

StorageVault Canada Inc.

(la « société »)

Annexe 51-102A1 Rapport de gestion Périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025

Le rapport de gestion qui suit donne un aperçu des informations récentes, de l'évolution du marché ainsi que des résultats d'exploitation et de la situation financière de StorageVault Canada Inc. (« SVI » ou la « société ») pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025. Le présent rapport de gestion doit être lu de pair avec les états financiers consolidés intermédiaires non audités au 30 septembre 2025 et leurs notes annexes, qui ont été établis en dollars canadiens et conformément aux Normes IFRS de comptabilité. Le présent rapport de gestion est fondé sur l'information dont disposait la direction en date du 22 octobre 2025.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion renferme de l'information prospective. Tous les énoncés qu'il contient, sauf ceux qui décrivent des faits historiques, peuvent constituer de l'information prospective. Cette information prospective se reconnaît généralement à l'emploi de termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « projeter », « budgéter », « planifier », « estimer », « avoir l'intention de », « anticiper » ou « croire », à l'emploi de la forme négative ou de variantes de ces termes, ou à l'emploi de certains modes ou temps comme le conditionnel ou le futur. Plus précisément, l'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion englobe des énoncés concernant ce qui suit : les perspectives de la société quant au marché de l'entreposage libre-service et de l'entreposage mobile; la conjoncture économique; la disponibilité du crédit; les prévisions des flux de trésorerie; les objectifs stratégiques, les stratégies de croissance, les visées et les projets de la société; les sources potentielles de financement, dont l'émission d'actions ordinaires supplémentaires destinée à financer les activités générales ou les acquisitions éventuelles; les projets d'agrandissement des établissements actuels de SVI; l'envergure des acquisitions que la société pourrait réaliser en 2025; ainsi que les perspectives générales de la société. Cette information prospective est véhiculée dans les rubriques « Nature des activités », « Stratégie commerciale et générale », « Perspectives », « Survol des résultats financiers » et « Fonds de roulement, dette et capital social », ainsi que dans d'autres rubriques du présent rapport de gestion.

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

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

L'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion ne doit pas être considérée comme le point de vue de la société à une date ultérieure à celle du présent rapport de gestion. Cette information prospective repose sur un certain nombre d'hypothèses qui peuvent se révéler inexactes, notamment en ce qui concerne ce qui suit : la capacité de la société à obtenir un financement suffisant ou nécessaire, à remplir les conditions des conventions d'acquisition annoncées précédemment ou à satisfaire à toute exigence de la Bourse de Toronto concernant ces acquisitions et tout placement privé connexe; la vitalité du secteur de l'entreposage et de l'économie en général; l'intérêt des consommateurs pour les produits et services offerts par la société; la concurrence et les avantages concurrentiels de SVI; l'évolution du secteur de l'entreposage, notamment la croissance dans les segments de l'entreposage en libre-service, de l'entreposage mobile et de la gestion de dossiers; ainsi que la possibilité d'acquérir des actifs intéressants et financièrement rentables au cours des périodes à venir. Pour connaître les autres hypothèses formulées à l'égard de cette information prospective et les autres facteurs de risque susceptibles de faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de l'information prospective, il y a lieu de se reporter aux documents d'information de la société qui se trouvent sur le site Web de SEDAR au www.sedarplus.ca. La société n'est aucunement tenue de mettre à jour ou de réviser de l'information prospective, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'y obligent. Les résultats d'exploitation et les tendances passés pouvant ressortir du présent rapport de gestion ne sont pas nécessairement garants des résultats d'exploitation futurs.

Le nombre d'acquisitions que pourrait réaliser la société au cours de l'exercice 2025 ainsi que la croissance des produits des activités ordinaires et du REN en 2025 pourraient être considérés comme des perspectives financières, au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, contenues dans le présent rapport de gestion et dans le communiqué qui l'accompagne. Cette information, et toute autre perspective financière ou information financière prospective, a été approuvée par la direction de la société en date des présentes. Ces perspectives financières et cette information financière prospective sont fournies dans le but de présenter de l'information au sujet des attentes et des projets actuels de la direction quant aux activités futures de la société. Les lecteurs sont avisés que cette information pourrait ne pas convenir à d'autres fins.

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

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	4
NATURE DES ACTIVITÉS	5
STRATÉGIE COMMERCIALE ET GÉNÉRALE	7
PERSPECTIVES	9
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ	10
SURVOL DES RÉSULTATS FINANCIERS	12
FONDS DE ROULEMENT, DETTE ET CAPITAL SOCIAL	19
OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ARRANGEMENTS HORS BILAN	25
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	26
FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	27
COMITÉ D'ACQUISITION ET MANDAT DE CE COMITÉ	31
MÉTHODES COMPTABLES	31
RISQUES ET INCERTITUDES	32
COORDONNÉES DE LA SOCIÉTÉ	35

GLOSSAIRE

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

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

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

« **Événements postérieurs à la date de clôture** » : les transactions importantes qui ont eu lieu entre le 1^{er} octobre 2025 et le 22 octobre 2025;

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

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

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

« **IFRS** » : les Normes IFRS de comptabilité;

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

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

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

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

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

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

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

NATURE DES ACTIVITÉS

Survol des activités

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

Au 30 septembre 2025, SVI détenait 232 établissements et 5 091 unités d'entreposage mobile au Canada, soit 115 561 unités locatives totalisant une superficie louable de 13 233 074 pieds carrés. Les établissements font affaire sous les marques Access Storage, Depotium Mini-Entrepôts et Sentinel Storage. Nos activités d'entreposage mobile sont menées sous les marques Cubeit et PUPS. Nous exerçons nos activités de gestion de l'information et de dossiers sous la bannière RecordXpress. Nos activités commerciales et d'entreposage sont menées principalement sous la bannière FlexSpace Logistics.

En plus des établissements détenus en propriété exclusive, SVI gère 33 établissements appartenant à des tiers moyennant des frais de gestion, ce qui porte le nombre total d'établissements détenus et gérés à 265.

Grâce à FlexSpace et à nos services de gestion de l'information et de dossiers ainsi que d'entreposage mobile, qui nous confèrent une présence nationale, nous sommes en mesure d'offrir des solutions d'entreposage et d'acheminement « de dernière étape » qui permettent d'entreposer des biens et de les acheminer directement de nos établissements aux utilisateurs finaux.

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

Survol du secteur de l'entreposage

La forte augmentation de la demande pour les unités d'entreposage au Canada au cours des dix dernières années est attribuable en grande partie à des facteurs tels que des changements dans les circonstances, la réduction de la superficie des lieux d'habitation et de travail, l'incubation d'entreprise, les perturbations économiques, le commerce en ligne, le besoin pour des solutions « de dernière étape », le manque d'espaces d'entreposage, la croissance démographique, l'immigration, la réduction des effectifs, les projets de rénovation, les déménagements, les décès, les divorces et les assurances. Nous nous attendons à ce que ces tendances se poursuivent en 2025 et par la suite.

Taille du marché

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

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

Tarifs et taux d'occupation

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

Concurrence

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

Caractère saisonnier

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

STRATÉGIE COMMERCIALE ET GÉNÉRALE

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

Stratégies de croissance

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

Acquisitions

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

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

Croissance interne

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

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

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

Agrandissement des établissements actuels

Les terrains excédentaires qui sont actuellement détenus et exploités par SVI présentent un potentiel de développement d'une superficie de plus de 1 500 000 pieds carrés. Nous prévoyons agrandir plusieurs de nos établissements actuels lorsque les conditions du marché seront favorables et que les taux d'occupation élevés et les pistes de vente indiqueront l'existence d'une demande refoulée. Pour l'exercice 2025, des travaux d'agrandissement et de rénovation visant 150 000 pieds carrés sont prévus. Au premier trimestre de 2025, les travaux visant 100 000 pieds carrés ont été achevés. Pour l'exercice 2024, nous avons réalisé des travaux d'agrandissement et de rénovation visant 110 000 pieds carrés. Nous avons également d'autres projets d'agrandissement d'une superficie louable totale de 500 000 pieds carrés qui en sont à l'étape de l'approbation réglementaire et de la délivrance de permis.

Développement des activités d'entreposage mobile

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

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

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

Développement de FlexSpace Logistics

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

Stratégie de financement

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

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

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

Émission d'actions ordinaires

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

PERSPECTIVES

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

Acquisitions

Au début de 2025, nous avons prévu d'acquérir des actifs d'une valeur de plus de 100 M\$. Jusqu'à maintenant, les acquisitions de SVI pour l'exercice 2025 s'élèvent à 132,6 M\$.

Capital social

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

Selon la conjoncture du marché, la société peut à l'occasion racheter ses actions ordinaires conformément aux règles prescrites par les politiques de la Bourse de Toronto ou des organismes de réglementation.

