StorageVault Canada Inc.
États financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

Aux actionnaires de StorageVault Canada Inc.,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de StorageVault Canada Inc. (la « société »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2024 et 2023, et les états consolidés des résultats et du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de la société aux 31 décembre 2024 et 2023 ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

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

Description de la question clé de l'audit

Nous attirons l'attention sur la note 4 des états financiers consolidés. Au cours de l'exercice 2024, la société a acquis sept établissements d'entreposage libre-service, deux immeubles commerciaux et une entreprise de gestion de documents. La société a comptabilisé des biens immobiliers et des immobilisations corporelles pour un montant de 200 M$ et des immobilisations incorporelles pour un montant de 12 M$. Ces acquisitions ont été comptabilisées au moyen de la méthode de l'acquisition. Elles comprennent à la fois des transactions conclues dans des conditions normales de concurrence et des transactions conclues dans des conditions de non-concurrence.

Nous avons déterminé que l'évaluation de la juste valeur à la date d'acquisition des biens immobiliers et des immobilisations corporelles ainsi que des immobilisations incorporelles liées aux acquisitions d'entreprises constituait une question clé de notre audit. L'auditeur a dû exercer un degré élevé de jugement pour évaluer les résultats de nos procédures d'audit à l'égard de la méthode et des hypothèses importantes utilisées pour déterminer la juste valeur estimative à la date d'acquisition des biens immobiliers et des immobilisations corporelles ainsi que des immobilisations incorporelles. De plus, des compétences et des connaissances spécialisées ont dû être mises en œuvre pour évaluer les résultats de nos procédures d'audit.

Réponse de l'auditeur

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

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

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

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

Description de la question clé de l'audit

Nous attirons l'attention sur les notes 5 et 6 des états financiers consolidés. Le goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée sont soumis à un test de dépréciation au moins une fois par année s'il y a une indication qu'une unité génératrice de trésorerie (« UGT ») ou qu'un groupe d'UGT auxquels ils sont associés pourrait avoir subi une perte de valeur. Lorsque la valeur comptable d'une UGT ou d'un groupe d'UGT auquel sont associés le goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée dépasse sa valeur recouvrable, il est considéré que le goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ont subi une perte de valeur et sa valeur comptable est ramenée à sa valeur recouvrable.

La société a réalisé ses tests de dépréciation annuels visant le groupe d'UGT. Au 31 décembre 2024, le goodwill total associé au groupe d'UGT s'établissait à 111 M$, et la valeur totale des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée était de 16,3 M$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société n'a pas constaté de perte de valeur pour le goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée.

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

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

Réponse de l'auditeur

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

La comparaison du montant réel des produits et des charges de la société pour 2024 et du montant qui avait été budgété pour 2024 afin d'évaluer la capacité de la société à établir des prévisions justes.

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

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

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

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

Autres informations

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

- du rapport de gestion;
- des informations, autres que les états financiers et le rapport des auditeurs sur ces états, qui figurent dans le rapport annuel.

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

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

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

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

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

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

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

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société. Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

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

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

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

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

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

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

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

Calgary (Alberta)

Le 20 février 2025

MNP s.e.n.c.r.l., s.r.l.

Comptables professionnels agréés

MNP

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

	2024	2023
Actif		
Biens immobiliers et matériel, montant net (note 5)	**2 070 301 838 $**	1 880 004 992 $
Goodwill et immobilisations incorporelles, montant net (note 6)	**128 283 934**	124 960 340
Trésorerie et dépôts à court terme	**16 342 562**	13 861 106
Débiteurs	**9 780 292**	8 522 542
Charges payées d'avance et autres actifs courants	**9 259 634**	15 840 630
Juste valeur latente d'actifs dérivés (note 10)	**-**	1 028 346
	2 233 968 260 $	2 044 217 956 $
Passif et capitaux propres		
Dette (note 7)	**1 672 513 158 $**	1 412 708 149 $
Débentures (note 8)	**267 038 477**	261 437 659
Obligation locative (note 15)	**92 142 366**	99 715 973
Passif d'impôt différé (note 11)	**30 508 763**	39 566 673
Créditeurs et charges à payer	**23 290 786**	21 860 758
Produits différés	**12 362 105**	13 055 011
Juste valeur latente de passifs dérivés (note 10)	**5 301 905**	-
	2 103 157 560	1 848 344 223
Capitaux propres		
Capital social (note 9)	**372 711 658**	404 045 009
Dividendes versés (note 9)	**(33 364 996)**	(29 035 979)
Composante capitaux propres des débentures convertibles (note 8)	**13 506 670**	13 506 670
Surplus d'apport (note 9)	**41 390 480**	40 568 013
Déficit	**(263 433 112)**	(233 209 980)
	130 810 700	195 873 733
	2 233 968 260 $	2 044 217 956 $

Événements postérieurs à la date de clôture (note 16)

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

Approuvé au nom du conseil d'administration,

« signé » Steven Scott
Administrateur

« signé » Iqbal Khan
Administrateur

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

	2024	2023
Capital social		
Solde à l'ouverture de la période	**404 045 009 $**	424 954 374 $
Actions ordinaires émises, déduction faite des coûts d'émission (note 9)	**5 810 124**	5 691 790
Options sur actions, DVATI et DDVA rachetés (note 9)	**(108 510)**	(5 038 500)
Impôt sur le rachat d'actions (note 9)	**(725 903)**	-
Actions ordinaires rachetées (note 9)	**(36 309 062)**	(21 562 655)
Solde à la clôture de la période	**372 711 658**	404 045 009
Dividendes versés		
Solde à l'ouverture de la période	**(29 035 979)**	(24 741 001)
Dividendes versés durant la période (note 9)	**(4 329 017)**	(4 294 978)
Solde à la clôture de la période	**(33 364 996)**	(29 035 979)
Composantes capitaux propres des débentures convertibles		
Solde à l'ouverture de la période	**13 506 670**	-
Composante capitaux propres des débentures convertibles, déduction faite de l'impôt différé (note 8)	**-**	13 506 670
Solde à la clôture de la période	**13 506 670**	13 506 670
Surplus d'apport		
Solde à l'ouverture de la période	**40 568 013**	38 451 552
Options sur actions, DVATI et DDVA rachetés (note 9)	**(1 862 177)**	(1 679 165)
Rémunération à base d'actions (note 9)	**2 684 644**	3 795 626
Solde à la clôture de la période	**41 390 480**	40 568 013
Déficit		
Solde à l'ouverture de la période	**(233 209 980)**	(231 509 822)
Résultat net et résultat global	**(30 223 132)**	(1 700 158)
Solde à la clôture de la période	**(263 433 112) $**	(233 209 980) $

