BTB affiche une forte croissance de ses revenus de 5,4 % pour le premier trimestre de 2025

Montréal (Québec) 5 mai 2025 : Le Fonds de placement immobilier BTB (**TSX : BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **FPI** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du premier trimestre 2025 se terminant le 31 mars 2025 (le « **premier trimestre** »).

« Le premier trimestre de 2025 a été marqué par une gestion financière prudente alors que nous traversons un contexte économique incertain. Nos décisions stratégiques ont généré des résultats solides et constants, s'inscrivant dans la continuité de notre engagement envers l'excellence opérationnelle, la croissance stratégique et la rigueur financière », déclare Michel Léonard, Président et chef de la direction de BTB. « Nos résultats d'exploitation de ce trimestre reflètent la force de nos efforts en matière de location et d'exploitation. Notre revenu net d'exploitation a augmenté de 8,0 % par rapport à la même période l'an dernier, pour atteindre 19,8 M$. Cette croissance reflète l'impact des améliorations opérationnelles, des hausses de loyers obtenues lors des renouvellements de baux, de l'augmentation contractuelle des loyers pour les baux existants, ainsi que la réception d'une indemnité de 1,0 M$ reçue d'un locataire ayant résilié partiellement son bail avant son échéance, espace qui a déjà été reloué par le Fonds. Compte tenu de ces résultats, notre FPE ajusté s'est établi à 11,1 ¢ par part, en hausse de 8,8 % par rapport au premier trimestre de 2024. De plus, nos produits locatifs ont augmenté de 5,4 % pour atteindre 34,4 M$, et le taux moyen de renouvellement de baux a également progressé à 5,1 % au cours du trimestre. Notre taux d'occupation a légèrement diminué pour s'établir à 92,5 %, mais demeure stable malgré la faillite d'un locataire annoncée précédemment.»

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 MARS 2025

- **Nombre total de propriétés :** 75
- **Superficie locative totale :** 6,1 millions pieds carrés
- **Valeur totale des actifs :** 1,3 milliard $
- **Capitalisation boursière :** 300 millions $ (prix unitaire de 3,40 $ au 31 mars 2025)

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 31 mars	Trimestres	
	2025	2024
Taux d'occupation commis (%)	**92,5 %**	94,5 %
Nouveaux baux signés (en pi²)	**56 628**	58 062
Baux renouvelés à terme (en pi²)	**77 504**	91 791
Taux de renouvellement (%)	**54,6 %**	67,7 %
Baux renouvelés par anticipation (en pi²)	**4 372**	3 747
Taux moyen de renouvellement des baux	**5,1 %**	8,4 %

- Au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux totalisant 81 876 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 56 628 pieds carrés pour le trimestre. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevée à 5,1 %. Le taux d'occupation s'est établi à 92,5 %, en baisse de 20 points de base par rapport au trimestre précédent et en diminution de 200 points de base par rapport à la période correspondante de 2024. Cette diminution est principalement attribuable à la faillite d'un locataire, telle qu'annoncée précédemment.

FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

Périodes closes les 31 mars	Trimestres	
(en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	**2025**	2024
	$	$
Produits locatifs	**34 411**	32 636
Résultat d'exploitation net (REN)	**19 821**	18 360
Bénéfice net et résultat global	**7 608**	7 153
BAIIA ajusté [(1)]	**18 235**	17 036
REN du portefeuille comparable [(1)]	**19 450**	18 121
FPE ajustés [(1)]	**9 880**	8 925
Ratio de distribution de FPE ajustés	**67,4 %**	73,5 %
Montant ajusté des FPEA [1)]	**9 167**	7 819
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA	**72,7 %**	83,9 %
RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ		
Bénéfice net et résultat global	**8,6 ¢**	8,2 ¢
Distributions	**7,5 ¢**	7,5 ¢
FPE ajustés [(1)]	**11,1 ¢**	10,2 ¢
Montant ajusté des FPEA [(1)]	**10,3 ¢**	8,9 ¢

- **Produits locatifs :** Les produits locatifs se sont établis à 34,4 M$, ce qui représente une hausse de 5,4 % comparativement à la même période l'an dernier.

