



BTB annonce ses résultats du premier trimestre 2026, marqués par des acquisitions alignées sur sa stratégie de repositionnement

Montréal, Québec, le 12 mai 2026 - Le Fonds de placement immobilier BTB (**TSX : BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **Fonds** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du premier trimestre 2026 se terminant le 31 mars 2026.

« Le premier trimestre de 2026 a été marqué par l'acquisition de trois propriétés entièrement louées totalisant 143 118 pieds carrés à Leduc, une banlieue d'Edmonton, en Alberta. Cette acquisition relative contribue à notre diversification géographique et renforce notre portefeuille industriel, conformément à notre repositionnement stratégique. À compter de la clôture de la transaction, cette acquisition devrait générer 2,5 millions de dollars au résultat d'exploitation net (REN) sur une base annualisée.

Les résultats du T1 2026 ont été affectés, en comparaison avec la période correspondante de l'exercice précédent, par : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail qui avait eu une incidence positive au premier trimestre de 2025, 2) une diminution nette de 0,2 million de dollars liée aux dispositions effectuées tout au cours de 2025, 3) une diminution de 1,3 million de dollars découlant de départs prévus de locataires qui ne sont pas encore remplacés, 4) des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires et 5) une réduction de loyer accordée à un locataire en 2025. Le Fonds a comptabilisé une variation positive de 0,4 million de dollars attribuable aux améliorations opérationnelles, aux nouveaux baux conclus, à l'augmentation des taux des baux renouvelés et à la hausse des marges de location des baux en vigueur.

Après la clôture du trimestre, BTB a acquis la participation restante de 50 % d'un immeuble de commerce de détail/bureaux. Le Fonds détient désormais la totalité de cette propriété située à Gatineau, Québec.

Ensemble, ces acquisitions, totalisant 38,5 millions de dollars (excluant les frais de transactions et ajustements) ainsi que la disposition d'une propriété située dans la Ville de Québec, devraient générer un résultat net d'exploitation (REN) annualisé d'environ 2,1 millions de dollars.

Nos activités de location ont totalisé plus de 200 000 pieds carrés au cours du trimestre, incluant des renouvellements de baux de 165 812 pieds carrés et de nouveaux baux totalisant 40 283 pieds carrés. Le taux d'occupation a légèrement augmenté par rapport au trimestre précédent, s'établissant à 91,8 %. La croissance du taux de loyer moyen des baux renouvelés s'est enregistrée à 7,2 % pour le trimestre.

BTB demeure concentré sur l'exécution de sa stratégie de repositionnement du portefeuille et sur la gestion proactive de ses activités de location afin d'améliorer sa performance et de créer de la valeur à long terme pour ses porteurs de parts », mentionne Michel Léonard, Président et chef de la direction de BTB.

⁽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.

Le Fonds entend également mettre en place un programme inaugural de placement au cours du marché au cours du deuxième trimestre de 2026. Une fois mis en place, ce programme devrait procurer au Fonds une source complémentaire de capital intéressante, qui sera utilisée de concert avec ses autres sources de financement existantes.

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 MARS 2026

- **Nombre total de propriétés** : 74
- **Superficie locative totale** : 6,0 millions de pieds carrés
- **Valeur totale des actifs** : 1,3 milliard de dollars
- **Capitalisation boursière** : 335 millions de dollars (prix unitaire de 3,80 \$ au 31 mars 2026)

⁽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 OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 31 mars	Trimestre	
	2026	2025
Taux d'occupation commis (%)	91,8 %	92,5 %
Nouveaux baux signés (en pi ²)	40 283	56 629
Baux renouvelés à terme (en pi ²)	165 812	77 504
Taux des baux renouvelés (%)	93,5 %	54,6 %
Baux renouvelés avant la fin du terme (en pi ²)	-	4 372
Croissance du taux moyen de renouvellement des baux	7,2%	5,1 %

- Au cours du premier trimestre, les activités de location du Fonds ont visé 206 095 pieds carrés, à savoir le renouvellement de baux visant au total 165 812 pieds carrés et la conclusion de nouveaux baux visant au total 40 283 pieds carrés. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre à l'étude s'est établie à 7,2 %. Le taux d'occupation du portefeuille s'est élevé à 91,8 %, ce qui représente une augmentation de 30 points de base par rapport au trimestre précédent et une diminution de 70 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2025. La diminution du taux d'occupation est principalement attribuable à deux départs connus au cours de l'exercice 2025, soit : i) celui d'un locataire industriel qui occupait une superficie de 24 014 pieds carrés à Edmonton, en Alberta, et ii) celui d'un locataire de bureaux situés en banlieue qui occupait une superficie de 28 049 pieds carrés à Ottawa, en Ontario.