Résultats d'exploitation

Nous prévoyons une croissance continue des produits des activités ordinaires et du REN au quatrième trimestre de 2025, grâce à la mise en œuvre de nos systèmes de gestion des produits des activités ordinaires, du contrôle des coûts et de la croissance du taux d'occupation. Nous nous attendons aussi à des apports provenant des acquisitions et des agrandissements réalisés en 2025 et durant l'exercice 2024, à mesure que les établissements se stabilisent.

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

Événements postérieurs à la date de clôture

La société a annoncé ce qui suit :

- Le 22 octobre 2025, une hausse de 0,5 % du dividende pour le quatrième trimestre de 2025 a été approuvée, ce qui le porte à 0,002991 \$ par action ordinaire.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Au 30 septembre 2025, la société exerçait les activités d'entreposage libre-service et d'entreposage mobile suivantes :

Emplacement	Acres	Nombre d'établissements	Unités	Superficie louable en pieds carrés
Colombie-Britannique	49	21	11 640	1 167 358
Alberta	154	44	22 275	2 567 142
Saskatchewan	38	12	3 130	413 654
Manitoba	50	15	7 330	709 358
Ontario	412	111	53 798	6 485 006
Québec	43	22	10 328	1 053 575
Nouvelle-Écosse	22	7	1 969	255 235
Unités d'entreposage mobile			5 091	581 746
Total	768	232	115 561	13 233 074

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

Gestion des produits des activités ordinaires

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

Gestion professionnelle

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

- l'atteinte de résultats de haut niveau;
- la gestion de plus de 260 installations d'entreposage aux quatre coins du Canada;
- l'acquisition, le développement et la gestion de plus de 18 millions de pieds carrés d'espace d'entreposage;
- plus de 200 années d'expérience combinée dans le secteur de l'entreposage chez les membres de la haute direction.

Marketing

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

Fournisseur de Costco

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

Centre de réservation

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

Technologie et logiciels

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

Économies d'échelle

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

SURVOL DES RÉSULTATS FINANCIERS

Jusqu'à maintenant, les acquisitions annoncées et réalisées par SVI pour l'exercice 2025 s'élèvent à 132,6 M\$. Au cours de l'exercice 2024, les acquisitions de SVI (neuf établissements et une entreprise de déchiquetage et de gestion de dossiers) s'élevaient à un total de 215,0 M\$. Le moment où ces acquisitions ont été réalisées a une incidence sur les résultats comparatifs.

Principales données financières

	(non audité)				(non audité)			
	Période de trois mois close le 30 septembre		Variation		Période de neuf mois close le 30 septembre		Variation	
	2025	2024	\$	%	2025	2024	\$	%
Produits des activités ordinaires tirés des services d'entreposage et des services connexes	88 007 701 \$	78 477 526 \$	9 530 175 \$	12,1%	246 807 867 \$	223 035 678 \$	23 772 189 \$	10,7 %
Honoraires de gestion	512 685	484 377	28 308	5,8 %	1 504 770	1 428 792	75 978	5,3 %
	88 520 386	78 961 903	9 558 483	12,1%	248 312 637	224 464 470	23 848 167	10,6 %
Charges d'exploitation	28 343 102	24 885 313	3 457 789	13,9 %	85 257 833	76 219 131	9 038 702	11,9 %
Résultat d'exploitation net ¹⁾	60 177 284	54 076 590	6 100 694	11,3 %	163 054 804	148 245 339	14 809 465	10,0 %
Déduire :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	1 907 051	2 135 152	(228 101)	-10,7 %	6 121 351	6 244 431	(123 080)	-2,0 %
Frais de vente et frais généraux et administratifs	6 655 722	6 247 389	408 333	6,5 %	19 091 699	18 226 892	864 807	4,7 %
Intérêts	26 940 541	22 562 498	4 378 043	19,4 %	77 476 156	65 847 025	11 629 131	17,7 %
Rémunération à base d'actions	83 959	230 447	(146 488)	-63,6 %	251 877	695 158	(443 281)	-63,8 %
Perte réalisée (profit réalisé) sur les biens in	(15 705 784)	13 19 112	(17 024 896)	-1290,6 %	(15 696 568)	3 932 716	(19 629 284)	-499,1%
Perte latente (profit latent) sur des instruments financiers dérivés	(8 902 167)	1604 100	(10 506 267)	-655,0 %	(7 924 664)	2 114 917	(10 039 581)	-474,7 %
Intérêts courus sur les débentures convertibles	1 174 204	1 135 916	38 288	3,4 %	3 440 471	3 339 943	100 528	3,0 %
Dotation aux amortissements	29 517 048	27 404 913	2 112 135	7,7 %	83 452 242	76 441 660	7 010 582	9,2 %
	41 670 574	62 639 527	(20 968 953)	-33,5 %	166 212 564	176 842 742	(10 630 178)	-6,0 %
Résultat net avant impôts	18 506 710	(8 562 937)	27 069 647	316,1%	(3 157 760)	(28 597 403)	25 439 643	89,0 %
Recouvrement (charge) d'impôt différé	1 985 682	1 589 724	395 958	24,9 %	6 115 519	4 977 757	1 137 762	22,9 %
Résultat net après impôts	20 492 392 \$	(6 973 213) \$	27 465 605 \$	393,9 %	2 957 759 \$	(23 619 646) \$	26 577 405 \$	112,5 %
¹ Mesure non conforme aux IFRS.								
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation								
De base	365 096 826	373 149 258	(8 052 432)	-2,2 %	365 590 093	373 732 153	(8 142 060)	-2,2 %
Dilué	371 390 336	381 328 119	(9 937 783)	-2,6 %	371 883 603	381 911 014	(10 027 411)	-2,6 %
Résultat net par action ordinaire								
De base	0,056 \$	(0,019) \$			0,008 \$	(0,063) \$		
Dilué	0,055 \$	(0,018) \$			0,008 \$	(0,062) \$		

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

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, les produits des activités ordinaires de la société se sont établis à 88,0 M\$ (78,5 M\$ au 30 septembre 2024), une hausse de 12,1 %. Cette augmentation est attribuable aux produits des activités ordinaires supplémentaires générés par la croissance interne et les établissements acquis au cours de l'exercice précédent. Pour plus de précisions, se reporter à la rubrique « Résultats sectoriels liés aux espaces d'entreposage libre-service existants, aux nouveaux espaces d'entreposage libre-service et aux unités d'entreposage mobile ».

Honoraires de gestion

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, les honoraires de gestion ont augmenté de 5,8 % par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Cette augmentation est attribuable à la hausse des produits des activités ordinaires tirés des établissements gérés.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 se sont élevées à 28,3 M\$ (24,9 M\$ au 30 septembre 2024), soit une augmentation de 3,5 M\$ ou 13,9 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Cette hausse est principalement imputable aux établissements acquis au cours des 12 derniers mois et à l'augmentation des taxes foncières, des salaires et des coûts de réparation et d'entretien.

Résultat net

Notre résultat net de 20,5 M\$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 est attribuable à un profit de 15,7 M\$ réalisé sur la cession de biens immobiliers et tient compte des éléments hors trésorerie, à savoir une dotation aux amortissements de 29,5 M\$, des charges de rémunération à base d'actions de 0,1 M\$, des intérêts courus de 1,2 M\$ sur des débetures convertibles, un profit latent de 8,9 M\$ sur des instruments dérivés et un recouvrement d'impôt différé de 2,0 M\$.

Résultat d'exploitation net

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, la société a inscrit un résultat d'exploitation net (« REN »), une mesure non conforme aux IFRS, de 60,2 M\$ (54,1 M\$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2024), soit une hausse de 6,1 M\$ ou 11,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation du REN est attribuable aux acquisitions d'établissements réalisées au cours des 12 derniers mois, à l'augmentation des tarifs par l'usage de nos systèmes de gestion des produits et à une hausse du taux d'occupation.

Coûts d'acquisition et d'intégration

Les coûts d'acquisition et d'intégration comprennent les coûts et les honoraires de professionnels engagés pour repérer, évaluer et conclure des acquisitions et pour intégrer les actifs acquis ou sur le point de l'être, ainsi que les coûts liés aux transactions qui n'ont pas été conclues ou que nous avons décidé de ne pas conclure. À date, les acquisitions annoncées et réalisées par SVI pour l'exercice 2025 s'élèvent à 132,6 M\$. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2024 ont totalisé 215,0 M\$.

Frais de vente et frais généraux et administratifs

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

Rémunération à base d'actions

Les DVATI et les DDVA se rapportent aux options sur actions émises en faveur d'administrateurs, de dirigeants et de consultants dans le cadre du régime d'options sur actions de la société. Le montant des charges est estimé à la date d'émission à l'aide du modèle d'évaluation du prix des options de Black-Scholes, comme il est précisé dans la note 9 des notes annexes aux états financiers consolidés audités de l'exercice 2024.

