



BTB annonce ses résultats financiers du deuxième trimestre 2024 : croissance des produits de location et activité de location soutenue

Montréal (Québec) 5 août 2024 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : **BTB.UN**) (« **BTB** », le « **FPI** » ou le « **Fonds** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du deuxième trimestre 2024 se terminant le 30 juin 2024 (le « **deuxième trimestre** »).

« Ce trimestre a été marqué par une bonne performance de l'ensemble de notre portefeuille, reflétant l'efficacité de nos initiatives stratégiques et le dévouement de notre équipe », a déclaré Michel Léonard, président et chef de la direction de BTB. « Je suis ravi d'annoncer que notre taux d'occupation a atteint un nouveau record à 94,6 %, soulignant le succès de nos efforts de location et notre engagement envers des propriétés de meilleure qualité et de nos investissements dans les propriétés industrielles. De plus, pour la période cumulative de six mois, les produits locatifs et le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable ont respectivement augmenté de 0,5 % et de 1,5 % par rapport à la même période l'an dernier. Ces résultats témoignent de la croissance organique de notre portefeuille et de notre gestion immobilière. Nos FPE ajustés et FPEA ajustés ont également connu des croissances par rapport au trimestre précédent, reflétant la bonne performance de nos actifs. Notre taux d'endettement s'améliore, avec un ratio total de 58,1 % et un ratio d'endettement hypothécaire de 51,4 %, tous deux en baisse par rapport au 31 décembre 2023. De fait, nous répartissons nos échéances de refinancement hypothécaire pour tenter de contrer les fluctuations des taux d'intérêt sur les hypothèques conclues au cours des derniers mois, et avec les dernières annonces de la banque centrale du Canada, les perspectives semblent être de bon augure pour les refinancements futurs de notre portefeuille. Cette stratégie démontre notre approche proactive et prudente en matière de gestion de la dette dans le contexte actuel. Nous restons fidèles à nos priorités stratégiques, notamment les dispositions et acquisitions ciblées, la gestion prudente du capital et les améliorations continues des propriétés. Nous sommes convaincus que notre approche disciplinée continuera à produire de solides résultats et à favoriser la création de valeur à long terme pour toutes nos parties prenantes. »

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2024

- **Nombre total de propriétés** : 75
- **Superficie locative totale** : 6,1 millions de pieds carrés
- **Valeur totale des actifs** : 1 236 millions \$
- **Capitalisation boursière** : 274 millions \$ (cours des parts de 3,13 \$ au 30 juin 2024)

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 30 juin	Trimestres		Période cumulative (6 mois)	
	2024	2023	2024	2023
Taux d'occupation commis (%)	94,6 %	94,1 %	-	-
Nouveaux baux signés (en pi ²)	40 080	125 223	98 142	192 423
Baux renouvelés à terme (en pi ²)	158 445	164 189	250 236	207 735
Taux de renouvellement (%)	88,7 %	70,2 %	79,6 %	60,0 %
Baux renouvelés avant la fin du terme (en pi ²)	58 160	44 149	61 907	60 760
Taux moyen de renouvellement des baux	5,7 %	4,9 %	6,6 %	6,2 %

- Au cours du trimestre, BTB a complété un total de 216 605 pieds carrés de renouvellements de baux et 40 080 pieds carrés de nouveaux baux. Le taux d'occupation s'est établi à 94,6 %, soit une augmentation de 10 points de base par rapport au trimestre précédent et une augmentation de 50 points de base par rapport à la période correspondante de 2023. La hausse du taux de loyer moyen pour les renouvellements pour le trimestre en cours et la période cumulée en cours a été de 5,7% et 6,6% respectivement. Peu après la fin du trimestre, Nuera Air, locataire occupant 132 665 pieds carrés dans une de nos propriétés industrielles située à Laval, Québec, a déclaré faillite. Le Fonds a déjà retenu les services d'une agence nationale de courtage commercial pour trouver un nouveau locataire pour cette propriété.

FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestres		Période cumulative (6 mois)	
	2024	2023	2024	2023
Produits locatifs	32 218	31 708	64 854	64 619
Résultat d'exploitation net (REN)	18 856	19 041	37 216	38 049
Bénéfice net et résultat global	7 272	10 846	14 425	19 648
BAlIA ajusté ⁽¹⁾	17 539	17 956	34 576	35 110
REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾	18 692	18 415	34 897	34 021
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 149	10 195	18 075	20 228
Ratio de distribution de FPE ajustés	72,2 %	63,8 %	72,8 %	63,8 %
Montant ajusté des FPEA ¹⁾	8 230	9 433	16 050	18 315
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA	80,2 %	69,0 %	82,0 %	70,5 %
RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ				
Bénéfice net et résultat global	8,3 ¢	12,5 ¢	16,4 ¢	22,8 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	15,0 ¢	150 ¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	10,4 ¢	11,8 ¢	20,6 ¢	23,5 ¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	9,4 ¢	10,9 ¢	18,3 ¢	21,3 ¢

