



BTB annonce des résultats opérationnels résilients au T2, avec une croissance du taux moyen des renouvellements de baux atteignant 4,8 %

Montréal, Québec, le 4 août 2025 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB » ou le « FPI ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du deuxième trimestre 2025 se terminant le 30 juin 2025 (le « deuxième trimestre »).

« La performance de BTB au deuxième trimestre de 2025 reflète nos efforts de location, l'amélioration de notre flux de trésorerie ainsi que le renforcement de nos indicateurs financiers. La qualité de notre portefeuille immobilier appuie nos résultats », souligne Michel Léonard, Président et chef de la direction de BTB. « Nos produits locatifs se sont établis à 30,5 millions de dollars pour le trimestre, en baisse de 1,7 millions de dollars ou de 5,3 % par rapport au même trimestre l'an dernier, principalement en raison de deux ajustements de loyers linéaires non monétaires totalisant 1,8 millions de dollars. Le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie)¹ continue d'afficher une croissance, totalisant 19,5 millions de dollars pour le trimestre, soit une hausse de 0,5 % par rapport au même trimestre en 2024. Pour la période de six mois, le REN selon la comptabilité de trésorerie¹ a atteint 39,7 millions de dollars, soit une augmentation de 1,7 millions de dollars ou de 4,4 % par rapport à la même période en 2024. Le montant ajusté des FPEA¹ s'est établi à 9,5 ¢ par part pour le trimestre, une légère hausse par rapport à 9,4 ¢ pour la même période l'an dernier. Sur une base de six mois, les FPEA ajustés¹ ont atteint 19,8 ¢ par part, soit une augmentation de 1,5 ¢ par rapport à la période comparable de 2024. Au cours du trimestre, nos activités de location ont conclu des renouvellements de baux totalisant 122 815 pieds carrés et ont signé de nouveaux baux totalisant 49 809 pieds carrés. Le taux d'occupation à la fin du trimestre s'établissait à 91,2 %, reflétant l'impact de la faillite d'un locataire industriel, annoncée en 2024. Lorsque nous tenons compte de la vente de notre propriété située au 1170, boul. Lebourgneuf à Québec, conclue après la fin du trimestre, le taux d'occupation s'améliore à 92,0%, soit une augmentation de 80 points de base. L'augmentation du taux moyen des renouvellements de baux a été de 4,7 % au cours du trimestre et de 4,8 % pour les six premiers mois de l'année. Cette performance a été principalement soutenue par les segments des commerces de détail de première nécessité et des bureaux situés en banlieue, qui ont représenté respectivement 58 % et 38 % de la superficie renouvelée. Nous continuons à démontrer une dynamique positive. »

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2025

- **Nombre total de propriétés** : 74
- **Superficie locative totale** : 6,1 millions de pieds carrés
- **Valeur totale des actifs** : 1,3 milliard de dollars
- **Capitalisation boursière** : 321 millions de dollars (prix unitaire de 3,64 \$ au 30 juin 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.

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 30 juin	Trimestres	
	2025	2024
Taux d'occupation commis (%)	91,2 %	94,6 %
Nouveaux baux signés (en pi ²)	49 809	40 080
Baux renouvelés à terme (en pi ²)	81 622	158 445
Taux de renouvellement (%)	46,1 %	88,7 %
Baux renouvelés par anticipation (en pi ²)	41 193	58 160
Augmentation du taux moyen de renouvellement des baux	4,7 %	5,7 %

- BTB a renouvelé 122 815 pieds carrés de baux et conclu de nouveaux baux totalisant 49 809 pieds carrés. L'augmentation du taux moyen de renouvellement des loyers pour le trimestre s'est établie à 4,7 %. Sur une base de six mois, cette augmentation a été de 4,8 %. Le taux d'occupation s'élevait à 91,2 %, en baisse de 130 points de base par rapport au trimestre précédent et de 340 points de base par rapport à la même période en 2024. Cette diminution du taux d'occupation est principalement attribuable à la faillite d'un locataire annoncée précédemment. Lorsque nous tenons compte de la vente de notre propriété située au 1170, boul. Lebourgneuf à Québec, conclue après la fin du trimestre, le taux d'occupation s'améliore à 92,0%, soit une augmentation de 80 points de base.

FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

Périodes closes les 30 juin <i>(en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)</i>	Trimestres	
	2025	2024
	\$	\$
Produits locatifs	30 513	32 218
Résultat d'exploitation net (REN)	17 129	18 856
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	19 465	19 377
Bénéfice net et résultat global	6 194	7 272
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	5 751	7 897
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾	19 177	19,465
FPE ajustés ⁽¹⁾	7 365	9 149
Ratio de distribution de FPE ajustés	90,6 %	72,2 %
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	8 423	8 230
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA	79,2 %	80,2 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (en milliers)	88 946	88 032
RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ		
Bénéfice net et résultat global	7,0 ¢	8,3 ¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	6,5 ¢	9,0 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	8,3 ¢	10,4 ¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	9,5 ¢	9,4 ¢

⁽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.