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

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

	2024	2023
Produits des activités ordinaires		
Produits des services d'entreposage et des services connexes	**302 777 461 $**	286 687 556 $
Honoraires de gestion	**1 927 744**	2 037 056
	304 705 205	288 724 612
Charges		
Charges d'exploitation	**103 103 429**	95 131 868
Dotation aux amortissements (notes 5, 6)	**102 682 412**	100 518 182
Charge d'intérêts (notes 7, 15)	**90 006 235**	83 297 441
Frais de vente et frais généraux et administratifs	**24 335 050**	24 290 628
Coûts d'acquisition et d'intégration	**7 698 561**	5 904 217
Perte latente sur instruments financiers dérivés (notes 7)	**6 330 251**	1 450 089
Intérêts courus sur les débentures convertibles (note 8)	**4 469 820**	4 195 644
Rémunération à base d'actions (note 9)	**2 684 644**	3 795 626
Perte subie (profit réalisé) sur cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	**2 675 845**	(15 528 115)
Profit latent sur instruments financiers dérivés (note 7)	**-**	(3 994 356)
	343 986 247	299 061 224
Résultat net et résultat global, avant impôt	**(39 281 042)**	(10 336 612)
Produit d'impôt différé (note 11)	**9 057 910**	8 636 454
Résultat net et résultat global, après impôt	**(30 223 132) $**	(1 700 158) $
Résultat net par action ordinaire		
De base	**(0,081) $**	(0,005) $
Dilué	**(0,081) $**	(0,004) $
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation		
De base	**372 816 185**	376 930 150
Dilué	**372 816 185**	385 604 697

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

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

	2024	2023
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Résultat net et résultat global, après impôt	**(30 223 132) $**	(1 700 158) $
Ajustement pour tenir compte des éléments hors trésorerie :		
Produit d'impôt différé (note 11)	**(9 057 910)**	(8 636 454)
Dotation aux amortissements (notes 5, 6)	**102 682 412**	100 518 182
Amortissement des coûts de financement différés	**2 525 118**	2 762 685
Intérêts capitalisés sur obligations locatives (note 15)	**3 878 481**	3 668 569
Intérêts courus sur les débentures convertibles (note 8)	**4 469 820**	4 195 644
Perte latente (gain latent) sur des instruments financiers dérivés (note 7)	**6 330 251**	(2 520 812)
Rémunération à base d'actions (note 9)	**2 684 644**	3 795 626
Charge d'intérêts sur les débentures (note 8)	**14 965 475**	-
Perte subie (profit réalisé) sur cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	**2 675 845**	(16 242 182)
Flux de trésorerie liés aux activités avant soldes du fonds de roulement hors trésorerie	**100 931 004**	85 841 100
Variation nette des soldes du fonds de roulement hors trésorerie :		
Débiteurs	**(1 257 750)**	(1 882 516)
Charges payées d'avance et autres actifs courants	**6 580 996**	(5 894 138)
Créditeurs et charges à payer	**1 430 028**	1 000 490
Produits différés	**(692 906)**	(1 070 066)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	**106 991 372**	77 994 870
Activités de financement		
Dividendes versés (note 9)	**(2 484 219)**	(2 841 590)
Paiements au titre des obligations locatives (note 15)	**(8 485 753)**	(7 887 925)
Coûts d'émission de titres de créance	**(2 919 645)**	(1 849 751)
Avances en trésorerie provenant de la dette à long terme (note 7)	**606 589 054**	286 760 989
Remboursement en trésorerie de la dette à long terme (note 7)	**(346 389 518)**	(401 685 562)
Options sur actions, DVATI et DDVA rachetés	**(1 950 204)**	(6 717 665)
Intérêts versés sur les débentures (note 8)	**(14 965 475)**	-
Actions ordinaires rachetées (note 9)	**(36 309 062)**	(21 562 655)
Produit de l'émission de débentures, déduction faite des frais d'émission (note 8)	**-**	143 990 089
Produit tiré des instruments financiers dérivés	**-**	3 970 902
Actions ordinaires émises, déduction faite des coûts d'émission (note 9)	**-**	20 059
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	**193 085 178**	(7 803 109)
Activités d'investissement		
Acquisition de biens immobiliers et de matériel (note 5)	**(87 012 975)**	(66 875 057)
Décaissements dans le cadre de regroupements d'entreprises (note 4)	**(211 000 000)**	(86 825 000)
Produit de la cession de biens immobiliers et de matériel (note 5)	**417 881**	74 834 576
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	**(297 595 094)**	(78 865 481)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des dépôts à court terme	**2 481 456**	(8 673 720)
Solde de trésorerie et de dépôts à court terme à l'ouverture de la période	**13 861 106**	22 534 826
Solde de trésorerie et de dépôts à court terme à la clôture de la période	**16 342 562 $**	13 861 106 $

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

1. Description des activités

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

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

2. Base d'établissement

Les présents états financiers consolidés ont été dressés conformément aux Normes IFRS® de comptabilité, publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »), et aux interprétations de l'IFRS Interpretations Committee. La publication de ces états financiers consolidés au 31 décembre 2024 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par le conseil d'administration de la société le 20 février 2025.