[(1)] Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et ces mesures ne peuvent être comparées à des mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs.

- **Résultat d'exploitation net (REN) :** Le résultat d'exploitation net a totalisé 19,8 M$, ce qui représente une hausse de 8,0 % par rapport au trimestre correspondant de 2024. Cette augmentation est attribuable à : (1) la réception d'une indemnité de 1,0 M$ reçue d'un locataire de bureaux de banlieue après la résiliation partielle de son bail avant son échéance, dont l'espace a déjà été reloué par le Fonds; (2) améliorations opérationnelles, des hausses de loyers obtenues lors des renouvellements de baux, ainsi que de l'augmentation contractuelle des loyers pour les baux existants (0,3 M$) ; (3) le nouveau bail de Winners/HomeSense qui a débuté le 25 février 2025 (0,1 M$).

- **Bénéfice net et résultat global :** Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 7,6 M$ ce qui représente une hausse de 6,4 % ou 0,5 M$ par rapport au trimestre correspondant de 2024. Le résultat pour ce quart s'explique par (1) une augmentation du REN de 1,5 M$; (2) une diminution des frais administratifs de 0,5 M$, contrebalancée par (3) une hausse de 0,6 M$ des charges financières nettes avant les ajustements à la juste valeur ; (4) une perte hors trésorerie de 1,1 M$ liée à l'ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

- **Résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable [(1)] :** Pour le trimestre considéré, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 7,3 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice 2024.

- **FPE ajustés par part [(1)] :** Le FPE ajustés par part s'est établi à 11,1 ¢ pour le trimestre, comparativement à 10,2 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une augmentation de 0,9 ¢ par part ou 8,8 %. Cette hausse s'explique par l'augmentation du REN précisée ci-dessus, la baisse des frais administratifs, ainsi que l'augmentation des charges financières nettes avant ajustements à la juste valeur. Le FPE ajustés par part a subi l'incidence négative de l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,3 millions de parts par rapport à la même période en 2024. Pour contrer cette dilution, le Fonds a suspendu son plan de réinvestissement des distributions (« DRIP ») le 24 février 2025.

- **Ratio de distribution des FPE ajustés [(1)] :** Le ratio de distribution des FPE ajustés s'est établi à 67,4 % pour le trimestre, comparativement à 73,5 % pour la période correspondante de 2024, représentant une diminution de 6,1 %.

- **Montant ajusté des FPEA par part [(1)] :** Le montant ajusté des FPEA par part s'est établi à 10,3 ¢ pour le trimestre, comparativement à 8,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une hausse de 1,4 ¢ par part ou 15,7 % en ligne avec l'augmentation du FPE ajusté.

- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA [(1)]** : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 72,7 % pour le trimestre, comparativement à 83,9 % pour la période correspondante de 2024, une diminution de 11,2 %.

[(1)] Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et ces mesures ne peuvent être comparées à des mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs.

FAITS SAILLANTS BILAN ET LIQUIDITÉ

Périodes closes les 31 mars *(en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)*	Trimestres **2025**	 2024
	$	$
Actifs totaux	**1 264 459**	1 229 194
Ratio d'endettement total [1]	**57,7 %**	58,3 %
Ratio d'endettement hypothécaire [2]	**52,1 %**	51,3 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	**4,35 %**	4,40 %
Capitalisation boursière	**299 979**	275 102
Valeur nette des actifs par unité [1]	**5,58**	5,47

- **Ratio d'endettement :** Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total [1] de 57,7 %, ce qui représente une diminution de 20 points de base comparativement au 31 décembre 2024. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire[1] de 52,1 %, en diminution de 70 points de base par rapport au 31 décembre 2023.
- **Trésorerie :** À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 5,5 M$ en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit[3] était de 25,2 M$.