⁽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 DES RÉSULTATS FINANCIERS

Périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestre	
	2026	2025
	\$	\$
Produits locatifs	31 959	34 411
Résultat d'exploitation net (REN)	17 778	19 821
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	18 173	20 237
Bénéfice net et résultat global	8 361	7 608
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	7 174	8 504
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾	17 964	19 784
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 788	9 880
Ratio de distribution de FPE ajustés ⁽¹⁾	75,8 %	67,4 %
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 695	9 167
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	87,2 %	72,7 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (en milliers)	88 981	88 824
RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ		
Bénéfice net et résultat global	9.4¢	8,6¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	8.1¢	9,6¢
Distributions	7.5¢	7,5¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	9.9¢	11,1¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	8.6¢	10,3¢

- **Produits locatifs :**

Les produits locatifs se sont établis à 32,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 2,5 millions de dollars, ou 7,1 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, reçu d'un locataire, qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur les produits locatifs au premier trimestre de 2025, 2) une diminution nette de 0,5 million de dollars liée aux sorties effectuées tout au long de 2025, qui a été partiellement contrebalancée par les acquisitions conclues à la fin du trimestre et dont l'incidence se reflétera dans les trimestres futurs, et 3) une diminution de 1,5 million de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés, des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires ainsi que de la réduction de loyer accordée à Lion Électrique. Le Fonds a comptabilisé une variation positive de 0,5 million de dollars attribuable aux nouveaux baux conclus, à l'augmentation des taux des baux renouvelés et à la hausse des marges de location des baux en vigueur.

- **Résultat d'exploitation net (REN) :**

Le résultat d'exploitation net a totalisé 17,8 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 2,0 millions de dollars, ou 10,3 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable à l'élément suivant : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, reçu d'un locataire, qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur le REN au premier trimestre de 2025. Compte non tenu de ce

⁽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.

paiement à titre de pénalité d'annulation de bail comptabilisé au premier trimestre de 2025, le REN aurait diminué de 5,5 % par rapport au trimestre correspondant de 2025.

- **Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾ :**

Le REN selon la comptabilité de trésorerie a totalisé 18,2 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 2,1 millions de dollars, ou 10,2 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur le REN au premier trimestre de 2025, 2) une diminution nette de 0,2 million de dollars liée aux sorties effectuées tout au long de 2025, qui a été partiellement contrebalancée par les acquisitions conclues à la fin du trimestre et dont l'incidence se reflétera dans les trimestres futurs, et 3) une diminution de 1,3 million de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés, des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires et de la réduction de loyer accordée à Lion Électrique. Le Fonds a comptabilisé une variation positive de 0,4 million de dollars attribuable aux améliorations opérationnelles, aux nouveaux baux conclus, à l'augmentation des taux des baux renouvelés et à la hausse des marges de location des baux en vigueur. Compte non tenu du paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail comptabilisé au premier trimestre de 2025, le REN selon la comptabilité de trésorerie aurait diminué de 5,5 % par rapport au trimestre correspondant de 2025.

- **Bénéfice net et résultat global :**

Le Fonds a comptabilisé un bénéfice net de 8,4 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 0,8 million de dollars par rapport au trimestre correspondant de 2025.

- **REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾ :**

Pour le trimestre considéré, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 1,8 million de dollars, ou 9,2 %, par rapport à la période correspondante de 2025. Cette diminution est essentiellement attribuable au secteur des immeubles de bureaux en raison des éléments suivants : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur le REN au premier trimestre de 2025, 2) une diminution du REN du secteur des immeubles de bureaux du fait des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires ayant conclu un bail au quatrième trimestre de 2025 et 3) les départs prévus de locataires non encore remplacés. Le secteur des immeubles industriels a subi l'incidence défavorable du départ prévu d'un locataire non encore remplacé à Edmonton, en Alberta, et de la modification de bail négociée avec Lion Électrique qui a donné lieu à une réduction de loyer de 0,2 million de dollars. Le secteur des immeubles de commerce de détail a bénéficié d'un nouveau locataire important à Lévis, dont le bail a débuté le 25 février 2025.

⁽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.

