

StorageVault Canada Inc.

États financiers consolidés intermédiaires

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

(non audité)

AVIS DE NON-EXAMEN DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES NON AUDITÉS

En vertu du sous-paragraphe 4.3 3) a) du Règlement 51-102, si l'auditeur n'a pas effectué l'examen des états financiers consolidés intermédiaires non audités, un avis accompagnant les états financiers doit en faire état.

Les états financiers consolidés intermédiaires non audités ci-joints de StorageVault Canada Inc. ont été établis par la direction de la société, qui en a la responsabilité.

L'auditeur indépendant de la société n'a pas effectué l'examen des présents états financiers consolidés intermédiaires non audités conformément aux normes établies par Comptables professionnels agréés du Canada pour l'examen d'états financiers consolidés intermédiaires par l'auditeur d'une entité.

StorageVault Canada Inc.
États consolidés intermédiaires non audités de la situation financière

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Actif		
Biens immobiliers et matériel, montant net (note 5)	2 235 910 081 \$	2 070 301 838 \$
Goodwill et immobilisations incorporelles, montant net (note 6)	128 207 161	128 283 934
Trésorerie et dépôts à court terme	24 827 725	16 342 562
Charges payées d'avance et autres actifs courants	17 177 894	9 259 634
Débiteurs	28 349 780	9 780 292
Juste valeur latente d'actifs dérivés (notes 7, 9)	3 457 758	-
	2 437 930 399 \$	2 233 968 260 \$
Passif et capitaux propres		
Dette (note 7)	1 847 291 568 \$	1 672 513 158 \$
Déventures (note 8)	269 456 149	267 038 477
Obligation locative (note 14)	143 922 362	92 142 366
Passif d'impôt différé	24 393 244	30 508 763
Créditeurs et charges à payer	22 407 933	23 290 786
Produits différés	16 021 100	12 362 105
Juste valeur latente de passifs dérivés (notes 7, 9)	-	5 301 905
	2 323 492 356	2 103 157 560
Capitaux propres		
Capital social (note 9)	356 373 708	372 711 658
Dividendes versés (note 9)	(36 609 339)	(33 364 996)
Composante capitaux propres des déventures convertibles (note 8)	13 506 670	13 506 670
Surplus d'apport (note 9)	41 642 357	41 390 480
Déficit	(260 475 353)	(263 433 112)
	114 438 043	130 810 700
	2 437 930 399 \$	2 233 968 260 \$

Événements postérieurs à la date de clôture (note 15)

Approuvé au nom du conseil d'administration,

« signé » Steven Scott
Administrateur

« signé » Iqbal Khan
Administrateur

StorageVault Canada Inc.
États consolidés intermédiaires non audités des variations des capitaux propres

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Capital social				
Solde à l'ouverture de la période	357 260 648 \$	397 135 904 \$	372 711 658 \$	404 045 009 \$
Actions ordinaires émises, déduction faite des coûts d'émission (note 9)	480 692	453 688	1 447 622	5 354 451
Options sur actions, DVATI et DDVA rachetés (note 9)	(1 320 400)	709 390	(1 108 445)	(108 510)
Actions ordinaires rachetées (note 9)	(46 611)	-	(16 349 864)	(10 991 968)
Impôt sur le rachat d'actions (note 9)	(621)	(219 561)	(327 263)	(219 561)
Solde à la clôture de la période	356 373 708	398 079 421	356 373 708	398 079 421
Dividendes versés				
Solde à l'ouverture de la période	(35 522 754)	(31 200 568)	(33 364 996)	(29 035 979)
Dividendes versés durant la période (note 9)	(1 086 585)	(1 088 517)	(3 244 343)	(3 253 106)
Solde à la clôture de la période	(36 609 339)	(32 289 085)	(36 609 339)	(32 289 085)
Surplus d'apport				
Solde à l'ouverture de la période	41 558 398	41 012 240	41 390 480	40 568 013
Rémunération à base d'actions (note 9)	83 959	230 447	251 877	695 158
Options sur actions, DVATI et DDVA rachetés (note 9)	-	(709 390)	-	(729 874)
Solde à la clôture de la période	41 642 357	40 533 297	41 642 357	40 533 297
Déficit				
Solde à l'ouverture de la période	(280 967 745)	(249 856 413)	(263 433 112)	(233 209 980)
Résultat net et résultat global	20 492 392	(6 973 213)	2 957 759	(23 619 646)
Solde à la clôture de la période	(260 475 353) \$	(256 829 626) \$	(260 475 353) \$	(256 829 626) \$