  Débentures: Le 23 janvier 2025, le Fonds a émis des débentures convertibles subordonnées de série I à 7,25 %, non garanties, d'une valeur de 40,25 M$, dont les intérêts sont payables semestriellement et viennent à échéance le 28 février 2030. Les débentures de série I sont convertibles à la demande du porteur en tout temps avant le 28 février 2030, au prix de conversion de 4,10 $ l'unité. Le 24 février 2025, Fonds a entièrement remboursé les débentures convertibles de série H à leur échéance à leur valeur nominale de 19,9 M$.

- **Plan de réinvestissement des dividendes ("DRIP"):** Le 24 février 2025, le Fonds a suspendu le régime de réinvestissement des distributions (« DRIP »). Jusqu'à nouvel ordre, les porteurs de parts inscrits au régime de réinvestissement des dividendes recevront automatiquement des paiements de distribution sous forme d'espèces. La Société de fiducie *Computershare* du Canada, à titre d'administrateur du régime de réinvestissement des dividendes, a déjà transmis ou transmettra un avis et les documents connexes à tous les participants actuels au programme de réinvestissement des dividendes.

[1] Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et ces mesures ne peuvent être comparées à des mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs.
[2] Il s'agit d'une mesure financière non-IFRS. Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant l'encours des prêts hypothécaires par la valeur brute totale des actifs de la Fiducie moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
[3] Les facilités de crédit sont un terme utilisé qui fait le rapprochement avec les emprunts bancaires tels que présentés et définis dans les états financiers consolidés et les notes complémentaires du Fonds.

INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le **mardi 6 mai 2025** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le premier trimestre de 2025.

DATE :	Mardi 6 mai 2025
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
ENTRÉE URL :	https://emportal.ink/3FNh8GK
NUMÉROS :	Montréal: (+1) 514-400-3794 Toronto: (+1) 289-819-1299
	Amérique du Nord (sans-frais): (+1) 800-990-4777
LIEN WEB :	https://app.webinar.net/dkEngneKVyX
VISUEL :	Une présentation sera disponible sur le site web de BTB avant l'appel. https://www.btbreit.com/investors/presentations#quaterly-meeting-presentation

Les médias et toutes les parties intéressées peuvent assister à l'appel trimestriel en mode d'écoute uniquement. Les opérateurs de la conférence téléphonique coordonneront la période de questions et réponses (des analystes uniquement) et informeront les participants des procédures pendant la conférence.

L'enregistrement audio de la conférence sera disponible en rediffusion jusqu'au 13 mai 2025, en composant le : (+1) 289-819-1450 (local) ou, (+1) 888-660-6345 (sans frais) et en utilisant le code d'accès suivant : **68817 #**

À PROPOS DE BTB

BTB est une fiducie de placement immobilier cotée à la Bourse de Toronto. BTB investit dans des propriétés industrielles, des bureaux situés de banlieue et des propriétés commerciales de première nécessité partout au Canada au profit de ses investisseurs. À ce jour, BTB possède et gère **75 propriétés**, représentant une superficie locative totale d'environ **6,1 millions** de pieds carrés.

Les personnes et leurs histoires sont au cœur de notre succès.

Pour en savoir plus, visitez le site Web de BTB à l'adresse www.btbreit.com.

POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS

Kassandra Antunes, Directrice du marketing et communications

(T) 514-286-0188 x236
(C) kantunes@btbreit.com

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent communiqué peut contenir des énoncés prospectifs concernant BTB. Ces énoncés se reconnaissent habituellement à l'emploi de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « estimer », « avoir l'intention de », « être d'avis » ou « continuer », la forme négative de ces termes et leurs variantes, ainsi qu'à l'emploi du conditionnel et du futur. Le rendement et les résultats réels de BTB pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés dans ces énoncés ou qui y sont sous-entendus. Ces énoncés sont faits sous réserve des risques et incertitudes inhérents aux attentes. Parmi les facteurs importants en conséquence desquels les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes, citons les facteurs généraux liés à la conjoncture économique et aux marchés, la concurrence, la modification de la réglementation gouvernementale et les facteurs exposés dans les documents déposés par BTB auprès des organismes de réglementation au Canada. La présente mise en garde s'applique à tous les énoncés prospectifs attribuables à BTB et aux personnes qui agissent en son nom. Sauf indication contraire ou exigée par la loi applicable, tous les énoncés prospectifs sont à jour à la date du présent communiqué.

ANNEXE 1 : RÉCONCILIATION DES MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Mesures financières non-conformes aux IFRS

Certains termes et mesures utilisés dans le présent communiqué de presse sont énumérés et définis dans le tableau figurant ci-après, incluant les informations par part, si applicable, ne sont pas des mesures reconnues par les normes internationales d'information financière (« IFRS ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS. Ces mesures pourraient différer de calculs semblables présentés par des entités similaires et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par ces autres entités.

Les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures financières non conformes aux IFRS soient définies clairement et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux IFRS. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées, qui sont rapprochées aux mesures conformes aux IFRS les plus semblables dans le tableau figurant ci-après, n'ont pas de sens normalisé aux termes des IFRS et ne sont donc pas comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

MESURE NON CONFORME AUX IFRS	DÉFINITION
Bénéfice net ajusté	Le bénéfice net ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants : i) l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement; ii) l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés; iii) l'ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B et iv) les coûts de transaction engagés à l'acquisition et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé. Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, étant donné que les ajustements de la juste valeur peuvent grandement fluctuer en fonction du marché immobilier et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.

MESURE NON CONFORME AUX IFRS	DÉFINITION
Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)	Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants, sur une base proportionnelle : i) la charge d'intérêts; ii) les taxes et l'impôt; iii) l'amortissement des immobilisations corporelles; iv) l'amortissement des immobilisations incorporelles; v) les ajustements de la juste valeur (y compris les ajustements des immeubles de placement, des instruments financiers et des parts de catégorie B et les ajustements du prix des parts liés à la rémunération fondée sur des parts); vi) les coûts de transactions à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; et vii) les ajustements des produits locatifs selon la méthode linéaire. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au BAIIA ajusté est le bénéfice net et résultat global. Le Fonds est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour déterminer sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.
REN du portefeuille comparable	Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les propriétés détenues et exploitées par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation. Le Fonds juge cette mesure utile, car la croissance du REN peut être évaluée sur son portefeuille en excluant l'incidence des acquisitions et des dispositions d'immeubles au sein du portefeuille pour l'exercice considéré et pour l'exercice précédent. Le Fonds utilise le REN du portefeuille comparable pour avoir une indication de la rentabilité de son portefeuille existant et de la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts d'exploitation et de générer de la croissance interne.
Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») **Et** **FPE ajustés**	Les FPE sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de janvier 2022 (le « livre blanc »). Les FPE sont définis comme le résultat net et le résultat global diminués de certains ajustements, sur une base proportionnelle, y compris : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, des parts de catégorie B et des instruments financiers dérivés; ii) l'amortissement des incitatifs à la location; iii) les coûts de location additionnels et iv) les distributions sur les parts de catégorie B. Les FPE sont rapprochés au résultat net et au résultat global, qui sont les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables. Les FPE sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS. Les FPE ajustés sont également une mesure non conforme aux