Intérêts

La hausse de la charge d'intérêts s'explique par l'augmentation du solde à payer au cours de cette période. Au 30 septembre 2025, la dette se chiffrait à 1,8 G\$, comparativement à 1,6 G\$ au 30 septembre 2024, et le taux d'intérêt moyen pondéré s'établissait à 4,86 % au 30 septembre 2025, contre 4,91 % au 30 septembre 2024.

Intérêts courus sur les débetures convertibles

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

Dotation aux amortissements

L'augmentation de la dotation aux amortissements découle essentiellement de l'acquisition d'actifs d'une valeur de 132,6 M\$ en date du 30 septembre 2025 et de 215,0 M\$ au cours de l'exercice 2024.

Perte réalisée (profit réalisé) sur la cession d'actifs

La société a comptabilisé un profit supplémentaire de 15 M\$ en lien avec l'expropriation déjà annoncée d'un de ses immeubles, ce qui porte le total des profits à environ 30 M\$, les premiers 15 M\$ ayant été réalisés au deuxième trimestre de 2023.

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

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

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

Les FPE et les FPEA sont des mesures non conformes aux IFRS. Ils permettent à la direction et aux investisseurs d'évaluer les résultats financiers d'une entité en faisant abstraction des éléments sans incidence sur la trésorerie et des éléments non récurrents, tel qu'il est indiqué ci-dessous. Les coûts d'acquisition et d'intégration, qui sont ajustés pour déterminer nos FPEA, sont de nature non récurrente et associés aux actifs acquis ou en attente d'acquisition. Bien que les coûts d'acquisition et d'intégration puissent varier d'une période à l'autre, du fait que la société a l'intention de continuer de conclure des acquisitions dans le cadre de sa stratégie de croissance, ils continueront d'être pris en compte comme un ajustement lors de la détermination des FPEA (c.-à-d. que les coûts sont « non récurrents » en tant que tels, mais que l'ajustement réel pour ce type de coûts est « récurrent » et concernent les acquisitions réalisées au cours de la période).

Les FPE pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 sont ressortis à 24,7 M\$, contre 23,1 M\$ pour la période correspondante de 2024, une hausse de 6,7 % ou de 9,0 % par action ordinaire de base en circulation. Les FPEA pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 se sont chiffrés à 26,6 M\$, contre 25,3 M\$ pour la période correspondante de 2024, une hausse de 5,2 % ou de 7,5 % par action ordinaire de base en circulation.

Les FPE et les FPEA pour 2025 ont été atténués par les charges d'exploitation et les charges d'intérêts liées aux établissements en phase de location acquis au cours de l'exercice 2024 (127,0 M\$ des 215,0 M\$ investis en acquisitions), de même que par un apport symbolique provenant des travaux d'agrandissement et de rénovation visant 210 000 pieds carrés qui ont été achevés au quatrième trimestre de 2024 et au premier trimestre de 2025. De l'avis de la société, à mesure que ces acquisitions et agrandissements se stabiliseront, le REN devrait augmenter de 7,9 M\$ de plus par année au cours des trois prochains exercices, ce qui se traduira par une croissance additionnelle équivalente des FPE et des FPEA.

Le tableau qui suit présente les FPE et les FPEA pour les périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024 :

	(non audité)				(non audité)			
	Période de trois mois close le 30 septembre				Période de neuf mois close le 30 septembre			
	2025	2024	Variation		2025	2024	Variation	
			\$	%			\$	%
Résultat net	20 492 392 \$	(6 973 213) \$	27 465 605 \$	393,9 %	2 957 759 \$	(23 619 646) \$	26 577 405 \$	112,5 %
Ajustements :								
Rémunération à base d'actions	83 959	230 447	(146 488)	-63,6 %	251 877	695 58	(443 281)	-63,8 %
Intérêts courus sur les débetures convertibles	1 174 204	1 135 916	38 288	3,4 %	3 440 471	3 339 943	100 528	3,0 %
Perte réalisée (profit réalisé) sur les biens immobiliers	(15 705 784)	13 912	(17 024 896)	-1290,6 %	(15 696 568)	3 932 716	(19 629 284)	-499,1 %
Perte latente (profit latent) sur des instruments financiers dérivés	(8 902 167)	1604 100	(10 506 267)	-655,0 %	(7 924 664)	2 114 917	(10 039 581)	-474,7 %
Charge (recouvrement) d'impôt différé	(1 985 682)	(1 589 724)	(395 958)	24,9 %	(6 115 519)	(4 977 757)	(1 137 762)	22,9 %
Dotations aux amortissements	29 517 048	27 404 913	2 112 135	7,7 %	83 452 242	76 441 660	7 010 582	9,2 %
	4 181 578	30 104 764	(25 923 186)	-86,1 %	57 407 839	81 546 637	(24 138 798)	-29,6 %
FPE ¹	24 673 970 \$	23 115 511 \$	1 542 459 \$	6,7 %	60 365 598 \$	57 926 991 \$	2 438 607 \$	4,2 %
Ajustements :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	1 907 051	2 135 162	(228 111)	-10,7 %	6 121 351	6 244 431	(123 080)	-2,0 %
FPEA ¹	26 581 021 \$	25 266 703 \$	1 314 318 \$	5,2 %	66 486 949 \$	64 171 422 \$	2 315 527 \$	3,6 %
¹ Mesure non conforme aux IFRS.								
FPE et FPEA par action ordinaire en circulation								
FPE	0,068 \$	0,062 \$	0,006 \$	9,0 %	0,165 \$	0,155 \$	0,010 \$	6,5 %
FPEA	0,073 \$	0,068 \$	0,005 \$	7,5 %	0,182 \$	0,172 \$	0,010 \$	5,9 %

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

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

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

	(non audité)				(non audité)			
	Période de trois mois close le 30 septembre				Période de neuf mois close le 30 septembre			
	2025	2024	Variation		2025	2024	Variation	
			\$	%			\$	%
Produits des activités ordinaires								
Espaces d'entreposage libre-service existants ¹	71 663 071 \$	68 009 118 \$	3 653 953 \$	5,4 %	204 326 354 \$	195 547 393 \$	8 778 961 \$	4,5 %
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service ¹	13 440 875	7 517 868	5 923 007	78,8 %	35 041 442	20 101 343	14 940 099	74,3 %
Total des espaces d'entreposage libre-service	85 103 946	75 526 986	9 576 960	12,7 %	239 367 796	215 648 736	23 719 060	11,0 %
Entreposage mobile	2 903 755	2 950 540	(46 785)	-1,6 %	7 440 071	7 386 942	53 129	0,7 %
Honoraires de gestion	512 685	484 377	28 308	5,8 %	1 504 770	1 428 792	75 978	5,3 %
Combinés	88 520 386	78 961 903	9 558 483	12,1 %	248 312 637	224 464 470	23 848 167	10,6 %
Charges d'exploitation								
Espaces d'entreposage libre-service existants	20 211 757	19 082 646	1 129 111	5,9 %	63 486 428	60 654 932	2 831 496	4,7 %
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	6 315 275	3 915 780	2 399 495	61,3 %	16 981 223	10 639 405	6 341 818	59,6 %
Total des espaces d'entreposage libre-service	26 527 032	22 998 426	3 528 606	15,3 %	80 467 651	71 294 337	9 173 314	12,9 %
Entreposage mobile	1 816 070	1 886 887	(70 817)	-3,8 %	4 790 182	4 924 794	(134 612)	-2,7 %
Combinés	28 343 102	24 885 313	3 457 789	13,9 %	85 257 833	76 219 131	9 038 702	11,9 %
Résultat d'exploitation net¹								
Espaces d'entreposage libre-service existants	51 451 314	48 926 472	2 524 842	5,2 %	140 839 926	134 892 461	5 947 465	4,4 %
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	7 125 600	3 602 088	3 523 512	97,8 %	18 060 219	9 461 938	8 598 281	90,9 %
Total des espaces d'entreposage libre-service	58 576 914	52 528 560	6 048 354	11,5 %	158 900 145	144 354 399	14 545 746	10,1 %
Entreposage mobile	1 087 685	1 063 653	24 032	2,3 %	2 649 889	2 462 148	187 741	7,6 %
Honoraires de gestion	512 685	484 377	28 308	5,8 %	1 504 770	1 428 792	75 978	5,3 %
Combinés	60 177 284 \$	54 076 590 \$	6 100 694 \$	11,3 %	163 054 804 \$	148 245 339 \$	14 809 465 \$	10,0 %

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Espaces d'entreposage libre-service existants

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, les produits des activités ordinaires et le REN ont progressé de respectivement 5,4 % et 5,2 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Ces augmentations sont attribuables à la poursuite de notre programme de gestion des produits des activités ordinaires et à l'augmentation du taux d'occupation. Nous demeurons déterminés à contrôler les coûts grâce à des gains d'efficacité opérationnelle, mais les charges d'exploitation ont augmenté pendant la période, notamment les taxes foncières, les coûts de réparation et d'entretien, les services publics et les salaires.