StorageVault Canada Inc.
États consolidés intermédiaires non audités des résultats et du résultat global

	Période de trois mois close le 30 septembre		Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Produits des activités ordinaires				
Produits des services d'entreposage et des services connexes	88 007 701 \$	78 477 526 \$	246 807 867 \$	223 035 678 \$
Honoraires de gestion	512 685	484 377	1 504 770	1 428 792
	88 520 386	78 961 903	248 312 637	224 464 470
Charges				
Charges d'exploitation	28 343 102	24 885 313	85 257 833	76 219 131
Dotation aux amortissements (notes 5, 6)	29 517 048	27 404 913	83 452 242	76 441 660
Charge d'intérêts (notes 7, 14)	26 940 541	22 562 498	77 476 156	65 847 025
Frais de vente et frais généraux et administratifs	6 655 722	6 247 389	19 091 699	18 226 892
Coûts d'acquisition et d'intégration	1 907 051	2 135 152	6 121 351	6 244 431
Intérêts courus sur les débentures convertibles (note 8)	1 174 204	1 135 916	3 440 471	3 339 943
Rémunération à base d'actions (note 9)	83 959	230 447	251 877	695 158
Perte latente (profit latent) sur des instruments financiers dérivés (notes 7, 9)	(8 902 167)	1 604 100	(7 924 664)	2 114 917
Perte subie (profit réalisé) sur cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	(15 705 784)	1 319 112	(15 696 568)	3 932 716
	70 013 676	87 524 840	251 470 397	253 061 873
Résultat net et résultat global, avant impôt	18 506 710	(8 562 937)	(3 157 760)	(28 597 403)
Recouvrement d'impôt différé	1 985 682	1 589 724	6 115 519	4 977 757
Résultat net et résultat global, après impôt	20 492 392 \$	(6 973 213) \$	2 957 759 \$	(23 619 646) \$
Résultat net par action ordinaire				
De base	0,056 \$	(0,019) \$	0,008 \$	(0,063) \$
Dilué	0,055 \$	(0,018) \$	0,008 \$	(0,062) \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation				
De base	365 096 826	373 149 258	365 590 093	373 732 153
Dilué	371 390 336	381 328 119	371 883 603	381 911 014

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires non audités.

StorageVault Canada Inc.
Tableaux consolidés intermédiaires non audités des flux de trésorerie

	Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2025	2024
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Résultat net et résultat global, après impôt	2 957 759 \$	(23 619 646) \$
Ajustement pour tenir compte des éléments hors trésorerie :		
Recouvrement d'impôt différé	(6 115 519)	(4 977 757)
Dotation aux amortissements (notes 5, 6)	83 452 242	76 441 660
Amortissement des coûts de financement différés	1 874 532	1 764 803
Intérêts capitalisés sur obligations locatives (note 14)	4 170 435	3 046 781
Intérêts courus sur les débentures convertibles (note 8)	3 440 471	3 339 943
Perte latente (profit latent) sur des instruments financiers dérivés (note 7, 9)	(7 924 664)	2 114 917
Rémunération à base d'actions (note 9)	251 877	695 158
Charge d'intérêts sur les débentures (note 8)	11 148 076	11 226 021
Perte subie (profit réalisé) sur cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	(15 696 568)	3 932 716
Flux de trésorerie liés aux activités avant soldes du fonds de roulement hors trésorerie	77 558 641	73 964 596
Variation nette des soldes du fonds de roulement hors trésorerie :		
Débiteurs	(18 569 488)	(1 456 570)
Charges payées d'avance et autres actifs courants	(7 918 260)	742 202
Créditeurs et charges à payer	(882 853)	2 825 205
Produits différés	3 658 995	(441 418)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	53 847 035	75 634 015
Activités de financement		
Dividendes versés (note 9)	(1 786 048)	(1 886 625)
Paievements au titre des obligations locatives (note 14)	(8 339 147)	(6 379 760)
Coûts d'émission de titres de créance	(2 712 245)	(1 651 021)
Avances de trésorerie provenant de la dette (note 7)	291 285 423	440 100 000
Remboursement en trésorerie de la dette (note 7)	(115 669 299)	(219 665 956)
Options sur actions, DVATI et DDVA rachetés (note 9)	(1 108 445)	(817 900)
Intérêts versés sur les débentures (note 8)	(13 019 124)	(13 097 069)
Actions ordinaires rachetées (note 9)	(16 349 864)	(10 991 968)
Impôt sur le rachat d'actions (note 9)	327 263	219 561
Paievement pour règlement de swaps	(835 000)	-
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	131 793 514	185 829 262
Activités d'investissement		
Acquisition de biens immobiliers et de matériel (note 5)	(65 192 209)	(62 598 849)
Produit de la cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	16 161 823	52 257
Décaissements dans le cadre de regroupements d'entreprises (note 4)	(128 125 000)	(200 500 000)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(177 155 386)	(263 046 592)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des dépôts à court terme	8 485 163	(1 583 315)
Solde de trésorerie et de dépôts à court terme à l'ouverture de la période	16 342 562	13 861 106
Solde de trésorerie et de dépôts à court terme à la clôture de la période	24 827 725 \$	12 277 791 \$