- Produits locatifs** : Se sont établis à 32,2 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une augmentation de 1,6 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. Pour la période cumulative de six mois, les produits locatifs ont totalisé 64,9 millions de dollars, représentant une augmentation de 0,5 % par rapport à la période correspondante de 2023. Au cours du premier trimestre 2023, le Fonds a enregistré une augmentation unique de 1,4 million de dollars des produits locatifs en raison de produits non comptabilisés

⁽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.

pour les trimestres précédents associés à un bail spécifique (l'« **Ajustement unique**»). En excluant l'Ajustement unique, les produits locatifs pour la période cumulée actuelle de six mois par rapport à la période correspondante de 2023 auraient augmenté de 2,7 %.

- **Résultat d'exploitation net (REN)** : S'établit à 18,9 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une diminution de 0,5 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. La diminution pour le trimestre est en partie liée à la faillite d'un locataire à Québec, Énergie Cardio (causant un impact négatif de 0,2 million de dollars); lequel espace a été rapidement loué au groupe qui a acheté les actifs de l'entreprise du locataire en faillite, prenant possession de l'espace en septembre 2024. Pour la période cumulative de six mois, le résultat d'exploitation net s'élève à 37,2 millions de dollars, représentant une diminution de 2,1 % par rapport à la période correspondante de 2023. En excluant l'Ajustement unique, le résultat d'exploitation net pour la période cumulative de six mois du deuxième trimestre 2024 par rapport à la période correspondante de 2023 aurait augmenté de 1,6 %.
- **Bénéfice net et résultat global** : S'établit à 7,3 millions de dollars pour le trimestre, contre 10,8 millions de dollars pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une diminution de 3,5 millions de dollars. La diminution pour le trimestre est principalement attribuable à une augmentation des charges financières nettes de 2,6 millions de dollars, à une augmentation des charges administratives de 0,8 million de dollars et à une diminution du résultat d'exploitation net de 0,2 million de dollars. Pour la période cumulative de six mois de 2024, le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 14,4 millions de dollars, contre 19,7 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 5,3 millions de dollars. En excluant l'Ajustement unique, la diminution pour la période cumulative de six mois du deuxième trimestre de 2024 par rapport au deuxième trimestre de 2023 aurait été de 3,8 millions de dollars.
- **Résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable** ⁽¹⁾ : Pour le trimestre, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 1,5 % par rapport à la période correspondante de 2023, et pour la période cumulative de six mois, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 2,6 % par rapport à la période correspondante de 2023. Les augmentations sont dues à une hausse du taux de loyer moyen pour les renouvellements de baux de 5,7 % pour la période cumulative de six mois dans le segment industriel ainsi qu'à une augmentation des écarts de loyer pour les baux en place, à une augmentation du taux de loyer moyen pour les renouvellements de baux de 7,7 % pour la période cumulative de six mois dans le segment des bureaux de banlieue et à une augmentation du taux de loyer moyen pour les renouvellements de 6,0 % pour la période cumulative de six mois dans le segment du commerce de première nécessité.
- **FPE ajustés par part** ⁽¹⁾ : S'est établi à 10,4 ¢ par part, comparativement à 11,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une diminution de 1,4 ¢ par part. La diminution des FPE ajustés pour le trimestre s'explique par une augmentation des charges d'intérêts nettes des revenus financiers de 0,3 million de dollars, une diminution du résultat d'exploitation net de 0,2 million de dollars et une augmentation des frais d'administration de 0,5 million de dollars. Pour la période cumulative de six mois, les FPE ajustés se sont établis à 20,6 ¢ par part, comparativement à 23,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une diminution de 2,9 ¢ par part. En excluant l'Ajustement unique, les FPE

⁽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.

ajustés par part pour la période cumulative de six mois pour le deuxième trimestre 2024 par rapport à la période correspondante de 2023 auraient enregistré une diminution de 1,2 ¢ par part, principalement expliquée par une augmentation des charges financières nettes de 3,3 millions de dollars. De plus, les FPE ajustés par part ont négativement été affecté par une augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,5 million de parts, en raison de la participation des porteurs de parts au plan de réinvestissement des distributions.

- **Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾** : S'est établi à 72,2 % pour le trimestre par rapport à 63,8 % pour la même période en 2023, soit une augmentation de 8,4 %. Pour la période cumulative de six mois, le ratio de distribution des FPE ajustés s'est établi à 72,8 % par rapport à 63,8 % pour la même période en 2023, soit une augmentation de 9 %. En excluant l'ajustement ponctuel, le ratio de distribution des FPE ajustés pour la période cumulative de six mois par rapport à la même période en 2023 aurait augmenté de 4,9 %.