Nouveaux espaces d'entreposage libre-service

Cette augmentation s'explique par les acquisitions, les acquisitions non stabilisées et les rénovations dans certains établissements réalisées en 2025 et 2024.

Entreposage mobile

La croissance stable des produits des activités ordinaires et du REN est attribuable à l'augmentation du volume de transactions liées à des projets de rénovation et à des déménagements au cours de la période.

Résultat d'exploitation net trimestriel

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

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

	Exercice 2025 (en milliers)				Exercice 2024 (en milliers)				
	T3	T2	T1	Total	T4	T3	T2	T1	Total
Résultat d'exploitation net¹									
Espaces d'entreposage libre-service existants	51 451 \$	47 465 \$	41 924 \$	140 840 \$	46 806 \$	48 926 \$	45 104 \$	40 862 \$	181 699 \$
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	7 126	6 227	4 707	18 060	5 421	3 602	3 409	2 450	14 883
Total des espaces d'entreposage libre-service	58 577	53 692	46 631	158 900	52 228	52 529	48 513	43 313	196 582
Entreposage mobile	1 088	986	576	2 650	630	1 064	915	484	3 092
Honoraires de gestion	513	544	448	1 505	499	484	498	446	1 928
	60 177 \$	55 222 \$	47 655 \$	163 055 \$	53 356 \$	54 077 \$	49 926 \$	44 243 \$	201 602 \$

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Espaces d'entreposage libre-service existants

L'augmentation enregistrée au troisième trimestre de 2025 par rapport au troisième trimestre de 2024 découle de la poursuite de notre programme de gestion des produits des activités ordinaires et de la hausse du taux d'occupation.

Nouveaux espaces d'entreposage libre-service

Cette augmentation s'explique par les acquisitions réalisées en 2025 et 2024, les acquisitions non stabilisées en 2024 et les rénovations en cours dans certains établissements.

Entreposage mobile

La croissance stable des produits et du REN est attribuable à l'augmentation du volume de transactions liées à des projets de rénovation et à des déménagements au cours de la période.

Sommaire des résultats trimestriels (non audité)

Période	Produits des activités ordinaires	Résultat net	Résultat net par action	Résultat net par action après dilution	Total de l'actif	Total du passif	Dividendes
T3 2025	88 520 386 \$	20 492 392 \$	0,056 \$	0,055 \$	2 437 930 399 \$	2 323 492 356 \$	1 086 585 \$
T2 2025	83 520 948 \$	(6 165 623 \$)	(0,017 \$)	(0,017 \$)	2 340 833 376 \$	2 244 998 159 \$	1 080 777 \$
T1 2025	76 271 303 \$	(11 369 010 \$)	(0,031 \$)	(0,031 \$)	2 258 874 994 \$	2 153 066 824 \$	1 076 981 \$
Total 2025	248 312 637 \$	2 957 759 \$	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 244 343 \$
T4 2024	80 240 735 \$	(6 603 486 \$)	(0,018 \$)	(0,018 \$)	2 233 968 260 \$	2 103 157 560 \$	1 075 911 \$
T3 2024	78 961 903 \$	(6 973 213 \$)	(0,019 \$)	(0,018 \$)	2 231 393 303 \$	2 068 392 626 \$	1 088 517 \$
T2 2024	74 111 489 \$	(8 688 351 \$)	(0,023 \$)	(0,023 \$)	2 176 620 967 \$	2 006 023 134 \$	1 083 058 \$
T1 2024	71 391 078 \$	(7 958 082 \$)	(0,021 \$)	(0,021 \$)	2 042 871 899 \$	1 856 959 672 \$	1 081 531 \$
Total 2024	304 705 205 \$	(30 223 132 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	4 329 017 \$
T4 2023	74 268 913 \$	(27 786 974 \$)	(0,074 \$)	(0,072 \$)	2 044 217 956 \$	1 848 344 223 \$	1 076 487 \$
T3 2023	75 745 468 \$	16 378 937 \$	0,043 \$	0,043 \$	1 997 703 262 \$	1 783 807 524 \$	1 073 547 \$
T2 2023	71 292 759 \$	12 612 251 \$	0,033 \$	0,032 \$	1 988 295 493 \$	1 778 917 293 \$	1 075 022 \$
T1 2023	67 417 472 \$	(2 904 372 \$)	(0,008 \$)	(0,007 \$)	2 019 426 187 \$	1 819 889 288 \$	1 069 922 \$
Total 2023	288 724 612 \$	(1 700 158 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	4 294 978 \$
T4 2022	69 089 853 \$	(23 265 493 \$)	(0,062 \$)	(0,062 \$)	2 020 752 160 \$	1 813 597 057 \$	1 064 875 \$
T3 2022	69 323 716 \$	(2 120 375 \$)	(0,006 \$)	(0,006 \$)	2 014 223 967 \$	1 793 844 969 \$	1 059 674 \$
T2 2022	65 959 444 \$	(7 278 364 \$)	(0,019 \$)	(0,019 \$)	2 019 833 429 \$	1 793 878 037 \$	1 055 547 \$
T1 2022	57 455 276 \$	(8 577 725 \$)	(0,023 \$)	(0,023 \$)	1 874 780 768 \$	1 640 438 694 \$	1 050 674 \$
Total 2022	261 828 289 \$	(41 241 957 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	4 230 770 \$
T4 2021	56 845 289 \$	(13 005 460 \$)	(0,035 \$)	(0,035 \$)	1 836 156 209 \$	1 613 949 693 \$	1 034 371 \$
T3 2021	56 854 002 \$	(4 286 770 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	1 710 707 686 \$	1 503 314 182 \$	1 021 120 \$
T2 2021	51 701 291 \$	(7 172 789 \$)	(0,019 \$)	(0,019 \$)	1 693 800 047 \$	1 487 413 665 \$	1 012 517 \$
T1 2021	43 260 095 \$	(11 400 073 \$)	(0,031 \$)	(0,031 \$)	1 610 798 998 \$	1 403 279 361 \$	1 002 868 \$
Total 2021	208 660 678 \$	(35 865 092 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	4 070 876 \$
T4 2020	42 150 289 \$	(9 987 848 \$)	(0,027 \$)	(0,027 \$)	1 587 379 939 \$	1 377 204 772 \$	991 452 \$
T3 2020	40 053 371 \$	(6 276 846 \$)	(0,017 \$)	(0,017 \$)	1 354 801 560 \$	1 149 197 801 \$	978 240 \$
T2 2020	37 425 908 \$	(8 651 142 \$)	(0,024 \$)	(0,024 \$)	1 369 097 150 \$	1 155 700 318 \$	973 985 \$
T1 2020	35 834 354 \$	(8 366 386 \$)	(0,023 \$)	(0,023 \$)	1 371 022 824 \$	1 151 432 603 \$	966 317 \$
Total 2020	155 463 922 \$	(33 282 222 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 909 994 \$
T4 2019	37 174 365 \$	(11 563 878 \$)	(0,032 \$)	(0,032 \$)	1 392 865 962 \$	1 162 117 984 \$	961 654 \$
T3 2019	37 310 765 \$	(9 399 776 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	1 377 237 690 \$	1 134 721 033 \$	958 230 \$
T2 2019	34 255 855 \$	(16 310 988 \$)	(0,045 \$)	(0,045 \$)	1 385 491 977 \$	1 132 963 923 \$	952 321 \$
T1 2019	26 222 055 \$	(8 843 827 \$)	(0,025 \$)	(0,025 \$)	1 044 914 091 \$	794 584 280 \$	930 288 \$
Total 2019	134 963 040 \$	(46 118 469 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 802 493 \$
T4 2018	26 562 429 \$	(843 810 \$)	(0,002 \$)	(0,002 \$)	1 022 791 417 \$	761 864 860 \$	925 235 \$
T3 2018	25 733 852 \$	(6 355 654 \$)	(0,018 \$)	(0,018 \$)	990 262 630 \$	731 939 098 \$	920 981 \$
T2 2018	23 173 856 \$	(9 158 368 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	959 256 102 \$	694 025 713 \$	920 562 \$
T1 2018	20 913 462 \$	(7 793 463 \$)	(0,022 \$)	(0,022 \$)	922 656 903 \$	661 214 665 \$	889 786 \$
Total 2018	96 383 599 \$	(24 151 295 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 656 564 \$
T4 2017	20 744 110 \$	15 343 505 \$	0,044 \$	0,044 \$	895 496 381 \$	627 421 264 \$	880 328 \$
T3 2017	18 453 960 \$	(15 402 377 \$)	(0,046 \$)	(0,046 \$)	839 525 204 \$	585 777 091 \$	879 376 \$
T2 2017	12 557 306 \$	(2 995 895 \$)	(0,010 \$)	(0,010 \$)	400 216 946 \$	237 005 503 \$	765 016 \$
T1 2017	10 133 138 \$	(10 797 865 \$)	(0,037 \$)	(0,037 \$)	404 743 767 \$	238 025 850 \$	749 946 \$
Total 2017	61 888 514 \$	(13 852 632 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 274 666 \$
T4 2016	8 900 182 \$	(18 657 288 \$)	(0,070 \$)	(0,070 \$)	342 803 581 \$	187 115 587 \$	724 931 \$
T3 2016	7 307 070 \$	(537 379 \$)	(0,022 \$)	(0,022 \$)	253 955 856 \$	131 931 530 \$	630 309 \$
T2 2016	6 320 322 \$	(663 764 \$)	(0,004 \$)	(0,004 \$)	179 885 223 \$	118 343 352 \$	440 398 \$
T1 2016	5 296 970 \$	(1 331 005 \$)	(0,008 \$)	(0,008 \$)	176 728 097 \$	114 010 014 \$	-
Total 2016	27 824 544 \$	(21 189 436 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	1 795 638 \$
T4 2015	4 795 266 \$	(2 702 281 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	171 486 477 \$	112 922 559 \$	-
T3 2015	3 137 527 \$	(821 330 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	108 865 822 \$	85 594 955 \$	-
T2 2015	2 111 281 \$	(677 127 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	54 449 748 \$	25 372 609 \$	-
T1 2015	1 096 513 \$	(374 472 \$)	(0,010 \$)	(0,010 \$)	27 910 360 \$	25 033 929 \$	-
Total 2015	11 140 587 \$	(4 575 210 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	-