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

(non audité)

1. Description des activités

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

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

2. Base d'établissement

Ces états financiers consolidés intermédiaires et leurs notes annexes présentent la situation financière et les résultats d'exploitation de la société conformément aux Normes IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et aux interprétations de l'IFRS Interpretations Committee. Les présents états financiers consolidés intermédiaires ont été dressés conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, Information financière intermédiaire. Par conséquent, ils n'incluent pas toutes les informations annuelles qui doivent être présentées aux termes des IFRS. La publication de ces états financiers consolidés intermédiaires pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025 a été approuvée par le conseil d'administration de la société le 22 octobre 2025.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires doivent être lus de pair avec les états financiers consolidés audités annuels de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

3. Méthodes comptables significatives

Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés intermédiaires comprennent les comptes de StorageVault Canada Inc. et ceux de sa filiale en propriété exclusive 507399 N.W.T. Ltd., qui ont toutes deux leur siège social à Toronto, en Ontario. Les états financiers de l'entité consolidée couvrent la même période de présentation de l'information financière que celle de StorageVault Canada Inc. et sont préparés suivant les mêmes méthodes comptables. La totalité des transactions et des soldes intragroupe ont été éliminés au moment de l'établissement des présents états financiers consolidés intermédiaires.

L'établissement des présents états financiers consolidés intermédiaires repose sur les mêmes principes et méthodes comptables que ceux qui ont été utilisés lors de l'établissement des états financiers consolidés annuels audités de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

4. Acquisitions

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, la société a réalisé les transactions indiquées ci-après, qui répondent à la définition d'entreprise selon IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*. Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, les résultats d'exploitation étant inclus dans les états financiers consolidés intermédiaires de la société depuis les dates d'acquisition. Voici les détails des acquisitions :

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

*(non audité)***Note 4 – suite**Acquisitions au deuxième trimestre :

Au deuxième trimestre, la société a conclu l'acquisition de sept établissements d'entreposage libre-service au prix de 67 375 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions normales de concurrence et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence. Les acquisitions ont été réglées au moyen d'avances sur la dette, de l'émission d'actions ordinaires et de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire des acquisitions :

	Deux emplacements de systèmes d'entreposage libre-service		
	4 avril 2025	1 mai 2025	12 mai 2025
Date d'acquisition :			
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	20 466 629 \$	2 137 289 \$	2 652 554 \$
Relations avec les locataires	1 408 371	362 711	347 446
Actifs nets acquis	21 875 000	2 500 000	3 000 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :			
Trésorerie	4 089 576	2 500 000	3 000 000
Dette	17 785 424	-	-
	21 875 000	2 500 000	3 000 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis la date d'acquisition :			
Produits des activités ordinaires	935 550	124 560	80 356
Charges d'exploitation	353 097	66 917	38 317
	582 453	57 643	42 039
Amortissement	586 897	75 816	70 801
Intérêts	179 555	-	-
Résultat net	(183 999) \$	(18 173) \$	(28 762) \$

	Deux emplacements de systèmes d'entreposage libre-service		
	3 juin 2025	23 juin 2025	Total
Date d'acquisition :			
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	17 888 002	17 394 984	60 539 458
Relations avec les locataires	2 111 998	2 605 016	6 835 542
Actifs nets acquis	20 000 000	20 000 000	67 375 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :			
Trésorerie	20 000 000	20 000 000	49 589 576
Dette	-	-	17 785 424
	20 000 000	20 000 000	67 375 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis la date d'acquisition :			
Produits des activités ordinaires	504 329	561 591	2 206 386
Charges d'exploitation	95 679	128 874	682 884
	408 650	432 717	1 523 502
Amortissement	391 925	357 815	1 483 254
Intérêts	-	-	179 555
Résultat net	16 725 \$	74 902 \$	(139 307) \$