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

3. Méthodes comptables significatives

Méthode de consolidation
Les états financiers consolidés comprennent les comptes de StorageVault Canada Inc. et ceux de sa filiale en propriété exclusive, à savoir 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 intragroupes a été éliminée au moment de l'établissement des présents états financiers consolidés.

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

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

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

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

Note 3 – suite

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 3 – suite

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 3 – suite

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 3 – suite

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

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

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

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

Instruments financiers
a) Actifs financiers – En vertu de l'IFRS 9, le classement des actifs financiers est fondé sur le modèle économique que suit la société pour la détention d'actifs financiers. Les catégories aux fins du classement sont les suivantes :
   - Actifs financiers évalués au coût amorti : actifs détenus dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels, et les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû. La société classe les actifs financiers énumérés ci-après comme étant évalués au coût amorti : la trésorerie et les dépôts à court terme ainsi que les créances.
   - Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global : actifs détenus dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers, si les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû. La société ne détient aucun actif financier classé dans cette catégorie.
   - Actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net : actifs qui ne répondent pas aux critères d'évaluation au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. La société classe ses swaps sur le rendement total dans la catégorie des actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net.

Note 3 – suite

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

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

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

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

Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsque l'obligation est exécutée, annulée ou arrivée à échéance.

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

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

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

Note 3 – suite

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

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

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

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

4. Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé les transactions indiquées ci-après, dont certaines répondent à la définition d'entreprise selon IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* et dont d'autres ont été comptabilisées comme une acquisition d'actifs. Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, les résultats d'exploitation étant inclus dans les états financiers consolidés de la société depuis les dates d'acquisition. Voici les détails des acquisitions :

Acquisition du premier trimestre :

Au premier trimestre, la société a conclu l'acquisition d'un établissement d'entreposage libre-service au prix de 10 000 000 $ (sous réserve des ajustements d'usage). Cette acquisition constitue une transaction conclue dans des conditions normales de concurrence. L'acquisition a été réglée au moyen de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire de l'acquisition :

	Établissement d'entreposage libre-service
Date d'acquisition :	22 mars 2024
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	9 076 496 $
Relations avec les locataires	923 504
Actifs nets acquis	10 000 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :	
Trésorerie	10 000 000
Information choisie sur l'acquisition, depuis la date d'acquisition :	
Produits des activités ordinaires	529 828
Charges d'exploitation	253 150
	276 678
Amortissement	509 018
Intérêts	122 251
Résultat net	(354 591) $

Note 4 – suite

Acquisitions du deuxième trimestre :

Au deuxième trimestre, la société a conclu l'acquisition de trois établissements d'entreposage libre-service, d'une entreprise de gestion de dossiers et de deux immeubles commerciaux au prix de 123 000 000 $ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions ont été conclues dans des conditions normales de concurrence. Les acquisitions ont été réglées au moyen de l'émission d'actions ordinaires, d'avances sur la dette et de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire des acquisitions :

	Entreprise de gestion de dossiers	Établissement d'entreposage libre-service	Établissement d'entreposage libre-service	Immeuble commercial
Date d'acquisition :	1er avril 2024	6 mai 2024	15 mai 2024	11 juin 2024
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	1 608 525 $	33 612 129 $	7 640 502 $	15 500 000 $
Relations avec les locataires	1 270 672	887 871	859 498	-
Goodwill	3 120 803	-	-	-
Actifs nets acquis	6 000 000	34 500 000	8 500 000	15 500 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources				
Trésorerie	6 000 000	34 500 000	8 500 000	13 100 000
Dette	-	-	-	2 400 000
	6 000 000	34 500 000	8 500 000	15 500 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis la date d'acquisition :				
Produits des activités ordinaires	1 548 910	733 012	393 788	459 975
Charges d'exploitation	740 498	360 702	253 181	153 357
	808 412	372 310	140 607	306 618
Amortissement	788 815	779 401	422 896	237 121
Intérêts	159 477	419 732	438 709	257 120
Résultat net	(139 880) $	(826 823) $	(720 998) $	(187 623) $

	Établissement d'entreposage libre-service	Immeuble commercial	Total
Date d'acquisition :	24 juin 2024	27 juin 2024	
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	37 750 120 $	20 000 000 $	116 111 276 $
Relations avec les locataires	749 880	-	3 767 921
Goodwill	-	-	3 120 803
Actifs nets acquis	38 500 000	20 000 000	123 000 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources			
Trésorerie	34 500 000	5 000 000	101 600 000
Émission d'actions ordinaires	4 000 000	-	4 000 000
Dette	-	15 000 000	17 400 000
	38 500 000	20 000 000	123 000 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis la date d'acquisition :			
Produits des activités ordinaires	587 752	207 799	3 931 236
Charges d'exploitation	486 251	169 996	2 163 985
	101 501	37 803	1 767 251
Amortissement	1 049 383	49 130	3 326 746
Intérêts	554 496	300 000	2 129 534
Résultat net	(1 502 378) $	(311 327) $	(3 689 029) $

Note 4 – suite

Acquisition du troisième trimestre :

Au troisième trimestre, la société a conclu l'acquisition d'un établissement d'entreposage libre-service au prix de 71 500 000 $ (sous réserve des ajustements d'usage). Cette acquisition constitue une transaction conclue dans des conditions normales de concurrence. L'acquisition a été réglée au moyen d'avances sur la dette et de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire de l'acquisition :

	Établissement d'entreposage libre-service
Date d'acquisition :	16 sept. 2024
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	65 845 114 $
Relations avec les locataires	5 654 886
Actifs nets acquis	71 500 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :	
Trésorerie	29 500 000
Dette	42 000 000
	71 500 000
Information choisie sur l'acquisition, depuis la date d'acquisition :	
Produits des activités ordinaires	1 694 947
Charges d'exploitation	322 390
	1 372 557
Amortissement	1 012 699
Intérêts	506 686
Résultat net	(146 828) $

Note 4 – suite

Acquisitions du quatrième trimestre :

Au quatrième trimestre, la société a conclu l'acquisition de deux établissements d'entreposage libre-service au prix de 10 500 000 $ (sous réserve des ajustements d'usage). Ces acquisitions ont été conclues dans des conditions normales de concurrence. Ces acquisitions ont été réglées au moyen de la trésorerie disponible.