FONDS DE ROULEMENT, DETTE ET CAPITAL SOCIAL

Fonds de roulement

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation se sont établis à 77,6 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, comparativement à 74,0 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont augmenté en raison des flux de trésorerie tirés des établissements récemment acquis, de l'augmentation des tarifs par l'usage de nos systèmes de gestion des produits et d'une hausse du taux d'occupation, mais ont été atténués par une hausse des offres d'emménagement, une baisse de l'activité saisonnière et l'accroissement sur douze mois des charges d'intérêts engagées pour le financement de rachats d'actions ordinaires, d'acquisitions et de projets d'amélioration des immobilisations.

Au 30 septembre 2025, la trésorerie de la société s'élevait à 24,8 M\$, contre 16,3 M\$ au 31 décembre 2024. La société s'attend à ce que ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation continuent d'augmenter à mesure qu'elle poursuivra la mise en œuvre de ses plans opérationnels et qu'elle retirera tous les avantages découlant des établissements récemment acquis. En outre, la société prévoit gérer ses flux de trésorerie et contracter des emprunts garantis par des actifs existants afin de réduire au minimum la charge d'intérêts, de financer des acquisitions, des améliorations aux immobilisations et ses plans d'expansion et de racheter ses actions ordinaires.

Dettes

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, la société détenait les titres d'emprunt suivants :

	30 septembre 2025			31 décembre 2024		
	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde
Emprunts hypothécaires						
Au coût amorti – Taux fixe	2,84 % à 6,00 %	4,99 %	537 486 297	2,84 % à 6,00 %	4,94 %	554 199 300
	Échéance : Nov. 2025 à sept. 2031			Échéance : Mars 2025 à sept. 2031		
Au coût amorti - Taux variable		5,70 %	18 026 153		6,45 %	3 161 703
	Échéance : Juin 2027 à juil. 2027			Échéance : Juil. 2027		
À la JVPRL – Taux variable			778 162 531			725 308 752
– Fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt			6 446 465			1 335 567
		4,87 %	784 608 996		4,86 %	726 644 319
	Échéance : Nov. 2025 à nov. 2029			Échéance : Juin 2025 à janv. 2031		
		4,93 %	1 340 121 446		4,90 %	1 284 005 322
Marges de crédit et billets						
Au coût amorti – Taux fixe		3,00 %	6 000 000		4,50 %	500 000
	Échéance : Juil. 2028			Échéance : Mars 2025		
Au coût amorti - Taux variable		5,28 %	206 145 131		6,12 %	92 145 131
	Échéance : Mai 2026 à février 2028			Échéance : Févr. 2025 à déc. 2027		
À la JVPRL – Taux variable			298 715 150			300 895 063
– Fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt			1 284 850			(895 063)
		4,32 %	300 000 000		3,88 %	300 000 000
	Échéance : Févr. 2028			Échéance : Févr. 2025		
		4,69 %	512 145 131		4,41 %	392 645 131
Coûts de financement différés, déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation			(4 975 009)			(4 137 295)
		4,86 %	1 847 291 568		4,78 %	1 672 513 158

Rapprochement de la dette

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

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Dette à l'ouverture de la période	1 672 513 158 \$	1 412 708 149 \$
Avances provenant de la dette	291 285 423	606 589 054
Remboursement de la dette	(115 669 299)	(346 389 518)
Variation de la juste valeur de la dette évaluée à la JVBRN	7 290 811	24 425 145
Variation de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	(7 290 811)	(24 425 145)
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement de la dette	175 616 124	260 199 536
Variation des coûts de financement différés	(837 714)	(394 527)
Dette à la clôture de la période	1 847 291 568 \$	1 672 513 158 \$

Au 30 septembre 2025, le taux préférentiel bancaire s'établissait à 4,70 % (5,45 % au 31 décembre 2024). Au 30 septembre 2025, le coût moyen pondéré de la dette s'établissait à 4,86 % (4,78 % au 31 décembre 2024). L'exposition de la société aux taux d'intérêt variables est limitée, alors que seulement 12,1 % de sa dette est assortie de taux d'intérêt variables et que le reste est assorti de taux d'intérêt fixes. L'augmentation observée par rapport à l'exercice précédent et à la date de clôture s'explique par l'utilisation des marges de crédit par la société pour financer ses acquisitions, ses projets d'amélioration des immobilisations et ses rachats d'actions ordinaires.

Au 30 septembre 2025, le nombre pondéré d'années à courir jusqu'à l'échéance, compte non tenu des lignes de crédit, était de 2,75 (3,39 années au 31 décembre 2024).

Les emprunts hypothécaires sont garantis par une charge de premier rang grevant les biens immobiliers et le matériel de la société, par des contrats de sûreté générale, par une cession des loyers et des contrats de location et par des cessions des couvertures d'assurance. La société doit maintenir certains ratios financiers pour se conformer aux facilités. Ces clauses restrictives comprennent des ratios de couverture du service de la dette, un ratio de valeur corporelle nette et un ratio de valeur d'emprunt. Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, la société respectait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

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

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

Exercice 1	691 155 098 \$	(comprend des marges de crédit et un billet de 512,1 M\$)
Exercice 2	355 335 365 \$	
Exercice 3	155 987 050 \$	
Exercice 4	345 899 709 \$	
Exercice 5	267 918 374 \$	
Par la suite	35 970 981 \$	

Du total des versements indiqué pour l'exercice 1, une tranche de 30,8 M\$ est exigible en vertu de nos emprunts hypothécaires à terme amortissables, une tranche de 148,2 M\$ se rapporte à des emprunts arrivant à échéance dans les 12 prochains mois que la société s'attend à refinancer, et une tranche de 512,1 M\$ a trait à nos marges de crédit. Nos lignes de crédit sont assujetties au respect de ratios financiers (ratios de couverture du service de la dette, ratios de la dette totale sur la valeur corporelle nette et ratios prêt-valeur), et leur remboursement n'est pas exigible tant et aussi longtemps que ces ratios financiers sont respectés. Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, la société respectait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

La société rembourse les prêts liés à ses actifs contractés aux termes de ses lignes de crédit lorsqu'elle le juge approprié, ce qui inclut la détermination que la société a été en mesure de mettre en œuvre ses systèmes d'exploitation pour augmenter la valeur des actifs et qu'elle dispose d'une combinaison d'actifs appropriée pour soutenir ses lignes de crédit. Le tableau qui suit présente les échéances des emprunts de la société au 30 septembre 2025 :

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires et taux d'intérêt

Année de l'échéance de la dette	Emprunts hypothécaires à payer	Taux d'intérêt moyen pondéré	Marges de crédit	Taux d'intérêt moyen pondéré	Total de la dette	Taux d'intérêt moyen pondéré
2025/26	148 194 301 \$	4,98 %	14 000 000 \$	5,95 %	162 194 301 \$	5,07 %
2026/27	336 354 441	5,13 %	-	0,00 %	336 354 441	5,13 %
2027/28	144 228 935	4,05 %	498 145 131	4,66 %	642 374 066	4,52 %
2028/29	367 059 349	5,21 %	-	0,00 %	367 059 349	5,21 %
2029/30	303 173 263	4,75 %	-	0,00 %	303 173 263	4,75 %
Par la suite	41 111 157	4,87 %	-	0,00 %	41 111 157	4,87 %
	1 340 121 446 \$	4,93 %	512 145 131 \$	4,69 %	1 852 266 577 \$	4,86 %

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

(4 975 009)

Solde

1 847 291 568 \$

La société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt sur la dette de 1,1 G\$ à un taux moyen pondéré de 4,72 %. Pour une tranche de 76 M\$ de cette dette, les banques ont conclu un accord d'annulation de swap de taux d'intérêt, leur permettant d'annuler les ententes de swap initiales entre le 27 octobre 2025 et le 22 avril 2027.