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

*(non audité)***Note 4 – suite**Acquisitions au troisième trimestre :

Au troisième trimestre, la société a conclu l'acquisition de quatre établissements d'entreposage libre-service au prix de 60 750 000 \$ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions ont été conclues dans des conditions normales de concurrence. Les acquisitions ont été réglées au moyen d'avances sur la dette, de l'émission d'actions ordinaires et de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire des acquisitions :

	Deux emplacements de systèmes d'entreposage libre-service			
	Établissement d'entreposage libre-service	Établissement d'entreposage libre-service	Établissement d'entreposage libre-service	Total
Date d'acquisition :	17 juillet 2025	11 septembre 2025	25 septembre 2025	
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	36 533 316 \$	7 779 928 \$	10 816 468 \$	55 129 712 \$
Relations avec les locataires	3 466 684	1 220 072	933 532	5 620 288
Actifs nets acquis	40 000 000	9 000 000	11 750 000	60 750 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :				
Trésorerie	34 000 000	9 000 000	11 750 000	54 750 000
Dette	6 000 000	-	-	6 000 000
	40 000 000	9 000 000	11 750 000	60 750 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis la date d'acquisition :				
Produits des activités ordinaires	519 352	69 583	20 765	609 700
Charges d'exploitation	91 104	8 195	192	99 491
	428 248	61 388	20 573	510 209
Amortissement	546 471	16 917	7 604	570 992
Intérêts	91 925	-	-	91 925
Résultat net	(210 148) \$	44 471 \$	12 969 \$	(152 708) \$

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

(non audité)

5. Biens immobiliers et matériel

	Terrains, cours, bâtiments et améliorations	Conteneurs d'entreposage	Relations avec les locataires	Véhicules	Matériel de bureau et matériel informatique	Total
COÛT						
31 décembre 2023	2 204 002 607 \$	24 436 632 \$	198 744 432 \$	10 099 037 \$	17 409 570 \$	2 454 692 278 \$
Ajouts	76 341 820	1 520 115	-	2 435 550	8 754 844	89 052 329
Cessions	(9 492 731)	(599 304)	-	-	(51 013)	(10 143 048)
Acquisitions d'entreprises	199 710 531	-	11 680 666	488 000	-	211 879 197
31 décembre 2024	2 470 562 227	25 357 443	210 425 098	13 022 587	26 113 401	2 745 480 756
Ajouts	105 298 202	2 223 458	-	1 002 212	12 514 324	121 038 196
Cessions	(51 911)	(317 930)	-	(372 472)	(45 219)	(787 532)
Acquisitions d'entreprises	115 669 170	-	12 455 830	-	-	128 125 000
30 septembre 2025	2 691 477 688 \$	27 262 971 \$	222 880 928 \$	13 652 327 \$	38 582 506 \$	2 993 856 420 \$
CUMUL DES AMORTISSEMENTS						
31 décembre 2023	384 407 696 \$	11 210 371 \$	165 364 141 \$	6 635 738 \$	7 069 340 \$	574 687 286 \$
Amortissement	78 061 657	1 340 191	17 728 079	1 761 979	3 669 942	102 561 848
Cessions	(1 706 457)	(360 790)	-	-	(2 969)	(2 070 216)
31 décembre 2024	460 762 896	12 189 772	183 092 220	8 397 717	10 736 313	675 178 918
Amortissement	63 323 122	1 010 955	12 185 649	1 380 704	5 442 156	83 342 586
Cessions	(9 234)	(203 955)	-	(354 411)	(7 565)	(575 165)
30 septembre 2025	524 076 784 \$	12 996 772 \$	195 277 869 \$	9 424 010 \$	16 170 904 \$	757 946 339 \$
VALEUR COMPTABLE NETTE						
31 décembre 2024	2 009 799 331	13 167 671	27 332 878	4 624 870	15 377 088	2 070 301 838
30 septembre 2025	2 167 400 904	14 266 199	27 603 059	4 228 317	22 411 602	2 235 910 081

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des terrains d'une valeur comptable de 761 702 750 \$ (726 020 133 \$ au 31 décembre 2024).

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des immeubles de placement d'une valeur comptable de 43 031 369 \$ (43 848 255 \$ au 31 décembre 2024).

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des travaux de construction en cours qui ne sont pas amortis se chiffrant à 43 002 952 \$ (34 652 128 \$ au 31 décembre 2024).