- **FPE ajustés par part ⁽¹⁾ :**
 Les FPE ajustés se sont établis à 9,9 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 11,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 1,2 ¢ par part. Cette baisse s'explique par la diminution du REN décrite précédemment.
- **Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾ :**
 Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 8,6 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 10,3 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 1,7 ¢ par part. La baisse s'explique par la diminution de 2,1 millions de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment. Cette diminution est partiellement compensée par une diminution de 0,3 million de dollars des charges administratives.
- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ :**
 Pour le trimestre considéré de 2026, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 87,2 %, contre 72,7 % pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une hausse de 14,5 %.
- **Acquisitions :**
 Le 18 mars 2026, le Fonds a acquis trois immeubles industriels entièrement loués dont la superficie totalise 143 118 pieds carrés et qui sont situés aux 6304, 6302 et 6207, 39th Street à Leduc, en Alberta. Le prix d'achat pour ces immeubles s'est établi à 31,5 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements. Sur une base annualisée, il est prévu que ces acquisitions contribueront à hauteur de 2,5 millions de dollars au REN. Ces acquisitions s'inscrivent dans le cadre du repositionnement stratégique du portefeuille de BTB.
- **Sorties :**
 Le 24 mars 2026, le Fonds a cédé un immeuble de commerce de détail situé au 909-915, boulevard Pierre-Bertrand, à Québec, au Québec, pour un produit brut total de 11,7 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements.
- **Événement postérieur à la date de clôture :**
 Le 30 avril 2026, le Fonds a acquis la participation restante de 50 % dans un immeuble de bureaux à usage mixte situé au 7 et au 9, boulevard Montclair, à Gatineau, au Québec. Le prix d'achat pour la participation restante s'est établi à 7 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements. Sur une base annualisée, il est prévu que cette acquisition contribuera à hauteur de 0,5 million de dollars au REN.

⁽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)	Trimestre	
	2026	2025
	\$	\$
Actifs totaux	1 268 793	1 264 459
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	58,0 %	57,7 %
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	52,1 %	52,1 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,41 %	4,35 %
Capitalisation boursière	335 499	299 979
Valeur nette des actifs par unité ⁽¹⁾	5,54	5,58

- **Dette :**

BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total⁽¹⁾ de 58,0 %, ce qui représente une augmentation de 100 points de base comparativement au 31 décembre 2025. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire⁽²⁾ de 52,1 %, ce qui représente une hausse de 80 points de base par rapport au 31 décembre 2025.

- **Situation de trésorerie :**

À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 1,4 million de dollars en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit⁽³⁾ était de 22,3 millions de dollars.

⁽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 du Fonds 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 **mercredi 13 mai 2026** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le premier trimestre de 2026.

DATE :	Mercredi 13 mai 2026
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
ENTRÉE URL :	https://emportal.ink/3On6dZ4
APPEL CONFÉRENCE :	Toronto : (+1) 289 819-1299 Montréal : (+1) 514 400-3794 Amérique du Nord : 1-800-990-4777 (sans frais)
LIEN WEB :	https://app.webinar.net/RBvgnLXnNyX
PRÉSENTATION :	Une présentation sera disponible sur le site web de BTB avant l'appel. https://www.btbreit.com/investors/presentations#quarterly-meeting-presentation

Les personnes intéressées sont invitées à se joindre à l'appel au moins 5 minutes avant l'heure prévue. Veuillez noter que l'appel sera en mode écoute seulement. Les opérateurs de la conférence téléphonique coordonneront la période de questions et réponses (pour les analystes seulement) et vous guideront dans les procédures relatives à celles-ci.

L'extrait audio de la conférence sera disponible en rediffusion jusqu'au **20 mai 2026**, en composant le (+1) 289 819-1450 (local) ou le 1-888-660-6345 (sans frais) et en utilisant le code d'accès : **71391 #**.

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 **74 propriétés**, représentant une superficie locative totale d'environ **6,0 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 de 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
----------------------------	---

<p>Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie</p>	<p>Le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (« REN selon la comptabilité de trésorerie ») est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net, moins les éléments suivants : i) l'amortissement des incitatifs de location; et ii) l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire.</p> <p>Le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie est rapproché au REN, qui est la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle et de la rentabilité de son portefeuille, car elle exclut les éléments hors trésorerie.</p>
<p>REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie</p>	<p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie 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, moins : i) l'amortissement des incitatifs de location et ii) l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation.</p> <p>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. Le Fonds considère également qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance sur le plan de l'exploitation et de la rentabilité de son portefeuille en excluant les éléments hors trésorerie.</p>