Débetures

Débetures hybrides de 2020

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

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

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

Les débetures ont été comptabilisées à titre d'instrument financier. Elles ont été comptabilisées à une juste valeur de 75 M\$, déduction faite des coûts de financement différés de 3,5 M\$. Chaque composante incorporée a été évaluée séparément, et il a été déterminé que la conjoncture économique et les caractéristiques de risque étaient étroitement liées au contrat hôte; par conséquent, les composantes incorporées n'ont pas été comptabilisées comme instruments financiers distincts.

Déventures hybrides de 2021

Le 19 juillet 2021, des déventures hybrides de premier rang non garanties de 57,5 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ la déventure. Les déventures ont une durée de 66 mois et viennent à échéance le 30 septembre 2026. Elles portent intérêt au taux fixe de 5,5 % par année et sont payables semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 30 septembre 2021. La société entend se servir du produit des déventures 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 déventures, en totalité ou en partie, à un prix de remboursement correspondant à 102,750 % du capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement. À compter du 30 septembre 2025 et avant la date d'échéance, la société pourra, à son gré, rembourser les déventures, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement. Lors du remboursement ou à l'échéance, le 30 septembre 2026, la société pourra choisir de convertir, en totalité ou en partie, les déventures en actions ordinaires librement négociables. Le cas échéant, le paiement sera honoré par l'attribution, pour chaque tranche payable de 1 000 \$, d'un nombre d'actions ordinaires librement négociables. Ce nombre sera obtenu en divisant, à la date fixée pour le remboursement ou à l'échéance, selon le cas, 1 000 \$ par un montant correspondant à 95 % du prix actuel du marché. L'intérêt couru et impayé sera payé au comptant.

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

Déventures convertibles de 2023

Le 9 janvier 2023, des déventures convertibles de premier rang non garanties de 150 M\$ ont été émises au prix de 1 000 \$ chacune. Les déventures 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 déventures 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 déventures, 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 déventures, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement.

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

Les déventures 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 déventures convertibles se rapporte à la tranche de la valeur des déventures qui est attribuée à l'option de conversion, ce qui permet au porteur de convertir les déventures 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>30 septembre 2025</u>	<u>31 décembre 2024</u>
Solde d'ouverture	267 038 477 \$	261 437 659 \$
Intérêts courus sur les débetures hybrides	848 249	1 130 998
Intérêts courus sur les débetures convertibles	3 440 471	4 469 820
Intérêts à payer	11 148 076	14 965 475
Intérêts payés	(13 019 124)	(14 965 475)
Solde de clôture	<u>269 456 149 \$</u>	<u>267 038 477 \$</u>

Capital social

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

	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Montant</u>
Solde au 31 décembre 2023	374 560 308	404 045 009 \$
Émises lors d'acquisitions	640 000	4 000 000
Régime de réinvestissement des dividendes	374 619	1 810 124
Options sur actions rachetées	-	(108 510)
Actions ordinaires rachetées	(8 620 137)	(36 309 062)
Impôt sur le rachat d'actions	-	(725 903)
Solde au 31 décembre 2024	<u>366 954 790</u>	<u>372 711 658</u>
Régime de réinvestissement des dividendes	382 703	1 447 622
Options sur actions rachetées	1 930 500	(1 108 445)
Actions ordinaires rachetées	(4 151 975)	(16 349 864)
Impôt sur le rachat d'actions	-	(327 263)
Solde au 30 septembre 2025	<u>365 116 018</u>	<u>356 373 708 \$</u>

Régime de réinvestissement des dividendes

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

Options sur actions

Au 30 septembre 2025, 34 986 500 options étaient en cours (35 834 500 options au 31 décembre 2024). Du nombre, 34 986 500 options pouvaient être exercées (35 834 500 options au 31 décembre 2024). Le tableau qui suit présente le détail de ces éléments :

Prix d'exercice	Date d'acquisition des droits	Date d'échéance	30 septembre 2025	31 décembre 2024
0,41 \$	28 avril 2015	28 avril 2025	-	1 125 500
0,50 \$	14 septembre 2015	14 septembre 2025	-	1 305 000
1,36 \$	21 décembre 2016	21 décembre 2026	2 420 000	2 420 000
1,78 \$	16 mars 2017	16 mars 2027	2 645 000	2 645 000
2,52 \$	4 mai 2018	4 mai 2028	2 655 000	2 655 000
2,90 \$	28 mai 2019	28 mai 2029	5 281 500	5 296 500
3,98 \$	15 décembre 2020	15 décembre 2030	5 430 500	5 433 000
6,31 \$	20 décembre 2021	20 décembre 2031	6 595 000	6 595 000
5,94 \$	19 décembre 2022	19 décembre 2032	6 793 500	6 793 500
5,23 \$	28 décembre 2023	28 décembre 2033	1 566 000	1 566 000
4,00 \$	2 janvier 2025	2 janvier 2035	1 600 000	-
Options susceptibles d'exercice et en circulation			34 986 500	35 834 500

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

Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

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

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

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

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, la société n'a émis aucune action ordinaire (néant au 30 septembre 2024) dans le cadre du régime. Un total de 979 878 actions ordinaires d'une valeur de 4 917 329 \$ étaient en circulation au 30 septembre 2025 (979 878 actions ordinaires d'une valeur de 4 917 329 \$ au 31 décembre 2024).

Au 30 septembre 2025, 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.

La société a conclu des swaps sur le rendement total en vue de les utiliser comme couvertures économiques de ses DDVA et de ses DVATI. Aux termes des swaps sur le rendement total, une banque a le droit d'acquérir des actions de la société sur le marché en guise de couverture des rendements des swaps sur le rendement total. Au 30 septembre 2025, 11 119 028 swaps sur le rendement total d'une valeur de 7 505 295 \$ étaient en cours (4 621 428 swaps sur le rendement total d'une valeur de (2 759 070 \$) étaient en cours au 31 décembre 2024).

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, la société a comptabilisé un profit latent (une perte latente) sur des swaps sur le rendement total de respectivement 9 420 102 \$ et 10 264 365 \$ (1 574 327 \$ et (257 277 \$) respectivement au 30 septembre 2024). Ces instruments financiers dérivés arrivent à échéance entre août 2026 et septembre 2028.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ARRANGEMENTS HORS BILAN

Obligations locatives

La société loue des immeubles et des terrains en Colombie-Britannique, en Alberta, au Manitoba, en Ontario, au Québec et aux Territoires du Nord-Ouest. Les contrats de location arrivent à échéance entre 2026 et 2075, ceux arrivant à échéance en 2026 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 les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, la société a comptabilisé des charges d'intérêts de 1 536 028 \$ et de 4 170 435 \$ respectivement (1 056 506 \$ et 3 046 781 \$ respectivement au 30 septembre 2024) liées à ses obligations locatives.

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

	<u>30 septembre 2025</u>	<u>31 décembre 2024</u>
Solde à l'ouverture de la période	92 142 366 \$	99 715 973 \$
Ajouts et réévaluations	55 948 708	(2 966 335)
Paiements en trésorerie	(8 339 147)	(8 485 753)
Intérêts	4 170 435	3 878 481
Solde à la clôture de la période	<u>143 922 362 \$</u>	<u>92 142 366 \$</u>

Voici les paiements de loyer estimés pour chacune des cinq prochaines années :

Exercice 1	12 335 701 \$
Exercice 2	11 898 848 \$
Exercice 3	11 387 269 \$
Exercice 4	10 650 936 \$
Exercice 5	9 988 315 \$
Par la suite	201 527 011 \$

Arrangements hors bilan

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

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

La société a conclu avec Canadian PUPS Franchises Inc. (« CPFI ») un accord de franchise principale qui lui confère des droits de franchise exclusifs au Canada pour la mise en place et l'exploitation d'entreprises d'unités d'entreposage mobile à l'échelle du pays. CPFI est une société liée à Iqbal Khan et Steven Scott, qui sont tous deux des administrateurs de la société. La société paie une redevance mensuelle correspondant à 3,5 % des ventes brutes. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, elle a versé 106 098 \$ et 270 019 \$ respectivement (106 793 \$ et 267 607 \$ respectivement au 30 septembre 2024) au titre de redevances et un montant de néant et de 1 786 000 \$ respectivement (797 430 \$ et 1 690 635 \$ respectivement au 30 septembre 2024) pour des conteneurs d'entreposage et d'autre matériel aux termes de l'accord de franchise principale. Au 30 septembre 2025, les créditeurs et charges à payer comprenaient, en lien avec les transactions dont il est question plus haut, un montant de 68 885 \$ (57 625 \$ au 31 décembre 2024) à payer à CPFI.