- **Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾** : S'est établi à 9,4 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une diminution de 1,5 ¢ par part, en lien avec la diminution des FPE ajustés expliquée ci-dessus. Pour la période cumulative de six mois, le montant ajusté des FPEA par part s'est établi à 18,3 ¢ par part, comparativement à 21,3 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une diminution de 3,0 ¢ par part par rapport à la période correspondante de 2023. En excluant l'Ajustement unique, le montant ajusté des FPEA par part pour la période cumulative de six mois aurait diminué de 1,3 ¢ par part. La diminution s'explique principalement par une augmentation des charges financières nettes de 3,3 millions de dollars. Le montant ajusté des FPEA par part a également été affecté négativement par l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,5 million de parts, en raison de la participation des porteurs de parts au régime de réinvestissement des distributions.

- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾** : S'est établi à 80,2 % pour le trimestre, comparativement à 69,0 % pour la période correspondante de 2023. Pour la période cumulative de six mois le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 82,0 %, contre 70,5 % pour la période correspondante de 2023, soit une augmentation de 11,5 %. En excluant l'Ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA sur la période cumulative de six mois par rapport à la même période en 2023 aurait augmenté de 5,5 %.

⁽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.

BALANCE SHEET AND LIQUIDITY HIGHLIGHTS

Périodes closes les 30 juin <i>(en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)</i>	Période cumulative (6 mois)	
	2024	2023
	\$	\$
Actifs totaux	1 235 935	1 229 249
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	58,1 %	58,9 %
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	51,4 %	52,9 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,57 %	4,28 %
Capitalisation boursière	273 813	277 059
Valeur nette des actifs par unité ⁽¹⁾	5,50	5,39

- Ratio d'endettement** : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 58,1 %, enregistrant une diminution de 50 points de base par rapport au 31 décembre 2023. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾ de 51,4 %, soit une diminution de 80 points de base par rapport au 31 décembre 2023.
- Trésorerie** : À la fin du trimestre, BTB disposait de 0,9 million de dollars de liquidités et 17,9 millions de dollars étaient disponibles en vertu de ses facilités de crédit. Le Fonds a la possibilité d'augmenter sa capacité en vertu de ses facilités de crédit de 10,0 millions de dollars, sous réserve de l'approbation du prêteur.

INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

⁽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.

La direction tiendra une conférence téléphonique le **mardi 6 août 2024** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le deuxième trimestre de 2024.

DATE :	Mardi 6 août 2024
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
ENTRÉE URL :	https://emportal.ink/3VZ7t5M
NUMÉROS :	Local : 1-416-764-8688
	Amérique du Nord (sans-frais) : 1-888-390-0546
LIEN WEB :	https://app.webinar.net/LbY2Amxr0MB
VISUEL :	Une présentation sera disponible sur le site web de BTB avant l'appel. https://bit.ly/3laJ9pj

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 téléphonique sera disponible jusqu'au 13 août 2024, en composant le : 1-416-764-8677 (local) ou, 1-888-390-0541 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **052162 #**

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

Philippine Soulié, Directrice des Communications

(T) 514-286-0188 x236

(C) psoulie@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
---	-------------------

<p>Bénéfice net ajusté</p>	<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>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>REN du portefeuille comparable</p>	<p>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.</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.</p>

MESURE NON CONFORME AUX IFRS DÉFINITION

<p>Fonds provenant de l'exploitation (« FPE »)</p> <p>Et</p> <p>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 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.</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.</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 »)</p> <p>Et</p> <p>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.</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>

MESURE NON CONFORME AUX IFRS **DÉFINITION**

<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>REN du portefeuille comparable</p>	<p>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.</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.</p>

MESURE NON CONFORME AUX IFRS **DÉFINITION**

<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>
<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>