Voici un sommaire des acquisitions :

	Établissement d'entreposage libre-service	Établissement d'entreposage libre-service	Total
Date d'acquisition :	1er novembre 2024	1er novembre 2024	
Terrains, cours, bâtiments et améliorations	5 544 504 $	3 621 141 $	9 165 645 $
Relations avec les locataires	807 996	526 359	1 334 355
Actifs nets acquis	6 352 500	4 147 500	10 500 000
La contrepartie versée pour les actifs nets acquis provient des sources suivantes :			
Trésorerie	6 352 500	4 147 500	10 500 000
Information choisie sur les acquisitions, depuis la date d'acquisition :			
Produits des activités ordinaires	100 210	61 220	161 430
Charges d'exploitation	38 478	34 640	73 118
	61 732	26 580	88 312
Amortissement	33 517	22 605	56 122
Résultat net	28 215 $	3 975 $	32 190 $

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 2022	2 093 883 014 $	21 802 573 $	200 773 748 $	8 567 580 $	12 646 331 $	2 337 673 246 $
Ajouts	80 258 751	2 779 957	-	1 640 040	4 842 352	89 521 100
Cessions	(57 670 257)	(145 898)	(5 573 217)	(108 583)	(79 113)	(63 577 068)
Acquisitions d'entreprises	87 531 099	-	3 543 901	-	-	91 075 000
31 décembre 2023	2 204 002 607	24 436 632	198 744 432	10 099 037	17 409 570	2 454 692 278
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 $
CUMUL DES AMORTISSEMENTS						
31 décembre 2022	313 060 139 $	10 035 047 $	149 400 507 $	5 119 908 $	5 153 543 $	482 769 144 $
Amortissement	76 236 725	1 277 429	19 398 207	1 608 036	1 929 917	100 450 314
Cessions	(4 889 168)	(102 105)	(3 434 573)	(92 206)	(14 120)	(8 532 172)
31 décembre 2023	384 407 696	11 210 371	165 364 141	6 635 738	7 069 340	574 687 286
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 $
VALEUR COMPTABLE NETTE						
31 décembre 2023	1 819 594 911	13 226 261	33 380 291	3 463 299	10 340 230	1 880 004 992
31 décembre 2024	**2 009 799 331**	**13 167 671**	**27 332 878**	**4 624 870**	**15 377 088**	**2 070 301 838**

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des terrains d'une valeur comptable de 726 020 133 $ (655 859 597 $ au 31 décembre 2023).

Les coûts liés aux terrains, aux cours, aux bâtiments et aux améliorations comprennent des immeubles de placement d'une valeur comptable de 43 848 255 $ (8 217 169 $ au 31 décembre 2023).

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 34 652 128 $ (32 051 720 $ au 31 décembre 2023).

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 83 555 346 $ (92 781 005 $ au 31 décembre 2023), déduction faite d'un amortissement cumulé de 22 776 230 $ (16 343 082 $ au 31 décembre 2023). Le tableau qui suit présente l'évolution des actifs au titre de droits d'utilisation :

	Systèmes d'entreposage libre-service
Solde au 31 décembre 2022	75 282 052 $
Ajouts	23 416 757
Charge d'amortissement pour la période	(5 917 804)
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 $

6. Goodwill et immobilisations incorporelles

	Goodwill	Contrats de gestion	Marques de commerce	Site Web	Total
COÛT					
31 décembre 2022	105 320 195 $	16 300 000 $	387 828 $	66 371 $	122 074 394 $
Ajouts	-	-	1 091	4 533	5 624
Acquisitions d'entreprises	2 996 364	-	-	-	2 996 364
31 décembre 2023	108 316 559	16 300 000	388 919	70 904	125 076 382
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 $
CUMUL DES AMORTISSEMENTS					
31 décembre 2022	- $	- $	11 251 $	36 923 $	48 174 $
Amortissement	-	-	38 291	29 577	67 868
31 décembre 2023	-	-	49 542	66 500	116 042
Amortissement	-	-	39 829	80 735	120 564
31 décembre 2024	- $	- $	89 371 $	147 235 $	236 606 $
VALEUR COMPTABLE NETTE					
31 décembre 2023	108 316 559	16 300 000	339 377	4 404	124 960 340
31 décembre 2024	**111 437 362**	**16 300 000**	**308 305**	**238 267**	**128 283 934**

Au 31 décembre 2024, la société a procédé à son test de dépréciation annuel du goodwill et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée. Le goodwill est attribué au groupe d'UGT qui a bénéficié des synergies découlant du regroupement d'entreprises ayant donné lieu au goodwill. La société a déterminé la valeur recouvrable des UGT au moyen de la méthode de la juste valeur diminuée des coûts de sortie. Selon le test de dépréciation, la société a conclu que son goodwill et ses immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée n'avaient subi aucune perte de valeur.

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

Groupe d'UGT du Manitoba et de la Saskatchewan

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

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

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 1 %. La société possède sept établissements dans la région et est en mesure de distribuer les coûts et d'assurer l'exploitation de manière plus efficace.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 6,83 %, qui a été établi d'après l'expérience de la direction dans cette région et en tenant compte du fait que les immeubles sont situés sur des terrains loués.

Note 6 – suite

Groupe d'UGT de London, ON

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

Groupe d'UGT de Sentinel Self-Storage

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

Groupe d'UGT du secteur de l'entreposage mobile

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des conteneurs d'entreposage, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 2 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction et qui tient compte des canaux de commercialisation exclusifs dont la société bénéficie pour ce type de produits.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 6,64 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction au sein de ces marchés.