La société a conclu des contrats de gestion avec Access Self Storage Inc. et des sociétés liées (le « groupe Access »). Ces sociétés sont liées à Iqbal Khan et à Steven Scott, qui sont des administrateurs de la société. La société facture au groupe Access des honoraires de gestion ainsi que des honoraires pour d'autres services qu'elle fournit aux termes des contrats de gestion. En outre, le groupe Access facturera à la société des services de construction et d'entretien ainsi que d'autres services liés aux activités courantes. Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, la société a reçu respectivement 1 240 236 \$ et 3 778 689 \$ (1 099 291 \$ et 3 501 335 \$ respectivement au 30 septembre 2024) en paiements et remboursements liés aux contrats de gestion. Pendant les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, la société a engagé des dépenses de respectivement 16 426 322 \$ et 42 886 251 \$ (22 716 468 \$ et 49 491 900 \$ respectivement au 30 septembre 2024) pour des services de construction et d'entretien ainsi que d'autres services liés à ses activités courantes. Les créditeurs et charges à payer au 30 septembre 2025 comprenaient un montant de 986 063 \$ à payer au groupe Access (2 671 226 \$ au 31 décembre 2024). Les débiteurs au 30 septembre 2025 comprenaient un montant de 993 070 \$ à recevoir du groupe Access (398 254 \$ au 31 décembre 2024).

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.

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>30 septembre 2025</u>	<u>30 septembre 2024</u>
Traitements, honoraires de gestion, primes et jetons de présence	960 018 \$	1 019 393 \$
Rémunération à base d'actions	-	178 125
	<u>960 018 \$</u>	<u>1 197 518 \$</u>

FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

StorageVault est fière de se démarquer par l'instauration de pratiques ESG exemplaires. Ses responsabilités sociales et environnementales font partie de ses priorités et s'inscrivent dans une approche durable qui cadre avec ses politiques de gouvernance.

L'intégrité environnementale, la responsabilité sociale et l'adoption de pratiques de gouvernance rigoureuses sont au cœur des valeurs de StorageVault. Nous poursuivons nos efforts afin de réduire davantage l'empreinte écologique déjà très faible de nos établissements, de renforcer notre engagement envers nos effectifs et nos actionnaires, de soutenir la centaine de collectivités où nous menons nos activités et d'appliquer de saines pratiques de gouvernance.

Facteurs environnementaux

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

Déterminés à améliorer la conservation de l'énergie, nous avons pour stratégie d'offrir une gamme d'options d'entreposage, dont des unités à ambiance contrôlée et non contrôlée. Dans nos établissements qui comptent des unités à ambiance contrôlée, la température est régulée afin de protéger l'intégrité des biens entreposés, tout en réduisant le plus possible l'énergie nécessaire pour chauffer ou refroidir l'espace. Nos unités à ambiance non contrôlée ont des effets minimes sur l'environnement. Nous sommes ainsi en mesure de réduire notre consommation d'énergie, mais également nos charges, ce qui représente un avantage pour nos actionnaires.

Parmi nos initiatives durables et novatrices d'économie d'énergie, notons les systèmes de chauffage géothermiques, les panneaux solaires montés sur les toits, les murs solaires, les systèmes d'éclairage activés par le mouvement et le remplacement des anciens luminaires par des installations écoénergétiques modernes. Notre programme solaire nous permet de réduire notre empreinte carbone grâce à la production d'énergie renouvelable, sans compromettre notre rendement financier. En outre, nous limitons au maximum notre utilisation de l'eau à nos installations. Nous achetons et vendons du matériel d'emballage fabriqué à partir de matériaux recyclés, et nous avons réduit considérablement notre consommation de papier grâce à nos procédures de location sans contact.

De toutes les catégories d'actifs immobiliers, les établissements d'entreposage en libre-service font partie de ceux qui ont le plus faible impact environnemental au chapitre de la consommation d'eau et d'énergie et de la production de déchets. Les activités quotidiennes dans les établissements d'entreposage étant minimes, l'empreinte écologique est négligeable par nature. Grâce à ce faible achalandage, le secteur de l'entreposage joue un rôle important dans la réduction des émissions de carbone et des répercussions environnementales sur nos collectivités.

Production d'énergie et réduction de la consommation

- Production d'énergie solaire au moyen de panneaux montés sur les toits et de murs solaires.
- Systèmes de chauffage et de refroidissement qui utilisent la terre comme régulateur thermique. L'utilisation de pompes géothermiques pour le chauffage, la ventilation, la climatisation et le chauffage de l'eau est beaucoup moins énergivore que les systèmes traditionnels.
- Systèmes de contrôle automatisés et autorégulés de la température intérieure.
- Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation écoénergétiques et systèmes de chauffage par rayonnement au sol.
- Installation ou remplacement de toits par des toits réfléchissants qui réduisent la consommation d'énergie.
- Systèmes d'éclairage à détecteurs de mouvement, en usage seulement lorsqu'il y a de l'activité, dans plus de 90 % de nos établissements.
- Éclairage à DEL pour plus de 80 % de nos luminaires intérieurs et plus de 60 % de nos luminaires extérieurs.

Pratiques en matière de conception et de construction écologiques de bâtiments

- Utilisation de fenêtres écoénergétiques pour tous les nouveaux projets de construction ou d'agrandissement.
- Utilisation de systèmes SolarWall ou de panneaux en métal isolants dans la construction et la modernisation de bâtiments.
- Remplacement des portes extérieures des espaces de rangement par des portes écoénergétiques.
- Installation de murs de fondations isolants afin de conserver la chaleur de la dalle de fondation.
- Soumission des projets d'acquisition à une évaluation environnementale avant leur conclusion.

Réduction des déchets et recyclage

- RecordXpress, notre division de gestion de l'information et de dossiers, de déchetage et de recyclage du papier, nous a permis de recycler plus de 10,2 millions de livres de papier à ce jour. Nous avons ainsi contribué à la préservation de 444 000 arbres et évité l'acheminement de 99 000 mètres cubes de déchets vers les sites d'enfouissement, économisant par le fait même 198 000 barils de pétrole qui auraient autrement servi à la récolte des matières brutes.
- Vente de fournitures de déménagement et d'emballage fabriquées à partir de matériaux recyclés.
- Programmes de recyclage de déchets à nos établissements et à nos bureaux.
- Réduction de notre consommation de papier grâce à des technologies plus efficaces, notamment la conclusion de contrats de location par voie électronique.
- Programme de réduction des déchets électroniques par voie de recyclage et de dons de matériel informatique remis en état à des organismes de bienfaisance locaux.

Conservation et réduction de l'utilisation de l'eau

- Une salle de bain par établissement en moyenne, compte tenu de la faible présence à nos établissements.
- Appareils et accessoires de plomberie écoénergétiques à faible débit.
- Systèmes d'irrigation à faible consommation d'eau.
- Aménagement paysager comportant des espèces indigènes et résistantes à la sécheresse.
- Contrôles de ruissellement des eaux pour réduire au maximum le gaspillage.
- Systèmes de rétention des eaux pluviales pour améliorer la gestion de l'eau et réduire les effets sur l'environnement.

Facteurs sociaux

StorageVault étant une entreprise canadienne, notre passion et notre volonté d'être là pour nos collègues, nos clients, nos milieux de vie et notre pays n'ont jamais été aussi grandes. Nous sommes sincèrement reconnaissants d'avoir l'occasion de servir et de soutenir nos concitoyens d'un océan à l'autre.

Soutien social

StorageVault est résolu à favoriser des milieux sains et forts en s'appuyant sur cinq piliers communautaires, soit les soins de santé, la sécurité alimentaire, les arts, l'éducation et les sports. Initiatives régionales, championnats sportifs, banques alimentaires ou refuges : nous avons à cœur de servir nos collectivités. Nous avons noué plus de 300 partenariats avec des organismes locaux, régionaux et nationaux pour aider stratégiquement la société et créer des retombées positives et durables.

Notre équipe composée de 900 employés reconnaît le privilège que nous avons de pouvoir servir et soutenir des clients dans plus de 100 collectivités partout au Canada et bénéficier des partenariats solides que nous avons bâtis au fil des ans.