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des actifs au titre de droits d'utilisation d'une valeur comptable de 133 148 164 \$ (83 555 346 \$ au 31 décembre 2024), déduction faite d'un amortissement cumulé de 29 132 120 \$ (22 776 230 \$ au 31 décembre 2024). Le tableau qui suit présente l'évolution des actifs au titre de droits d'utilisation :

	Systèmes d'entreposage libre-service
Solde au 31 décembre 2023	92 781 005 \$
Ajouts et réévaluations	(2 792 511)
Charge d'amortissement pour la période	(6 433 148)
Solde au 31 décembre 2024	83 555 346
Ajouts et réévaluations	55 948 708
Charge d'amortissement pour la période	(6 355 890)
Solde au 30 septembre 2025	133 148 164 \$

La société a comptabilisé un profit supplémentaire en lien avec l'expropriation annoncée antérieurement d'un de ses immeubles. Le profit initial résultant de cette expropriation a été comptabilisé au deuxième trimestre de 2023.

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

*(non audité)***6. Goodwill et immobilisations incorporelles**

	<u>Goodwill</u>	<u>Contrats de gestion</u>	<u>Marques de commerce</u>	<u>Site Web</u>	<u>Total</u>
COÛT					
31 décembre 2023	108 316 559 \$	16 300 000 \$	388 919 \$	70 904 \$	125 076 382 \$
Ajouts	-	-	8 757	314 598	323 355
Acquisitions d'entreprises	3 120 803	-	-	-	3 120 803
31 décembre 2024	111 437 362	16 300 000	397 676	385 502	128 520 540
Ajouts	-	-	9 004	23 879	32 883
30 septembre 2025	111 437 362 \$	16 300 000 \$	406 680 \$	409 381 \$	128 553 423 \$

CUMUL DES AMORTISSEMENTS

31 décembre 2023	- \$	- \$	49 542 \$	66 500 \$	116 042 \$
Amortissement	-	-	39 829	80 735	120 564
31 décembre 2024	-	-	89 371	147 235	236 606
Amortissement	-	-	29 488	80 168	109 656
30 septembre 2025	- \$	- \$	118 859 \$	227 403 \$	346 262 \$

VALEUR COMPTABLE NETTE

31 décembre 2024	111 437 362	16 300 000	308 305	238 267	128 283 934
30 septembre 2025	111 437 362	16 300 000	287 821	181 978	128 207 161

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

(non audité)

7. Dette

	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 JVBRL	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 \$

Note 7 – suite

Au 30 septembre 2025, le taux préférentiel s'établissait à 4,70 % (5,45 % 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 visant la totalité des actifs de la société, par une cession générale des loyers et des contrats de location et par des cessions des couvertures d'assurance visant tous les actifs de la société. La société doit maintenir certains ratios financiers pour se conformer aux facilités. Ces clauses restrictives comprennent des ratios de couverture du service de la dette, un ratio de couverture des charges fixe, un ratio de valeur corporelle nette et un ratio de valeur d'emprunt. Au 30 septembre 2025, la société respectait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

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

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

Exercice 1	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 \$

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.

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, la société a comptabilisé une perte latente) sur des swaps de taux d'intérêt de respectivement 517 936 \$ et 2 466 483 \$ (3 178 427 \$ et 1 857 640 \$ respectivement au 30 septembre 2024). Ces instruments financiers dérivés arrivent à échéance entre février 2027 et janvier 2030.

8. Débentures*Débentures hybrides de 2020*

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

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

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

L'intérêt couru et impayé sera payé au comptant.

Note 8 – suite

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

Débetures hybrides de 2021

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

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

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

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

Débetures convertibles de 2023

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

À compter du 31 mars 2026 et avant le 31 mars 2027, la société pourra, à son gré, rembourser les débetures, en totalité ou en partie, à un prix de remboursement correspondant à 125 % du capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement. À compter du 31 mars 2027 et avant la date d'échéance, la société pourra, à son gré, rembourser les débetures, en totalité ou en partie, à un prix correspondant au capital, majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date fixée pour le remboursement, exclusivement.

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

Note 8 – suite

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

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

	<u>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>

9. Capital social

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

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

Actions ordinaires émises

	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Montant</u>
Solde au 31 décembre 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>

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

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

Note 9 – suiteRégime 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 peuvent choisir de réinvestir automatiquement les dividendes en trésorerie qui leur sont payables à l'égard des actions ordinaires en vue d'acquérir des actions ordinaires supplémentaires, qui seront émises à même le capital social non émis ou achetées sur le marché libre. La société peut émettre initialement jusqu'à 5 000 000 d'actions ordinaires aux termes du RRD. Ce nombre peut être augmenté pourvu que le conseil d'administration et la Bourse y consentent et que cette augmentation soit annoncée publiquement.