Groupe d'UGT de Real Storage

- Les projections des flux de trésorerie reflètent des estimations spécifiques fondées sur la durée de vie prévue des biens, notamment un taux de croissance du bénéfice d'exploitation net de 3,5 %.
- Compte tenu de l'emplacement des 38 établissements qui composent ce portefeuille et du fait que la société exerce déjà ses activités dans plusieurs des marchés où sont situés ces établissements, la direction est d'avis que ce rythme de croissance peut être soutenu.
- Les flux de trésorerie ont été actualisés au moyen d'un taux avant impôt de 4,89 %, qui a été établi à la lumière de l'expérience de la direction et tient compte de l'emplacement de ces immeubles.

UGT de la division gestion

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

UGT de la division RecordXpress

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

Note 6 – suite

UGT de Toronto - Danforth

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

UGT de Dartmouth, N.-É.

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

UGT de Québec, Qc

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

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

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

	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
Groupe d'UGT	**Goodwill**	**Valeur comptable**	Goodwill	Valeur comptable
Manitoba et Saskatchewan	**2 621 716 $**	**25 302 975 $**	2 621 716 $	26 465 066 $
Kamloops, C.-B.	**76 470**	**5 574 397**	76 470	5 747 765
London, ON	**142 807**	**2 951 960**	142 807	1 915 298
Sentinel Self-Storage	**52 442 159**	**357 105 110**	52 442 159	358 579 285
Entreposage mobile	**2 578 968**	**17 323 847**	2 578 968	17 392 211
Real Storage	**33 622 150**	**203 640 663**	33 622 150	207 142 717
Division gestion	**3 364 706**	**19 364 705**	3 364 706	19 364 705
Division RecordXpress	**9 932 414**	**22 196 035**	6 811 611	17 695 975
Toronto - Danforth	**3 659 608**	**46 999 349**	3 659 608	48 905 727
Dartmouth, N.-É.	**1 408 086**	**7 014 709**	1 408 086	9 043 455
Québec, Qc	**1 588 278**	**12 967 237**	1 588 278	15 060 884
	111 437 362 $	**720 440 987 $**	108 316 559 $	727 313 088 $

7. Dette

	31 décembre 2024			31 décembre 2023		
	Fourchette de taux	**Moyenne pondérée**	**Solde**	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde
Emprunts hypothécaires						
Au coût amorti - Taux fixe	2,84 % à 6,00 %	4,94%	**554 199 300**	2,84 % à 9,20 %	5,13%	306 666 120
	Échéance : Mars 2025 à sept. 2031			*Échéance : Mars 2025 à déc. 2029*		
Au coût amorti - Taux variable		6,45%	**3 161 703**	7,47 % à 8,20 %	7,56%	26 490 427
	Échéance : Juil. 2027			*Échéance : Janv. 2024 à juil. 2024*		
À la JVPRL - Taux variable			**725 308 752**			747 907 274
- Fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt			**1 335 567**			(15 112 904)
		4,86%	**726 644 319**		4,74%	732 794 370
	Échéance : Juin 2025 à janv. 2031			*Échéance : Avril 2024 à janv. 2031*		
		4,90%	**1 284 005 322**		4,92%	1 065 950 917
Marges de crédit et billets						
Au coût amorti - Taux fixe		4,50%	**500 000**		4,50%	500 000
	Échéance : Mars 2025			*Échéance : Mars 2025*		
Au coût amorti - Taux variable		6,12%	**92 145 131**		7,73%	50 000 000
	Échéance : Févr. 2025 à déc. 2027			*Échéance : Déc. 2024 à févr. 2025*		
À la JVPRL - Taux variable			**300 895 063**			308 871 737
- Fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt			**(895 063)**			(8 871 737)
		3,88%	**300 000 000**		3,88%	300 000 000
	Échéance : Févr. 2025			*Échéance : Févr. 2025*		
		4,41%	**392 645 131**		4,43%	350 500 000
Coûts de financement différés, déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation			**(4 137 295)**			(3 742 768)
		4,78%	**1 672 513 158**		4,80%	1 412 708 149

Rapprochement de la dette

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dette à l'ouverture de la période	**1 412 708 149 $**	1 526 719 769 $
Avances provenant de la dette	**606 589 054**	286 760 989
Remboursement de la dette	**(346 389 518)**	(401 685 562)
Variation de la juste valeur de la dette évaluée à la JVBRN	**24 425 145**	23 140 035
Variation de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	**(24 425 145)**	(23 140 035)
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement de la dette	**260 199 536**	(114 924 573)
Variation des coûts de financement différés	**(394 527)**	912 953
Dette à la clôture de la période	**1 672 513 158 $**	1 412 708 149 $

Note 7 – suite

Au 31 décembre 2024, le taux préférentiel s'établissait à 5,45 % (7,20 % au 31 décembre 2023).

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

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

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

Année 1	552 489 662 $	(comprend des marges de crédit et un billet de 393 M$)
Année 2	53 876 014 $	
Année 3	352 488 070 $	
Année 4	402 109 019 $	
Année 5	265 572 791 $	
Par la suite	50 114 897 $	

La société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt sur la dette de 1,0 G$ à un taux moyen pondéré de 4,57 %. Pour une tranche de 477 M$ de cette dette, la banque a conclu un accord d'annulation de swap de taux d'intérêt, lui permettant d'annuler les ententes de swap initiales entre le 15 janvier 2025 et le 22 avril 2027.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une perte latente sur instruments financiers dérivés de 6,3 M$ (1,5 M$ au 31 décembre 2023) et un profit réalisé sur des instruments financiers dérivés de néant (4,0 M$ au 31 décembre 2023). Ces instruments financiers dérivés arrivent à échéance entre janvier 2025 et janvier 2031.

8. Débentures

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

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

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.

Note 8 – suite

L'intérêt couru et impayé sera payé au comptant.