MESURE NON CONFORME AUX IFRS DÉFINITION

<p>Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et FPE ajustés</p>	<p>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 SEC de catégorie B et des instruments financiers dérivés; ii) l'amortissement des incitatifs à la location; iii) les coûts de location additionnels; iv) les charges salariales de location; v) la rémunération fondée sur des parts et vi) les distributions sur les parts de SEC 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.</p> <p>Les FPE ajustés sont également une mesure non conforme aux 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 sur emprunts hypothécaires.</p> <p>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.</p>
<p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») et Montant ajusté des FPEA</p>	<p>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.</p> <p>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 sur emprunts hypothécaires.</p> <p>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.</p>

<p>FPE et FPEA par part</p> <p>Et</p> <p>FPE ajustés et FPEA ajustés par part</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Ratio de distribution des FPE et des FPEA</p> <p>et</p> <p>Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés</p>	<p>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 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.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>
<p>Ratio d'endettement total</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

**MESURE NON
CONFORME
AUX IFRS**

DÉFINITION

<p>Ratio d'endettement hypothécaire total</p>	<p>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.</p>
<p>Ratio de couverture des intérêts</p>	<p>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 débetures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>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.</p>
<p>Ratio de couverture du service de la dette</p>	<p>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 débetures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>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.</p>

ANNEXE 2 : 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 les IFRS et les FPE ⁽¹⁾ pour les huit derniers trimestres :

	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024
	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	8 361	(932)	9 501	6 194	7 608	18 847	5 470	7 272
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	-	6 619	(1 269)	(700)	-	(9 975)	(283)	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(202)	244	70	167	28	(174)	335	(21)
Amortissement des incitatifs de location	849	852	854	836	797	966	807	704
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 177)	581	140	(176)	868	(760)	2 168	379
Charges salariales de location	529	522	482	525	466	739	535	433
Distributions sur parts de catégorie B	52	53	52	52	52	52	52	53
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	184	499	357	201	61	(39)	342	63
FPE ⁽¹⁾	8 596	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	192	156	17	266	-	-	-	266
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 788	8 594	10 204	7 365	9 880	9 656	9 426	9 149
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	9,7¢	9,5¢	11,5¢	8,0¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢	10,1¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	9,9¢	9,7¢	11,5¢	8,3¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢	10,4¢
FFO payout ratio ⁽¹⁾	77,3%	78,9%	65,2%	94,0%	67,4%	68,8%	70,0%	74,3%
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	75,8%	77,3%	65,2%	90,6%	67,4%	68,8%	70,3%	72,2%

⁽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 FPE ajustés par part est calculé en divisant les FPE ⁽¹⁾ ajustés 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).

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 :

	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 596	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(454)	(416)	(592)	1 500	(381)	(374)	(247)	(183)
Désactualisation des intérêts effectifs	431	458	383	367	580	402	391	361
Amortissement des autres immobilisations corporelles	19	69	37	17	18	21	17	17
Rémunération fondée sur des parts	(75)	180	(6)	159	133	247	19	(95)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(639)	(647)	(658)	(610)	(688)	(654)	(650)	(644)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	7 503	7 707	8 976	8 157	9 167	8 923	8 581	7 964
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	192	156	17	266	-	-	-	267
FPEA ajustés ⁽¹⁾	7 695	7 863	8 993	8 423	9 167	8 923	8 581	8 231
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	8,4¢	8,7¢	10,1¢	9,2¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢	9,1¢
FPEA ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	8,6¢	8,8¢	10,1¢	9,5¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢	9,4¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	89,3%	86,2%	74,3%	81,8%	72,7%	74,5%	76,8%	82,9%
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	87,2%	85,2%	74,3%	79,2%	72,7%	74,5%	77,2%	80,2%

⁽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 des FPEA ajustés 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).

Ratio d'endettement

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 31 mars 2025 et 2026 et au 31 décembre 2025 :

(en milliers de dollars)	31 mars 2026	31 décembre 2025	31 mars 2025
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 448)	(5 432)	(5 450)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	663 359	643 944	661 874
Débtentures convertibles ⁽¹⁾	37 261	37 108	36 671
Facilités de crédit	37 233	34 456	34 276
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ^{(2) (3)}	736 405	710 076	727 371
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ^{(2) (4)}	1 270 165	1 245 284	1 260 313
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentures convertibles et les facilités de crédit) ^{(2) (5)}	52,1 %	51,3 %	52,1 %
Ratio d'endettement – Débtentures convertibles ^{(2) (6)}	2,9 %	3,0 %	2,9 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ^{(2) (7)}	2,9 %	2,8 %	2,7 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,0 %	57,0 %	57,7 %

⁽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 des flux de trésorerie disponibles 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 capital de la débtenture de série G, iv) du capital de la débtenture de série F 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 des 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 diminués 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 les 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 des équivalents de trésorerie.

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