MESURE NON CONFORME AUX IFRS **DÉFINITION**

<p>Réserve Pour Dépenses D'investissement Non Récupérables</p>	<p>Dans le calcul des FPEA ajustés, le Fonds déduit une réserve pour dépenses d'investissement non récupérables pour tenir compte des dépenses d'investissement requises pour maintenir la qualité de ses immeubles et pour préserver ses produits locatifs. La réserve pour dépenses d'investissement non récupérables est calculée sur la base de 2 % des produits locatifs et est fondée sur l'évaluation de la direction des pratiques de l'industrie ainsi que sur sa prévision des investissements requis pour les prochains exercices.</p>
<p>Réserve Pour Frais De Location Non Recouvrés</p>	<p>Le Fonds déduit également une réserve pour frais de location non recouvrés d'un montant approximatif de 25 ¢ par pied carré sur une base annuelle. Même si les déboursés pour frais de location peuvent fluctuer de façon importante d'un trimestre à l'autre, la direction estime que cette réserve représente fidèlement, à long terme, les déboursés moyens non récupérés à même l'établissement du loyer que devra engager le Fonds. Ces déboursés sont constitués des incitatifs versés ou accordés à la signature des baux à des locataires qui sont généralement amortis sur la durée des baux et contribuent à une hausse du loyer au pied carré, ainsi que des commissions de courtage et des charges salariales de location.</p>
<p>Total De La Dette À Long Terme Moins La Trésorerie Et Les Équivalents De Trésorerie</p>	<p>Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. La dette à long terme diminuée de la trésorerie et les 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 G; iv) du capital de la débenture 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.</p> <p>La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.</p>
<p>Valeur Brute Totale Des Actifs Du Fonds Moins La Trésorerie Et Les Équivalents De Trésorerie (VBAMT)</p>	<p>Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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 est le total des actifs.</p>

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

	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	7 272	7 153	1 734	15 216	10 846	8 802	1 769	11 693
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	-	(6)	4 480	(6 481)	-	-	7,781	1,230
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(21)	160	(42)	(159)	(775)	-	160	(142)
Amortissement des incitatifs de location	704	690	641	664	750	728	787	773
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	379	(325)	2 396	(584)	(763)	184	(1 971)	(3 898)
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	433	591	401	359	327	356	682	182
Distributions sur parts de catégorie B	53	52	52	56	42	22	26	26
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	63	409	(11)	(87)	(232)	(59)	198	(172)
FPE ⁽¹⁾	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033	9 432	9 692
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	266	201	37	46	-	-	627	93
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 149	8 925	9 688	9 030	10 195	10 033	10 059	9 785
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	10,1 ¢	10,0 ¢	11,1 ¢	10,3 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,0 ¢	11,4 ¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	10,4 ¢	10,2 ¢	11,1 ¢	10,4 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,8 ¢	11,5 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	74,3 %	75,2 %	67,5 %	72,9 %	63,8 %	64,1 %	67,9 %	65,9 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	72,2 %	73,5 %	67,2 %	72,5 %	63,8 %	64,1 %	63,6 %	65,2 %

⁽¹⁾ Mesure financière non conforme aux IFRS. Cette mesure n'a pas de sens normalisé aux termes des IFRS et n'est pas comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

⁽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 tout au long de l'année.

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:

	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033	9 432	9 692
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(183)	(394)	(197)	(842)	(291)	(633)	(1,077)	(521)
Désactualisation des intérêts effectifs	361	308	310	271	278	236	336	219
Amortissement des autres immobilisations corporelles	17	17	20	33	23	23	31	35
Rémunération fondée sur des parts	(95)	(9)	159	184	237	256	206	130
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(644)	(653)	(639)	(626)	(634)	(658)	(630)	(599)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	7 965	7 618	8 929	7 629	9 433	8 882	7 923	8 581
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	266	201	37	46	-	-	627	93
FPEA ajustés ⁽¹⁾	8 230	7 819	8 966	7 675	9 433	8 882	8 550	8 674
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	9,1 ¢	8,7 ¢	10,2 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	9,3 ¢	10,1 ¢
FPEA ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	9,4 ¢	8,9 ¢	10,3 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢	10,2 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	82,9 %	86,2 %	72,9 %	85,8 %	69,0 %	72,4 %	80,8 %	74,4 %
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	80,2 %	83,9 %	72,6 %	85,3 %	69,0 %	72,4 %	74,9 %	73,6 %

⁽¹⁾ Mesure financière non conforme aux IFRS. Cette mesure n'a pas de sens normalisé aux termes des IFRS et n'est pas comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

⁽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 le montant ajusté des 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).

Ratios d'endettement

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 30 juin 2024 et 2023 et au 31 décembre 2023:

(en milliers de dollars)	30 juin 2024	31 décembre 2023	30 juin 2023
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(857)	(912)	(3 744)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	636 492	640 425	648 348
Débetures convertibles ⁽¹⁾	43 375	43 185	43 001
Facilités de crédit	39 606	36 359	34 301
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ^{(2) (3)}	718 616	719 057	721 906
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ^{(2) (4)}	1 236 326	1 227 949	1 226 664
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débetures convertibles et les facilités de crédit) ^{(2) (5)}	51,4 %	52,2 %	52,9 %
Ratio d'endettement – Débetures convertibles ^{(2) (6)}	3,5 %	3,5 %	3,5 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ^{(2) (7)}	3,2 %	3,0 %	2,8 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,1 %	58,6 %	58,9 %

⁽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

⁽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 débeture de série G; iv) du capital de la débeture 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 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 – débetures convertibles est calculé en divisant les débetures 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.