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

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

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

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

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

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

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

Note 8 – suite

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

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	**261 437 659 $**	128 682 883 $
Ajouts durant la période	**-**	150 000 000
Frais d'émission	**-**	(6 009 911)
Composante de capitaux propres des débentures convertibles	**-**	(18 245 003)
Intérêts courus sur les débentures hybrides	**1 130 998**	1 130 999
Intérêts courus sur les débentures convertibles	**4 469 820**	4 195 644
Intérêts à payer	**14 965 475**	1 871 047
Intérêts payés	**(14 965 475)**	-
Débentures rachetées	**-**	(188 000)
Solde de clôture	**267 038 477 $**	261 437 659 $

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

	Nombre d'actions	Montant
Solde au 31 décembre 2022	378 017 360	424 954 374 $
Émises lors d'acquisitions	681 601	4 250 000
Régime de réinvestissement des dividendes	252 145	1 441 790
Options sur actions rachetées	5 000	(5 038 500)
Actions ordinaires rachetées	(4 395 798)	(21 562 655)
Solde au 31 décembre 2023	374 560 308	404 045 009
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	366 954 790	372 711 658 $

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

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

Note 9 – suite

Régime de réinvestissement des dividendes

Le montant inscrit au poste « Régime de réinvestissement des dividendes » représente les actions ordinaires émises dans le cadre du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD ») de la société à l'intention des porteurs d'actions ordinaires. 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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	**40 568 013 $**	38 451 552 $
Rachats d'options sur actions, de DDVA et de DVATI	**(1 862 177)**	(1 679 165)
Rémunération à base d'actions	**2 684 644**	3 795 626
Solde de clôture	**41 390 480 $**	40 568 013 $

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 :

	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Options	**Prix moyen pondéré**	Options	Prix moyen pondéré
Solde d'ouverture	**36 587 000**	**3,99 $**	36 342 000	3,88 $
Rachetées	**(752 500)**	**4,21**	(1 355 000)	2,53
Attribuées	**-**	**-**	1 600 000	5,23
En cours et susceptibles d'exercice	**35 834 500**	**3,99 $**	36 587 000	3,99 $

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 :

	2023
Rendement en dividende	**0,01%**
Taux d'intérêt sans risque	**3,28%**
Durée de vie prévue des options	**4 ans**
Volatilité prévue des actions ordinaires de la société	**31,73%**

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

Prix d'exercice	Date d'acquisition des droits	Date d'échéance	**31 décembre 2024**	31 décembre 2023
0,41 $	28 avril 2015	28 avril 2025	**1 125 500**	1 125 500
0,50 $	14 septembre 2015	14 septembre 2025	**1 305 000**	1 305 000
1,36 $	21 décembre 2016	21 décembre 2026	**2 420 000**	2 620 000
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**	2 660 000
2,90 $	28 mai 2019	28 mai 2029	**5 296 500**	5 376 500
3,98 $	15 décembre 2020	15 décembre 2030	**5 433 000**	5 515 500
6,31 $	20 décembre 2021	20 décembre 2031	**6 595 000**	6 767 500
5,94 $	19 décembre 2022	19 décembre 2032	**6 793 500**	6 972 000
5,23 $	28 décembre 2023	28 décembre 2033	**1 566 000**	1 600 000
Options susceptibles d'exercice et en circulation			**35 834 500**	36 587 000

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

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

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

Note 9 – suite

La société a conclu des swaps sur le rendement total en vue de les utiliser comme couvertures économiques de ses DDVA et de ses DVATI. Aux termes des swaps sur le rendement total, une banque a le droit d'acquérir des actions de la société sur le marché en guise de couverture des rendements des swaps sur le rendement total. Au 31 décembre 2024, 4 621 428 swaps sur le rendement total d'une valeur de 2 759 070 $ étaient en cours (3 486 628 swaps sur le rendement total d'une valeur de 2 141 355 $ étaient en cours au 31 décembre 2023).

Au 31 décembre 2024, 100 % de l'exposition combinée aux DDVA et aux DVATI faisait l'objet d'une couverture économique. La comptabilité de couverture n'est pas appliquée pour le programme de couverture des DDVA et des DVATI.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société n'a émis aucune action ordinaire d'une valeur de néant (160 176 actions ordinaires d'une valeur de 1 007 507 $ au 31 décembre 2023) dans le cadre du régime. Un total de 979 878 actions ordinaires d'une valeur de 4 917 329 $ étaient en circulation au 31 décembre 2024 (980 328 actions ordinaires d'une valeur de 4 923 332 $ au 31 décembre 2023).

Dividendes
Un dividende en trésorerie de 0,002888 $ par action ordinaire a été déclaré le 15 mars 2024 et versé aux actionnaires inscrits en date du 28 mars 2024.

Un dividende en trésorerie de 0,002903 $ par action ordinaire a été déclaré le 17 juin 2024 et versé aux actionnaires inscrits en date du 28 juin 2024.

Un dividende en trésorerie de 0,002917 $ par action ordinaire a été déclaré le 13 septembre 2024 et versé aux actionnaires inscrits en date du 27 septembre 2024.

Un dividende en trésorerie de 0,002932 $ par action ordinaire a été déclaré le 16 décembre 2024 et versé aux actionnaires inscrits en date du 31 décembre 2024.

10. Gestion des risques financiers et juste valeur

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

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

Niveau 1 – Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur de marché selon des cours non ajustés publiés pour des actifs et des passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la société a accès à la date d'évaluation.
Niveau 2 – Ce niveau comprend les instruments évalués au moyen de données observables, directement ou indirectement, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1. Les instruments financiers inclus dans cette catégorie sont évalués au moyen de modèles d'évaluation ou d'autres techniques d'évaluation courantes qui intègrent des données de marché observables.
Niveau 3 – Ce niveau comprend des évaluations qui reposent sur des données d'entrée non observables et non disponibles, ou sur des données d'entrée observables qui ne justifient pas la majeure partie de l'instrument à la juste valeur.