Mobilisation et bien-être des employés

StorageVault fait la promotion d'une culture qui privilégie le bien-être, encourage un mode de vie sain et favorise l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée. Le perfectionnement et la rétention des talents sont au cœur de notre philosophie. Nous préconisons une participation active de la direction à tous les échelons afin de favoriser la création de liens solides avec les collègues, les clients, les administrateurs et les autres parties prenantes. Nous croyons fermement qu'en faisant du bien-être de notre équipe une priorité, nous la soutenons et lui donnons les moyens d'accorder le même soin à nos clients, à nos établissements et à nos milieux de vie.

Faits saillants sur la mobilisation et le bien-être de nos employés :

- Primes – L'octroi se fait en fonction du rendement de la personne, de l'établissement et de l'entreprise.
- Comité de changement – Les membres de notre équipe d'entrepôt libre-service ont mis sur pied un comité de bénévoles pour commenter les sujets présentés ou proposer des idées utiles pour l'organisation. Certaines des idées mises en œuvre se rapportaient à la santé et à la sécurité, aux communications et à la formation.
- Activités d'entreprise – Nous organisons des activités diverses, comme des ateliers favorisant l'esprit d'équipe, des parties de quilles en famille, des repas-partage et des célébrations du temps des fêtes.
- Avantages sociaux – Nous proposons un régime de soin de santé et d'assurance concurrentiel, des programmes d'aide aux employés, des congés payés ainsi que des congés et du soutien en cas de deuil.
- Programmes incitatifs – Nous mettons en place différents programmes et concours, comme notre défi d'encouragement à la marche, qui incite nos collègues à bouger davantage pour un mode de vie plus sain.
- Promotions internes – Nous croyons fermement au principe d'avancement professionnel en interne fondé sur le mérite. Plusieurs de nos membres occupant un poste de haute direction sont au service de la société depuis maintes années et n'ont jamais cessé de progresser depuis leur arrivée.
- Les « Mercredis bien-être » – des webinaires sont proposés chaque mois à tous nos collègues sur des sujets tels que les finances personnelles, le bien-être, la méditation, l'exercice physique, la santé mentale et les loisirs.
- Formation et perfectionnement de carrière – notre équipe attitrée à la formation a élaboré un programme de pointe pour nos nouvelles recrues. Nous organisons aussi des webinaires mensuels dans tous les établissements, en plus d'offrir aux gestionnaires des séances spécialisées sur le leadership, le service à la clientèle et le bien-être dans le cadre de notre programme de perfectionnement de carrière Elite Academy.

Facteurs de gouvernance

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

- Équipe de direction et conseil d'administration diversifiés :
 - 66 % des membres du conseil d'administration sont indépendants;
 - 50 % des membres du conseil d'administration sont issus de la diversité (genre et race);
 - 33 % des membres du conseil d'administration sont des femmes;
 - 52 % de nos cadres supérieurs sont des femmes.
- Examen annuel du conseil d'administration et rémunération des dirigeants soumise à une approbation.
 - Objectifs de rendement établis, examinés et approuvés par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations.
- Élections des administrateurs par les actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle.
- Comités d'audit, d'acquisition, de gouvernance, de nomination et de rémunération indépendants dirigés par des membres du conseil d'administration.
- Comité d'acquisition mandaté d'évaluer, d'approuver et de recommander les transactions au conseil d'administration.
- Révision périodique, mise à jour et nouvelle approbation par le conseil d'administration de l'ensemble des mandats, des principes et des politiques de gouvernance :
 - Charte du comité d'audit;
 - Charte du conseil d'administration;
 - Charte du comité de gouvernance, de nomination et de rémunération;
 - Code de déontologie (observation obligatoire par tous les employés);
 - Politique de non-divulgence et de confidentialité;
 - Politique sur la diversité;
 - Politique sur les opérations d'initiés et la communication de l'information;
 - Politique sur le vote majoritaire;
 - Politique de dénonciation.

Nous sommes fiers de la composition diverse de notre équipe, laquelle a évolué naturellement au sein de notre organisation. En outre, nous croyons fermement au principe d'avancement professionnel en interne fondé sur le mérite. Plusieurs membres de la haute direction ont grimpé les échelons au fil de leurs nombreuses années à travailler dans l'entreprise, au cours desquelles ils n'ont jamais cessé de croître et de se perfectionner.

Pour une cinquième année, StorageVault fait partie de la liste *Women Lead Here*, publiée dans l'édition de 2025 du magazine *Report on Business* du Globe and Mail. Ce classement annuel brosse le portrait des sociétés canadiennes qui font figure de modèles au chapitre de la diversité de genre. Cette reconnaissance fait ressortir le principe d'équité et d'inclusion que StorageVault met de l'avant au sein de son équipe.

En suivant des pratiques de gouvernance rigoureuses, StorageVault favorise une stabilité qui sert les intérêts à long terme de toutes les parties prenantes. Conformément à notre volonté d'être transparents et d'adopter un cadre de gouvernance exemplaire, nous mettons les politiques, les mandats et les chartes de la société à la disposition du grand public sur notre site Web.

COMITÉ D'ACQUISITION ET MANDAT DE CE COMITÉ

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

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

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

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

MÉTHODES COMPTABLES

Un résumé des principales méthodes comptables de la société est présenté à la note 3 des états financiers consolidés annuels audités de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Il n'y a pas eu de modification aux principales méthodes comptables de la société par rapport à celles qui ont été appliquées dans ses états financiers annuels audités de l'exercice clos le 31 décembre 2024. De plus, les risques liés aux instruments financiers de la société n'ont pas changé.

Mesures financières non conformes aux IFRS

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

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

- iv. Espaces d'entreposage libre-service existants et nouveaux espaces d'entreposage libre-service : les espaces d'entreposage libre-service existants désignent les établissements stabilisés que la société possède ou loue depuis au moins le début de l'exercice précédent. Les nouveaux espaces d'entreposage libre-service désignent les établissements non stabilisés que la société ne possède pas ou ne loue pas de façon continue depuis au moins le début de l'exercice précédent ou les établissements soumis à des rénovations importantes. Nous estimons que l'emploi de cette mesure, conjuguée aux principales mesures établies conformément aux IFRS, aide à mieux comprendre le plein rendement d'exploitation de nos activités durant une période de croissance. Les chiffres comparatifs présentés à l'égard des espaces d'entreposage libre-service existants et des nouveaux espaces d'entreposage libre-service peuvent être différents de ceux qui ont été présentés dans des rapports de gestion antérieurs.

Prises de position comptables récentes et futures

L'IASB et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ont publié un certain nombre de normes ou d'interprétations nouvelles ou mises à jour qui s'appliqueront à des périodes futures et qui pourraient avoir des répercussions sur la société. Aucune prise de position comptable n'a été publiée hormis celles dont il est fait mention dans les états financiers consolidés audités annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Contrôles et procédures de communication de l'information

En vertu du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents intermédiaires et annuels des émetteurs* (le « Règlement 52-109 »), le chef de la direction et le chef des finances ont évalué l'efficacité des contrôles internes et des procédures de communication de l'information de la société pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, notamment la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière, afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de la présentation de l'information financière conformément aux IFRS. Ces dirigeants ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information de la société sont conçus efficacement pour fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les rapports qui sont déposés ou soumis aux termes des lois sur les valeurs mobilières du Canada est enregistrée, traitée et présentée dans les délais prescrits.

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, il n'y a eu aucun changement aux contrôles internes de la société à l'égard de l'information financière qui a eu, ou qui serait susceptible d'avoir, une incidence significative sur les contrôles internes de la société à l'égard de l'information financière.

RISQUES ET INCERTITUDES

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

Secteur immobilier

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

Risque de liquidité

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

Risque lié au refinancement

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

Risque de taux d'intérêt

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

Conjoncture économique

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

Maladies contagieuses

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

Risque environnemental

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

Risque de crédit

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

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

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

Acquisition de futurs emplacements

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

Résultats escomptés des nouvelles acquisitions

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

Augmentation des charges d'exploitation

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

Climat et catastrophes naturelles

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

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

Litiges

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

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

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

StorageVault Canada Inc.

ADMINISTRATEURS

Ben Harris
Bedford (New York)

Iqbal Khan
Toronto (Ontario)

Deborah Robinson
Toronto (Ontario)

Steven Scott
Toronto (Ontario)

Alan Simpson
Regina (Saskatchewan)

Mary Vitug
Toronto (Ontario)

CONSEILLER JURIDIQUE

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

SIÈGE SOCIAL

StorageVault Canada Inc.
100 Canadian Rd
Toronto (Ontario) M1R 4Z5
Tél. : 1-877-622-0205
Courriel : ir@storagevaultcanada.com

SYMBOLE À LA BOURSE DE TORONTO : SVI

DIRIGEANTS

Steven Scott
Chef de la direction

Iqbal Khan
Chef des finances

AUDITEURS

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l.
2000, 112 4th Ave. S.W.
Calgary (Alberta) T2P 3G4
Tél. : 403-263-3385
Téléc. : 403-269-8450

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

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