Surplus d'apport

	<u>30 septembre 2025</u>	<u>31 décembre 2024</u>
Solde d'ouverture	41 390 480 \$	40 568 013 \$
Rémunération à base d'actions	251 877	2 684 644
Options sur actions, DVATI et DDVA rachetés	-	(1 862 177)
Solde de clôture	<u>41 642 357 \$</u>	<u>41 390 480 \$</u>

Options sur actions

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

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

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

	<u>30 septembre 2025</u>		<u>31 décembre 2024</u>	
	<u>Options</u>	<u>Prix moyen pondéré</u>	<u>Options</u>	<u>Prix moyen pondéré</u>
Solde d'ouverture	35 834 500	\$ 3,99	36 587 000	\$ 3,99
Rachetées	(2 448 000)	0,48	(752 500)	4,21
Attribuées	1 600 000	4,00	-	-
En cours et susceptibles d'exercice	<u>34 986 500</u>	<u>\$ 4,24</u>	<u>35 834 500</u>	<u>\$ 3,99</u>

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

(non audité)

Note 9 – suite

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

	2025
Rendement en dividende	0,01 %
Taux d'intérêt sans risque	2,92 %
Durée de vie prévue des options	4 ans
Volatilité prévue des actions ordinaires de la société	30,15 %

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

Prix d'exercice	Date d'acquisition des droits	Date d'échéance	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

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.

Note 9 – suite

Au cours des périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025, la société n'a émis aucune action ordinaire (zéro 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 (ou une perte latente) sur des swaps sur le rendement total de 9 420 102 \$ et de 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.

Dividendes

Un dividende en trésorerie de 0,002946 \$ par action ordinaire a été déclaré le 14 mars 2025 et versé aux actionnaires inscrits en date du 31 mars 2025.

Un dividende en trésorerie de 0,002961 \$ par action ordinaire a été déclaré le 17 juin 2025 et versé aux actionnaires inscrits en date du 30 juin 2025.

Un dividende en trésorerie de 0,002976 \$ par action ordinaire a été déclaré le 15 septembre 2025 et versé aux actionnaires inscrits en date du 29 septembre 2025.

10. Gestion des risques financiers et juste valeur

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

Note 10 – suite

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

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

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

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

La juste valeur des instruments financiers se présente comme suit :

	Fair Value Hierarchy	September 30, 2025		December 31, 2024	
		Carrying Amount	Fair Value	Carrying Amount	Fair Value
Financial instruments:					
Debt - at amortized cost	Level 2	(762 682 572)	769 374 343	(645 868 839)	(640 059 885)
Debt - at FVTPL	Level 2	(1 076 877 681)	(1 076 877 681)	(1 026 203 815)	(1 026 203 815)
Interest rate swaps	Level 2	(7 731 315)	(7 731 315)	(440 504)	(440 504)
Derivative assets (liabilities)	Level 2	3 457 758	3 457 758	(5 301 905)	(5 301 905)

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

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

Les emprunts hypothécaires à taux variable et les marges de crédit exposent la société à un risque de taux d'intérêt du fait que la charge d'intérêts fluctue en fonction des variations du taux préférentiel.

Une variation de 1 % à la hausse ou à la baisse des taux d'intérêt sur la dette à taux variable pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2025 aurait eu une incidence d'environ 1 930 701 \$ et 5 792 104 \$, respectivement, sur les états consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global (355 381 \$ et 1 066 143 \$, respectivement, au 30 septembre 2024).

Note 10 – suite

- b) **Risque de crédit** – Le risque de crédit découle de la possibilité que les clients éprouvent des difficultés financières et soient incapables de remplir leurs obligations financières envers la société. Le risque de créances irrécouvrables survient souvent lorsque les clients ayant loué un espace d'entreposage déménagent et qu'on ne peut les retracer pour obtenir paiement, ou lorsque des clients ayant loué un espace d'entreposage abandonnent leurs biens. La société peut réduire l'ampleur des créances irrécouvrables en assurant un suivi rapide de tout montant impayé peu après la date d'échéance, en appliquant des frais de retard, en refusant l'accès à tout client ayant un compte en souffrance et, en dernier ressort, en saisissant les biens du client. En outre, la société loue généralement à de nombreux clients, chacun d'entre eux représentant nettement moins de 1 % de son chiffre d'affaires mensuel. Cette diversification de la clientèle réduit le risque de crédit d'un client donné.