MESURE NON CONFORME AUX IFRS	DÉFINITION
	IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé. Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE ajustés sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») **Et** **Montant ajusté des FPEA**	Les FPEA sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son livre blanc. Les FPEA sont définis comme les FPE diminués de : i) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire; ii) la désactualisation des intérêts effectifs; iii) l'amortissement des autres immobilisations corporelles; iv) les charges de rémunération fondée sur des parts; v) la réserve pour dépenses d'investissement non récupérables et vi) la réserve pour frais de location non récupérés (liés aux charges de location régulières). Les FPEA sont rapprochées au résultat net et au résultat global, qui sont la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable. Les FPEA sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS. Les FPEA ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé. Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA ajustés sont des mesures utiles des résultats économiques récurrents et qu'elles sont pertinentes pour comprendre sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions aux porteurs de parts.
FPE et FPEA par part **Et** **FPE ajustés et FPEA ajustés par part**	Les FPE et les FPEA par part ainsi que les FPE ajustés et les FPEA ajustés par part sont des mesures financières non conformes aux IFRS utilisées par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (REALPAC) dans son livre blanc. Ces ratios sont calculés en divisant les FPE, les FPEA, les FPE ajustés et les FPEA ajustés par le nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation. Le Fonds est d'avis que ces mesures sont des mesures clés de la performance opérationnelle qui permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées en ce qui concerne un certain placement par part dans le Fonds.
Ratio de distribution des FPE et des FPEA	Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés sont des mesures financières non conformes aux IFRS utilisées par la plupart des

MESURE NON CONFORME AUX IFRS	DÉFINITION
et **Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés**	fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (REALPAC) dans son livre blanc. Ces ratios de distribution se calculent en divisant les distributions réelles par part par les FPE, FPEA, FPE ajustés et FPEA ajustés par part à chaque période. Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.
Ratio d'endettement total	Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie. Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.
Ratio d'endettement hypothécaire total	Le ratio d'endettement hypothécaire total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total des emprunts hypothécaires dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie. Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses emprunts hypothécaires et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.
Ratio de couverture des intérêts	Le ratio de couverture des intérêts est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B). Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.

Ratio de couverture du service de la dette	Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les exigences du service de la dette, qui se compose des remboursements de capital et des charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B). Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS - RAPPROCHEMENT TRIMESTRIEL

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) [1]

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon selon les normes IFRS et les FPE [1] pour les huit derniers trimestres :

	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2	2024 T-1	2023 T-4	2023 T-3	2023 T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	**$**	$	$	$	$	$	$	$
Bénéfice net et résultat global	**7 608**	18 847	5 470	7 272	7 153	1 734	15 216	10 846
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**-**	(9 975)	(283)	-	(6)	4 480	(6 481)	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	**28**	(174)	335	(21)	160	(42)	(159)	(775)
Amortissement des incitatifs de location	**797**	966	807	704	690	641	664	750
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**868**	(760)	2 168	379	(325)	2 396	(584)	(763)
Charges salariales de location	**466**	739	535	433	591	401	359	327
Distributions sur parts de catégorie B	**52**	52	52	53	52	52	56	42
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	**61**	(39)	342	63	409	(11)	(87)	(232)
FPE [1]	**9 880**	9 656	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**-**	-	-	266	201	37	46	-
FPE ajustés [1]	**9 880**	9 656	9 426	9 149	8 925	9 688	9 030	10 195
FPE par part [1] [2] [3]	**11,1¢**	10,9¢	10,7¢	10,1¢	10,0¢	11,1¢	10,3¢	11,8¢
FPE ajustés par part [1] [2] [4]	**11,1¢**	10,9¢	10,7¢	10,4¢	10,2¢	11,1¢	10,4¢	11,8¢
FFO payout ratio [1]	**67,4 %**	68,8 %	70,0 %	74,3 %	75,2 %	67,5 %	72,9 %	63,8 %
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	**67,4 %**	68,8 %	70,3 %	72,2 %	73,5 %	67,2 %	72,5 %	63,8 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à l'Annexe 1.

(2) En tenant compte des parts de catégorie B.

(3) Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE [1] par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(4) Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA [1] par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE et du montant ajusté des FPEA depuis le deuxième trimestre de 2021.