- **Produits locatifs** : Les produits locatifs se sont établis à 30,5 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une baisse de 1,7 millions de dollars ou 5,3 % par rapport au même trimestre de 2024. Cette diminution est attribuable à des ajustements de loyers linéaires non monétaires, totalisant 1,8 millions de dollars, soit : (1) à la suite de l'acquisition de Lion Électrique par un groupe d'investisseurs, le Fonds a négocié une modification de bail pour une durée de deux (2) ans, entraînant un ajustement de loyer linéaire non monétaire de 1,6 millions de dollars pour cet immeuble, et (2) le Fonds a comptabilisé le départ anticipé d'un locataire industriel, Big Rig Trailers, à Edmonton, ce qui a entraîné un ajustement de loyer linéaire non monétaire de 0,2 millions de dollars ; cet immeuble a toutefois été rapidement reloué en totalité à XCMG Canada Ltd dans le cadre d'un bail à long terme. Pour la période de six mois, les produits locatifs se sont chiffrés à 64,9 millions de dollars, représentant une hausse de 0,1 millions de dollars ou 0,1 % par rapport à la même période en 2024. En excluant les deux ajustements non monétaires susmentionnés, les produits locatifs du trimestre se seraient élevés à 32,3 millions de dollars, soit une hausse de 0,1 millions de dollars ou 0,3 %, et à 66,7 millions de dollars sur une base de six mois, représentant une augmentation de 1,9 millions de dollars ou 2,9 %.
- **Résultat d'exploitation net (REN)** : Le résultat d'exploitation net s'est établi à 17,1 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une baisse de 9,2 % par rapport au même trimestre de 2024. Pour la période de six mois, le REN s'est établi à 37,0 millions de dollars, soit une diminution de 0,7 % par rapport à la même période en 2024. Ces deux diminutions s'expliquent par les ajustements de loyers linéaires non monétaires susmentionnés.
- **Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie)** ⁽¹⁾ : S'est établi à 19,5 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une augmentation de 0,1 millions de dollars ou de 0,5 % par rapport au même trimestre de 2024. Pour la période de six mois, le REN selon la comptabilité de trésorerie s'est établi à 39,7 millions de dollars, soit une augmentation de 1,7 millions de dollars ou de 4,4 % par rapport à la même période en 2024. Cette hausse s'explique par (1) un paiement de 1,0 millions de dollars reçu à la suite de la résiliation partielle d'un bail par un locataire dans le segment des bureaux en banlieue, dont l'espace a déjà été reloué par le Fonds; (2) des améliorations opérationnelles, une augmentation des taux de renouvellement des baux et l'augmentation contractuelle des loyers pour les baux existants, représentant une hausse de 0,3 millions de dollars ; et (3) le bail précédemment annoncé avec Winners/HomeSense, qui a commencé à générer des revenus à compter du 25 février 2025 (0,4 millions de dollars).
- **Bénéfice net et résultat global** : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 6,2 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une baisse de 14,8 % ou 1,1 millions de dollars. Pour la période de six mois, le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 13,8 millions de dollars, soit une diminution de 4,3 % ou 0,6 millions de dollars.
- **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 1,5 % par rapport à la même période en 2024. Sur la période de six mois, le REN en trésorerie des propriétés comparables a augmenté de 3,0 %.
- **FPE ajustés par part** ⁽¹⁾ : Les FPE ajustés par part se sont établis à 8,3 ¢ par part pour le

⁽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.

trimestre, comparativement à 10,4 ¢ par part pour la même période en 2024, ce qui représente une diminution de 2,1 ¢ par part. Sur la période de six mois, les FPE ajustés se sont élevés à 19,4 ¢ par part, comparativement à 20,6 ¢ par part pour la même période en 2024, soit une baisse de 1,2 ¢ par part. Cette diminution s'explique par les 2 ajustements de loyers linéaires non monétaires de 1,8 millions de dollars décrits précédemment.

- **Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾** : Le montant ajusté des FPEA par part s'est établi à 9,5 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 9,4 ¢ par part pour la même période en 2024, ce qui représente une augmentation de 0,1 ¢ par part ou 1,1 %. Sur la période de six mois, le montant ajusté des FPEA par part s'est élevé à 19,8 ¢, comparativement à 18,3 ¢ par part pour la même période en 2024, soit une hausse de 1,5 ¢ ou 8,2 % par part. Cette progression sur six mois s'explique par (1) l'augmentation de 1,7 millions de dollars du REN en trésorerie mentionnée précédemment, (2) une diminution de 0,2 millions de dollars des frais administratifs, et (3) la stabilité des charges financières nettes avant éléments non monétaires.
- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾** : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 79,2 % pour le trimestre, comparativement à 80,2 % pour la même période en 2024. Sur la période de six mois, ce ratio s'est chiffré à 75,8 %, comparativement à 82,0 % pour la même période en 2024, une baisse de 6,2 %.
- **Dispositions** : Le 16 juin 2025, le Fonds a disposé d'un petit immeuble industriel situé au 3911, avenue Millar, à Saskatoon (Saskatchewan), pour un produit total de 6,1 millions de dollars, excluant les frais de transaction et les ajustements. Suivant la fin du trimestre, plus précisément le 11 juillet 2025, le Fonds a vendu un immeuble de bureaux situé au 1170, boulevard Lebourgneuf, à Québec, pour un produit total de 10,5 millions de dollars, excluant également les frais de transaction et les ajustements. Pour conclure cette transaction, le Fonds a accordé à l'acheteur un solde de prix de vente de 1,0 millions de dollars, venant à échéance le 24 mars 2027, à un taux d'intérêt de 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.