Au 30 septembre 2025, les créances à recevoir de parties liées de la société s'établissaient à 993 070 \$ (398 254 \$ au 31 décembre 2024). La direction est d'avis que le risque de crédit lié aux soldes entre parties liées est faible en raison de la nature des relations et de l'historique des taux de perte.

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

Solde au 31 décembre 2023	499 536 \$
Variations ou ajustements durant l'exercice	(278 405)
Solde au 31 décembre 2024	221 131
Variations ou ajustements durant l'exercice	208 828
Solde au 30 septembre 2025	429 959 \$

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

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

La société a l'intention de renouveler tout emprunt arrivant à échéance au cours du prochain exercice financier. Les échéances des passifs financiers à long terme sont présentées sommairement à la note 7.

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

11. 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 créiteurs 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 16 426 322 \$ et 42 886 251 \$ respectivement (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 créiteurs 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.

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>

12. Gestion du risque de capital

L'objectif de la société en matière de gestion du capital est de maintenir sa capacité à poursuivre ses activités afin de procurer des rendements aux actionnaires et des avantages aux autres parties prenantes. La société définit le capital comme se composant des capitaux propres, à l'exclusion du surplus d'apport et de la dette à long terme. La société gère la structure du capital et y apporte des ajustements selon l'évolution de la conjoncture économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents.

Afin de maintenir la structure du capital ou de l'ajuster, la société peut essayer d'émettre de nouvelles actions et de nouveaux titres d'emprunt, d'acquérir ou de céder des actifs et d'ajuster le montant de la trésorerie et des dépôts à court terme. Le conseil d'administration ne fixe pas de critères quantitatifs quant au rendement du capital investi; il cherche plutôt à obtenir une croissance durable d'un exercice à l'autre.

La société examine et évalue régulièrement sa structure du capital. Elle détermine l'emprunt hypothécaire approprié pour les biens immobiliers au moment où un bien immobilier est acquis ou lorsqu'un emprunt hypothécaire existant arrive à échéance. Elle prend en considération divers facteurs qui comprennent, sans toutefois s'y limiter, les taux d'intérêt : les coûts de financement, la durée de l'emprunt hypothécaire et la solidité des flux de trésorerie découlant de l'actif sous-jacent.

En général, l'emprunt hypothécaire n'est garanti que par l'actif sous-jacent. La société surveille son capital à l'aide d'un ratio de la dette sur la juste valeur. La société n'est assujettie à aucune exigence externe en matière de capital, sauf pour ce qui est des clauses restrictives décrites à la note 7. Il n'y a eu aucun changement à la façon dont la société gère son capital au cours de l'exercice considéré.

13. Information sectorielle

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

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

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

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

*(non audité)***Note 13 – suite****Trimestre clos le 30 septembre 2025**

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	85 103 946 \$	2 903 755 \$	512 685 \$	- \$	88 520 386 \$
Charges d'exploitation	26 527 032	1 816 070	-	-	28 343 102
Résultat d'exploitation net	58 576 914	1 087 685	512 685	-	60 177 284
Dotation aux amortissements	27 048 176	1 031 583	-	1 437 289	29 517 048
Intérêts	26 940 541	-	-	-	26 940 541
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	6 655 722	6 655 722
Acquisition et intégration	-	-	-	1 907 051	1 907 051
Intérêts courus sur les débetures convertibles	-	-	-	1 174 204	1 174 204
Rémunération à base d'actions	-	-	-	83 959	83 959
Profits latents sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	(8 902 167)	(8 902 167)
Profits sur cession d'actifs	-	-	-	(15 705 784)	(15 705 784)
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(1 985 682)	(1 985 682)
Résultat net	4 588 197 \$	56 102 \$	512 685 \$	15 335 408 \$	20 492 392 \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	91 793 976 \$	1 776 602 \$	- \$	8 906 924 \$	102 477 502 \$