Note 10 – suite

La juste valeur des instruments financiers se présente comme suit :

		31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Hiérarchie des justes valeurs	**Valeur comptable**	**Juste valeur**	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financiers :					
Dette - au coût amorti	Niveau 2	**(645 868 839)**	**(640 059 885)**	(379 913 779)	(368 668 877)
Dette - à la JVBRN	Niveau 2	**(1 026 203 815)**	**(1 026 203 815)**	(1 056 779 011)	(1 056 779 011)
Swaps de taux d'intérêt	Niveau 2	**(440 504)**	**(440 504)**	23 984 641	23 984 641
Passifs dérivés - à la JVBRN	Niveau 2	**(5 301 905)**	**(5 301 905)**	-	-
Actifs dérivés - à la JVBRN	Niveau 2	-	-	1 028 346	1 028 346

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 détenant des emprunts à taux fixe et à taux variable ou en échelonnant les échéances des emprunts à taux fixe.
La société est exposée au risque de taux d'intérêt en raison principalement de sa dette à long terme. Elle gérera ce risque en optant, dans la mesure du possible, pour des prêts hypothécaires à taux fixe, en concluant des swaps de taux d'intérêt, en échelonnant les échéances sur un certain nombre d'années afin d'atténuer l'exposition à une année donnée et en s'efforçant d'avoir accès à diverses sources de financement.
Les emprunts hypothécaires à taux variable et les marges de crédit exposent la société à un risque de taux d'intérêt du fait que la charge d'intérêts fluctue en fonction des variations du taux préférentiel.
Toute variation de 1 % à la hausse ou à la baisse des taux d'intérêt sur la dette à taux variable pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 aurait une incidence de 953 068 $ sur les états consolidés du résultat net et du résultat global (764 904 $ au 31 décembre 2023).

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

Au 31 décembre 2024, les créances à recevoir de parties liées de la société s'établissaient à 398 254 $ (1 030 000 $ au 31 décembre 2023). La direction est d'avis que le risque de crédit lié aux soldes entre parties liées est faible en raison de la nature des relations et de l'historique des taux de perte.

Note 10 – suite

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

Solde au 31 décembre 2022	499 536 $
Variations ou ajustements durant l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2023	499 536
Variations ou ajustements durant l'exercice	(278 405)
Solde au 31 décembre 2024	221 131 $

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

c) Risque de liquidité – Le risque de liquidité s'entend du risque que la société ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations financières à leur échéance. La société gère le risque de liquidité par la prévision des flux de trésorerie et le suivi régulier des besoins de trésorerie, y compris les activités d'investissement et de financement prévues. En général, la société s'assure qu'elle dispose de suffisamment de liquidités ou d'investissements liquides pour faire face aux dépenses d'exploitation prévues pendant une période de 30 jours, en excluant l'incidence potentielle de circonstances extrêmes qui ne peuvent être raisonnablement prévues, comme les catastrophes naturelles. Dans un avenir prévisible, la société prévoit que les flux de trésorerie provenant de l'exploitation, du fonds de roulement et d'autres sources de financement seront suffisants pour répondre à ses besoins de fonctionnement et à ses obligations en matière de remboursement de la dette, et qu'ils fourniront un financement suffisant pour les dépenses d'investissement prévues. La société a l'intention de renouveler tout emprunt arrivant à échéance au cours du prochain exercice financier. Les échéances des passifs financiers à long terme sont présentées sommairement à la note 7.

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

11. Impôt sur le résultat

	2024	2023
Perte avant impôt	**(39 281 042)**	(10 336 612)
Taux d'imposition fédéral et provincial combinés prévus par la loi	**26,50%**	26,50%
Recouvrement d'impôts sur le résultat aux taux prévus par la loi	**(10 409 476)**	(2 739 202)
Éléments non déductibles	**868 714**	848 127
Variation des estimations	**285 249**	(6 584 653)
Variation du taux d'imposition et autres éléments	**197 603**	(160 726)
Recouvrement d'impôt sur le résultat	**(9 057 910)**	(8 636 454)

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

	31 décembre 2023	Comptabilisé dans les résultats	Comptabilisé dans les capitaux propres	Acquises dans un regroupement d'entreprises	**31 décembre 2024**
Immobilisations corporelles	(134 614 981)	4 246 390	-	-	**(130 368 591)**
Goodwill et immobilisations incorporelles	14 024 572	3 026 257	-	-	**17 050 829**
Dette	(6 879 127)	1 355 145	-	-	**(5 523 982)**
Juste valeur latente des dérivés	(267 067)	1 643 245	-	-	**1 376 178**
Obligation locative	25 896 817	(2 046 977)	-	-	**23 849 840**
Charges financières différées	2 537 663	(624 862)	-	-	**1 912 801**
Pertes autres qu'en capital reportées en avant	59 735 450	1 458 712	-	-	**61 194 162**
Actifs (passifs) d'impôt différé	(39 566 673)	9 057 910	-	-	**(30 508 763)**

12. Transactions entre parties liées

La société a conclu avec Canadian PUPS Franchises Inc. (« CPFI ») un accord de franchise principale qui lui confère des droits de franchise exclusifs au Canada pour la mise en place et l'exploitation d'entreprises d'unités d'entreposage mobile à l'échelle du pays. CPFI est une société liée à Iqbal Khan et 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2024, elle a payé 358 929 $ (382 400 $ au 31 décembre 2023) au titre de redevances et 1 704 770 $ (3 054 716 $ au 31 décembre 2023) pour des conteneurs d'entreposage et d'autre matériel aux termes de l'accord de franchise principale. Au 31 décembre 2024, les créditeurs et charges à payer comprenaient, en lien avec les transactions dont il est question plus haut, un montant de 57 625 $ (52 758 $ au 31 décembre 2023) à payer à CPFI.

La société a conclu des contrats de gestion avec Access Self Storage Inc. et des sociétés liées (le « groupe Access »). Ces sociétés sont liées à Iqbal Khan et à Steven Scott, qui sont des administrateurs de la société. La société facture au groupe Access des honoraires de gestion ainsi que des honoraires pour d'autres services qu'elle fournit aux termes des contrats de gestion. En outre, le groupe Access facturera à la société des services de construction et d'entretien ainsi que d'autres services liés aux activités courantes. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a reçu un montant de 4 665 871 $ (6 017 053 $ au 31 décembre 2023) au titre de paiements et de remboursements liés aux contrats de gestion.