FAITS SAILLANTS BILAN ET LIQUIDITÉ

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestres	
	2025	2024
	\$	\$
Actifs totaux	1 262 584	1 235 935
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	57,1 %	58,1 %
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	51,7 %	51,4 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,36 %	4,57 %
Capitalisation boursière	321 298	273 813
Valeur nette des actifs par unité ⁽¹⁾	5,62	5,50

- **Ratio d'endettement :** Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 57,1 %, enregistrant une baisse de 80 points de base par rapport au 31 décembre 2024. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾ de 51,7 %, en baisse de 110 points de base par rapport au 31 décembre 2024.
- **Trésorerie :** À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 5,7 millions de dollars en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit ⁽³⁾ était de 28,5 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 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 5 août 2025** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le deuxième trimestre de 2025.

DATE :	Mardi 5 août 2025
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
ENTRÉE URL :	https://emportal.ink/3TkBk6w
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/1Gw4PYkZ3nJ
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 12 août 2025, en composant le (+1) 289-819-1450 (local) ou le 1-888-660-6345 (sans frais) et en utilisant le code d'accès **05333 #**.

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 **73 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 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 ») 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 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 ») 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.</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 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 débentures 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 débentures 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 normes IFRS et les FPE ⁽¹⁾ pour les huit derniers trimestres :

	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2023	2023
	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	6 194	7 608	18 847	5 470	7 272	7 153	1 734	15 216
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(700)	-	(9 975)	(283)	-	(6)	4 480	(6 481)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	167	28	(174)	335	(21)	160	(42)	(159)
Amortissement des incitatifs de location	836	797	966	807	704	690	641	664
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(176)	868	(760)	2 168	379	(325)	2 396	(584)
Charges salariales de location	525	466	739	535	433	591	401	359
Distributions sur parts de catégorie B	52	52	52	52	53	52	52	56
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	201	61	(39)	342	63	409	(11)	(87)
FPE ⁽¹⁾	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	266	-	-	-	266	201	37	46
FPE ajustés ⁽¹⁾	7 365	9 880	9 656	9 426	9 149	8 925	9 688	9 030
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	8,0¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢	10,1¢	10,0¢	11,1¢	10,3¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	8,3¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢	10,4¢	10,2¢	11,1¢	10,4¢
FFO payout ratio ⁽¹⁾	94,0%	67,4%	68,8%	70,0%	74,3%	75,2%	67,5%	72,9%
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	90,6%	67,4%	68,8%	70,3%	72,2%	73,5%	67,2%	72,5%

⁽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⁾ 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 :

	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2023	2023
	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⁾	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	1 500	(381)	(374)	(247)	(183)	(394)	(197)	(842)
Désactualisation des intérêts effectifs	367	580	402	391	361	308	310	271
Amortissement des autres immobilisations corporelles	17	18	21	17	17	17	20	33
Rémunération fondée sur des parts	159	133	247	19	(95)	(9)	159	184
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(610)	(688)	(654)	(650)	(644)	(653)	(639)	(626)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	8 157	9 167	8 923	8 581	7 964	7 618	8 929	7 629
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	266	-	-	-	267	201	37	46
FPEA ajustés ⁽¹⁾	8 423	9 167	8 923	8 581	8 231	7 819	8 966	7 675
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	9,2¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢	9,1¢	8,7¢	10,2¢	8,8¢
FPEA ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	9,5¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢	9,4¢	8,9¢	10,3¢	8,8¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	81,8%	72,7%	74,5%	76,8%	82,9%	86,2%	72,9%	85,8%
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	79,2%	72,7%	74,5%	77,2%	80,2%	83,9%	72,6%	85,3%

⁽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).

ANNEXE 3 : MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS – RATIOS D'ENDETTEMENT

Ratios d'endettement

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 30 juin 2024 et 2025 et au 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars)	30 juin 2025	31 décembre, 2024	30 juin, 2024
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 677)	(2 471)	(857)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	659 094	665 607	636 492
Débtentures convertibles ⁽¹⁾	36 816	19 576	43 375
Facilités de crédit	30 951	44 298	39 606
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ^{(2) (3)}	721 184	727 010	718 616
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ^{(2) (4)}	1 263 906	1 254 818	1 236 326
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentures convertibles et les facilités de crédit) ^{(2) (5)}	51,7%	52,8%	51,4%
Ratio d'endettement – Débtentures convertibles ^{(2) (6)}	2,9%	1,6%	3,5%
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ^{(2) (7)}	2,4%	3,5%	3,2%
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	57,1%	57,9%	58,1%

⁽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 débtenture de série I; iv) du capital de la débtenture 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 – débtentures convertibles est calculé en divisant les débtentures 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.