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

*(non audité)***Note 13 – suite****Trimestre clos le 30 septembre 2024**

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	75 526 986 \$	2 950 540 \$	484 377 \$	- \$	78 961 903 \$
Charges d'exploitation	22 998 426	1 886 887	-	-	24 885 313
Résultat d'exploitation net	52 528 560	1 063 653	484 377	-	54 076 590
Dotation aux amortissements	26 077 532	722 185	-	605 196	27 404 913
Intérêts	22 562 498	-	-	-	22 562 498
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	6 247 389	6 247 389
Acquisition et intégration	-	-	-	2 135 152	2 135 152
Intérêts courus sur les débentures convertibles	-	-	-	1 135 916	1 135 916
Rémunération à base d'actions	-	-	-	230 447	230 447
Perte latente sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	1 604 100	1 604 100
Perte à la cession d'actifs	-	-	-	1 319 112	1 319 112
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(1 589 724)	(1 589 724)
Résultat net	3 888 530 \$	341 468 \$	484 377 \$	(11 687 588) \$	(6 973 213) \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	94 160 608 \$	1 392 215 \$	- \$	3 172 512 \$	98 725 335 \$

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

*(non audité)***Note 13 – suite****Période de neuf mois close le 30 septembre 2025**

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	239 367 796 \$	7 440 071 \$	1 504 770 \$	- \$	248 312 637 \$
Charges d'exploitation	80 467 651	4 790 182	-	-	85 257 833
Résultat d'exploitation net	158 900 145	2 649 889	1 504 770	-	163 054 804
Dotation aux amortissements	77 805 586	2 733 042	-	2 913 614	83 452 242
Intérêts	77 476 156	-	-	-	77 476 156
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	19 091 699	19 091 699
Acquisition et intégration	-	-	-	6 121 351	6 121 351
Intérêts courus sur les débitures convertibles	-	-	-	3 440 471	3 440 471
Rémunération à base d'actions	-	-	-	251 877	251 877
Profits latents sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	(7 924 664)	(7 924 664)
Profits sur cession d'actifs	-	-	-	(15 696 568)	(15 696 568)
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(6 115 519)	(6 115 519)
Résultat net	3 618 403 \$	(83 153) \$	1 504 770 \$	(2 082 261) \$	2 957 759 \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	236 521 733 \$	3 627 836 \$	- \$	9 013 627 \$	249 163 196 \$

StorageVault Canada Inc.**Notes annexes**

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

*(non audité)***Note 13 – suite****Période de neuf mois close le 30 septembre 2024**

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	215 648 736 \$	7 386 942 \$	1 428 792 \$	- \$	224 464 470 \$
Charges d'exploitation	71 294 337	4 924 794	-	-	76 219 131
Résultat d'exploitation net	144 354 399	2 462 148	1 428 792	-	148 245 339
Dotation aux amortissements	73 207 038	1 853 910	-	1 380 712	76 441 660
Intérêts	65 847 025	-	-	-	65 847 025
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	18 226 892	18 226 892
Acquisition et intégration	-	-	-	6 244 431	6 244 431
Intérêts courus sur les débitures convertibles	-	-	-	3 339 943	3 339 943
Rémunération à base d'actions	-	-	-	695 158	695 158
Perte latente sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	2 114 917	2 114 917
Perte à la cession d'actifs	-	-	-	3 932 716	3 932 716
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(4 977 757)	(4 977 757)
Résultat net	5 300 336 \$	608 238 \$	1 428 792 \$	(30 957 012) \$	(23 619 646) \$
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	259 601 337 \$	2 802 316 \$	- \$	7 478 844 \$	269 882 497 \$

Total Assets

	Self Storage	Portable Storage	Management Division	Corporate	Total
As at December 31, 2024	2 069 204 117 \$	22 091 822 \$	17 635 541 \$	125 036 780 \$	2 233 968 260 \$
As at September 30, 2025	2 249 675 651 \$	22 931 152 \$	18 512 248 \$	146 811 348 \$	2 437 930 399 \$

14. 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 \$

15. Événements postérieurs à la date de clôture

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

StorageVault Canada Inc.

Notes annexes

Périodes de trois et neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024

(non audité)

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)

DIRIGEANTS

Steven Scott
Chef de la direction

Iqbal Khan
Chef des finances

CONSEILLERS JURIDIQUES

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

AUDITEURS

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l.
2000, 112 4th Ave. S.W.
Calgary (Alberta) T2P 0H3
Tél. : 403-263-3385
Télec. : 403-269-8450

SIÈGE SOCIAL

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

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

TSX Trust
300, 5^e Ave. S.W., 10^e étage
Calgary (Alberta) T2P 3C4
Tél. : 403-218-2800
Télec. : 403-265-0232

SYMBOLE À LA BOURSE DE TORONTO : SVI