(6) L'impact de la rémunération du chef des investissements, embauché au deuxième trimestre 2022, a été ajouté aux charges salariales de location au cours du quatrième trimestre 2022, ses fonctions étant principalement liées aux activités de location.

.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) [1]

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE [1] et les FPEA [1] pour les huit derniers trimestres :

	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2	2024 T-1	2023 T-4	2023 T-3	2023 T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	**$**	$	$	$	$	$	$	$
FPE [1]	**9 880**	9 656	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	**(381)**	(374)	(247)	(183)	(394)	(197)	(842)	(291)
Désactualisation des intérêts effectifs	**580**	402	391	361	308	310	271	278
Amortissement des autres immobilisations corporelles	**18**	21	17	17	17	20	33	23
Rémunération fondée sur des parts	**133**	247	19	(95)	(9)	159	184	237
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables [1]	**(688)**	(654)	(650)	(644)	(653)	(639)	(626)	(634)
Réserve pour frais de location non récupérés [1]	**(375)**	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA[1]	**9 167**	8 923	8 581	7 964	7 618	8 929	7 629	9 433
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	**-**	-	-	267	201	37	46	-
FPEA ajustés [1]	**9 167**	8 923	8 581	8 231	7 819	8 966	7 675	9 433
FPEA par part [1] [2] [3]	**10,3¢**	10,1¢	9,7¢	9,1¢	8,7¢	10,2¢	8,8¢	10,9¢
FPEA ajustés par part [1] [2] [4]	**10,3¢**	10,1¢	9,7¢	9,4¢	8,9¢	10,3¢	8,8¢	10,9¢
Ratio de distribution des FPEA [1]	**72,7 %**	74,5 %	76,8 %	82,9 %	86,2 %	72,9 %	85,8 %	69,0 %
Ratio de distribution des FPEA ajustés [1]	**72,7 %**	74,5 %	77,2 %	80,2 %	83,9 %	72,6 %	85,3 %	69,0 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à l'Annexe 1.

(2) En tenant compte des parts de catégorie B.

(3) Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA [1] par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(4) Le ratio du montant ajusté des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA ajustés [1] par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

Ratios d'endettement

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 31 mars 2024 et 2025 et au 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars)	**31 mars 2025**	31 décembre, 2024	31 mars, 2024
	$	$	$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(5 450)**	(2 471)	(1 781)
Emprunts hypothécaires en cours [1]	**661 874**	665 607	630 513
Débentures convertibles [1]	**36 671**	19 576	43 277
Facilités de crédit	**34 276**	44 298	44 797
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie [2] [3]	**727 371**	727 010	716 806
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie [2] [4]	**1 260 313**	1 254 818	1 228 643
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débentures convertibles et les facilités de crédit) [2] [5]	**52,1 %**	52,8 %	51,3 %
Ratio d'endettement – Débentures convertibles [2] [6]	**2,9 %**	1,6 %	3,5 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit [2] [7]	**2,7 %**	3,5 %	3,6 %
Ratio d'endettement total [2]	**57,7 %**	57,9 %	58,3 %

[1] Avant les frais de financement non amortis et les ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur.

[2] Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à l'Annexe 1.

[3] La dette à long terme diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure financière non conforme aux IFRS, calculée comme étant le total : i) des emprunts hypothécaires à taux fixe; ii) des emprunts hypothécaires à taux variables; iii) du montant de capital de la débenture de série I; iv) du capital de la débenture de série I ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et v) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.

[4] La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure non conforme aux IFRS définie comme le total des actifs du Fonds majorés de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la valeur brute du total des actifs moins la trésorerie et équivalents de trésorerie est le total des actifs.

[5] Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

[6] Le ratio d'endettement – débentures convertibles est calculé en divisant les débentures convertibles par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

[7] Le ratio d'endettement – facilités de crédit est calculé en divisant les facilités de crédit par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.