Pendant l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a engagé des dépenses de 68 689 359 $ (50 583 697 $ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023) 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 31 décembre 2024 comprenaient un montant de 2 671 226 $ à payer au groupe Access (2 790 800 $ au 31 décembre 2023). Les débiteurs au 31 décembre 2024 comprenaient un montant de 398 254 $ à recevoir du groupe Access (1 030 452 $ au 31 décembre 2023).

Note 12 – suite

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 :

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Traitements, honoraires de gestion, primes et jetons de présence	**1 210 478 $**	1 324 495 $
Rémunération à base d'actions	**702 988**	1 047 580
	1 913 466 $	2 372 075 $

13. Gestion du risque de capital

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

La société examine et évalue régulièrement sa structure du capital. Elle détermine l'emprunt hypothécaire approprié pour les biens immobiliers au moment où un bien immobilier est acquis ou lorsqu'un emprunt hypothécaire existant arrive à échéance. Elle prend en considération divers facteurs qui comprennent, sans toutefois s'y limiter, les taux d'intérêt : les coûts de financement, la durée de l'emprunt hypothécaire et la solidité des flux de trésorerie découlant de l'actif sous-jacent. En général, l'emprunt hypothécaire n'est garanti que par l'actif sous-jacent. La société surveille son capital à l'aide d'un ratio de la dette sur la juste valeur. La société n'est assujettie à aucune exigence externe en matière de capital, sauf pour ce qui est des clauses restrictives décrites à la note 7. Il n'y a eu aucun changement à la façon dont la société gère son capital au cours de l'exercice considéré.

14. Information sectorielle

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

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

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

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	292 881 797 $	9 895 664 $	1 927 744 $	- $	304 705 205 $
Management fees	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	96 299 666	6 803 763	-	-	103 103 429
Résultat d'exploitation net	196 582 131	3 091 901	1 927 744	-	201 601 776
Acquisition et intégration	-	-	-	7 698 561	7 698 561
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	24 335 050	24 335 050
Rémunération à base d'actions	-	-	-	2 684 644	2 684 644
Dotation aux amortissements	98 006 710	2 634 628	-	2 041 074	102 682 412
Intérêts	90 006 235	-	-	-	90 006 235
Intérêts courus sur les débentures convertibles	-	-	-	4 469 820	4 469 820
Perte à la cession d'actifs	-	-	-	2 675 845	2 675 845
Perte latente sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	6 330 251	6 330 251
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(9 057 910)	(9 057 910)
Résultat net	8 569 186 $	457 273 $	1 927 744 $	(41 177 335) $	(30 223 132) $
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	292 342 880 $	4 181 180 $	- $	4 407 466 $	300 931 526 $

Note 14 – suite

Exercice clos le 31 décembre 2023

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Produits des activités ordinaires	276 116 878 $	10 570 678 $	2 037 056 $	- $	288 724 612 $
Charges d'exploitation	87 901 374	7 230 494	-	-	95 131 868
Résultat d'exploitation net	188 215 504	3 340 184	2 037 056	-	193 592 744
Acquisition et intégration	-	-	-	5 904 217	5 904 217
Frais de vente et frais généraux et administratifs	-	-	-	24 290 628	24 290 628
Rémunération à base d'actions	-	-	-	3 795 626	3 795 626
Dotation aux amortissements	97 665 700	1 951 873	-	900 609	100 518 182
Intérêts	83 297 441	-	-	-	83 297 441
Intérêts courus sur les débentures convertibles	-	-	-	4 195 644	4 195 644
Profit réalisé sur les biens immobiliers	-	-	-	(15 528 115)	(15 528 115)
Profit réalisé sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	(3 994 356)	(3 994 356)
Perte latente sur des instruments financiers dérivés	-	-	-	1 450 089	1 450 089
Recouvrement d'impôt différé	-	-	-	(8 636 454)	(8 636 454)
Résultat net	7 252 363 $	1 388 311 $	2 037 056 $	(12 377 888) $	(1 700 158) $
Ajouts :					
Biens immobiliers et matériel	173 119 868 $	5 814 306 $	- $	1 661 926 $	180 596 100 $

Total de l'actif

	Systèmes d'entreposage libre-service	Entreposage mobile	Division gestion	Siège social	Total
Au 31 décembre 2023	1 887 649 008 $	20 767 600 $	16 587 785 $	119 213 563 $	2 044 217 956 $
Au 31 décembre 2024	**2 069 204 117 $**	**22 091 822 $**	**17 635 541 $**	**125 036 780 $**	**2 233 968 260 $**

15. 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 2057, 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 l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé des charges d'intérêts de 3 878 481 $ liées à ses obligations locatives (3 668 569 $ au 31 décembre 2023).

Note 15 – suite

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de la période	**99 715 973 $**	80 518 572 $
Ajouts et réévaluations	**(2 966 335)**	23 416 757
Paiements en trésorerie	**(8 485 753)**	(7 887 925)
Intérêts	**3 878 481**	3 668 569
Solde à la clôture de la période	**92 142 366 $**	99 715 973 $

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

Année 1	9 315 084 $
Année 2	9 391 416 $
Année 3	8 643 862 $
Année 4	8 317 926 $
Année 5	7 372 821 $
Par la suite	92 196 722 $

16. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 20 février 2025, la société a approuvé une hausse de 0,5 % du dividende trimestriel pour le premier trimestre de 2025, ce qui le porte à 0,002946 $ par action ordinaire.

Le 20 février 2025, la société a annoncé qu'elle avait fait augmenter l'une de ses facilités de crédit pour la faire passer de 320 M$ à 400 M$, et que la date d'échéance avait été reportée au 28 février 2028.

17. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés pour les rendre conformes à la présentation de la période considérée.

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
Téléc. : 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
Téléc. : 403-269-8450

SIÈGE SOCIAL

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

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

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

SYMBOLE À LA BOURSE DE TORONTO : SVI