à taux variable et les marges de crédit exposent la société à un risque de taux d'intérêt du fait que la charge d'intérêts fluctue en fonction des variations du taux préférentiel. Toute variation de 1 % à la hausse ou à la baisse des taux d'intérêt sur la dette à taux variable pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 aurait une incidence de 764 904 \$ sur l'état du résultat net et du résultat global (2 252 717 \$ au 31 décembre 2022).

- b) Risque de crédit – Le risque de crédit découle de la possibilité que les clients éprouvent des difficultés financières et soient incapables de remplir leurs obligations financières envers la société. Le risque de créances irrécouvrables survient souvent lorsque les clients ayant loué un espace d'entreposage déménagent et qu'on ne peut 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 1 % de son chiffre d'affaires mensuel. Cette diversification de la clientèle réduit le risque de crédit d'un client donné.

Au 31 décembre 2023, les créances à recevoir de parties liées de la société s'établissaient à 1 030 000 \$ (847 000 \$ au 31 décembre 2022). La direction est d'avis que le risque de crédit lié aux soldes entre parties liées est faible en raison de la nature des relations et de l'historique des taux de perte.

Note 10 – suite

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

Solde au 31 décembre 2021	735 396 \$
Variations ou ajustements durant l'exercice	<u>(235 860)</u>
Solde au 31 décembre 2022	499 536
Variations ou ajustements durant l'exercice	<u>-</u>
Solde au 31 décembre 2023	<u>499 536 \$</u>

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

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

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

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

11. Impôt sur le résultat

	2023	2022
Perte avant impôt	(10 336 612)	(50 826 696)
Taux d'imposition fédéral et provincial combinés prévus par la loi	<u>26,50%</u>	26,50%
Recouvrement d'impôts sur le résultat aux taux prévus par la loi	(2 739 202)	(13 469 074)
Éléments non déductibles	848 127	3 549 770
Variation des estimations	(6 584 653)	-
Variation du taux d'imposition et autres éléments	(160 726)	334 565
Charge (recouvrement) d'impôts sur le résultat	<u>(8 636 454)</u>	<u>(9 584 739)</u>

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

	31 décembre 2022	Comptabilisées dans les résultats	Comptabilisé dans les capitaux propres	Acquises dans un regroupement d'entreprises	31 décembre 2023
Immobilisations corporelles	(129 957 336)	(1 842 696)	-	(2 814 949)	(134 614 981)
Goodwill et immobilisations incorporelles	11 054 825	3 151 162	-	(181 415)	14 024 572
Dette	(2 206 483)	65 689	(4 738 333)	-	(6 879 127)
Juste valeur latente des dérivés	(645 430)	378 363	-	-	(267 067)
Obligation locative	20 968 522	4 928 295	-	-	25 896 817
Charges financières différées	1 839 574	698 089	-	-	2 537 663
Pertes autres qu'en capital reportées en avant	58 477 898	1 257 552	-	-	59 735 450
Actifs (passifs) d'impôt différé	(40 468 430)	8 636 454	(4 738 333)	(2 996 364)	(39 566 673)

12. 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.

Note 12 – suite

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>

13. Gestion du risque de capital

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

La société examine et évalue régulièrement sa structure du capital. Elle détermine l'emprunt hypothécaire approprié pour les biens immobiliers au moment où un bien immobilier est acquis ou lorsqu'un emprunt hypothécaire existant arrive à échéance.

Elle prend en considération divers facteurs qui comprennent, sans toutefois s'y limiter, les taux d'intérêt : les coûts de financement, la durée de l'emprunt hypothécaire et la solidité des flux de trésorerie découlant de l'actif sous-jacent. En général, l'emprunt hypothécaire n'est garanti que par l'actif sous-jacent. La société surveille son capital à l'aide d'un ratio de la dette sur la juste valeur. La société n'est assujettie à aucune exigence externe en matière de capital, sauf pour ce qui est des clauses restrictives décrites à la note 7.

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

14. Information sectorielle

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

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	276 116 878 \$	10 570 678 \$	2 037 056 \$	- \$	288 724 612 \$
Charges d'exploitation	87 901 374	7 230 494	-	-	95 131 868
Résultat d'exploitation net	188 215 504	3 340 184	2 037 056	-	193 592 744
Acquisition et intégration	-	-	-	5 904 217	5 904 217
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	24 290 628	24 290 628
Rémunération à base d'actions	-	-	-	3 795 626	3 795 626
Dotation aux amortissements	97 665 700	1 951 873	-	900 609	100 518 182
Intérêts	83 297 441	-	-	-	83 297 441
Intérêts courus sur les débitures convertibles	-	-	-	4 195 644	4 195 644
Profit réalisé sur les biens immobiliers	-	-	-	(15 528 115)	(15 528 115)
Profit réalisé sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	(3 994 356)	(3 994 356)
Perte latente sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	1 450 089	1 450 089
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(8 636 454)	(8 636 454)
Résultat net	<u>7 252 363 \$</u>	<u>1 388 311 \$</u>	<u>2 037 056 \$</u>	<u>(10 927 799) \$</u>	<u>(1 700 158) \$</u>
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	173 119 868	5 814 306	-	1 661 926	180 596 100

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

Note 14 – suite**Exercice clos le 31 décembre 2022**

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	248 624 166 \$	11 308 895 \$	1 895 228 \$	- \$	261 828 289 \$
Charges d'exploitation	78 000 948	7 793 399	-	-	85 794 347
Résultat d'exploitation net	170 623 218	3 515 496	1 895 228	-	176 033 942
Acquisition et intégration	-	-	-	9 587 840	9 587 840
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	21 048 950	21 048 950
Rémunération à base d'actions	-	-	-	13 631 028	13 631 028
Dotation aux amortissements	101 624 227	1 658 206	-	844 228	104 126 661
Intérêts	74 801 847	-	-	-	74 801 847
Perte latente sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	3 664 312	3 664 312
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(9 584 739)	(9 584 739)
Résultat net	(5 802 856) \$	1 857 290 \$	1 895 228 \$	(39 191 619) \$	(41 241 957) \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	275 662 009	2 797 573	-	271 855	278 731 437

Total de l'actif

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Au 31 décembre 2022	1 963 914 228 \$	18 003 918 \$	16 564 940 \$	22 269 074 \$	2 020 752 160 \$
Au 31 décembre 2023	1 887 649 008 \$	20 767 600 \$	16 587 785 \$	119 213 563 \$	2 044 217 956 \$

15. Engagements et éventualités*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).

Note 15 – suite

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
Paiements 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	<u>99 715 973 \$</u>	<u>80 518 572 \$</u>

Éventualités

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

16. Événements postérieurs à la date de clôture

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.

StorageVault Canada Inc.

ADMINISTRATEURS

Jay Lynne Fleming
Vancouver (Colombie-Britannique)

Ben Harris
Bedford, NY

Iqbal Khan
Toronto (Ontario)

Steven Scott
Toronto (Ontario)

Alan Simpson
Regina (Saskatchewan)

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
Télééc. : 403-296-4474

AUDITEURS

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l.
2000, 112 4th Ave. S.W.
Calgary (Alberta) T2P 0H3
Tél. : 403-263-3385
Télééc. : 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, 5^e Ave. S.W., 10^e étage
Calgary (Alberta) T2P 3C4
Tél. : 403-218-2800
Télééc. : 403-265-0232

SYMBOLE À LA BOURSE DE TORONTO : SVI