



BTB souligne une croissance des revenus et une bonne performance du portefeuille dans ses résultats financiers du troisième trimestre de 2024

Montréal (Québec) 4 novembre 2024 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : **BTB.UN**) (« **BTB** », le « **FPI** » ou le « **Fonds** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du troisième trimestre 2024 se terminant le 30 septembre 2024 (le « **troisième trimestre** »).

« Ce trimestre a été marqué par une bonne performance de l'ensemble de notre portefeuille, sauf pour un actif industriel où le locataire a déclaré faillite, entraînant ainsi une baisse de notre taux d'occupation à 92,3% », a déclaré Michel Léonard, président et chef de la direction de BTB.

« Pour la période cumulative de neuf mois, les produits locatifs et le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable ont respectivement augmenté de 1,5 % et de 4,8 % par rapport à la même période l'an dernier. Ces résultats témoignent de la croissance organique de notre portefeuille et de notre saine gestion immobilière. Nos FPE ajustés et le montant ajusté des FPEA ont également connu des croissances par rapport au trimestre précédent, reflétant la bonne performance de nos actifs. Notre taux d'endettement est légèrement à la hausse, avec un ratio total de 58,3 % et ainsi que le ratio d'endettement hypothécaire à 52,5 %. De fait, stratégiquement, 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 bons augures pour les refinancements futurs de notre portefeuille. Après la fin du trimestre, nous avons remboursé la débenture de Série G qui venait à échéance le 31 octobre 2024, à même les fonds disponibles de BTB, soit des fonds générés majoritairement par des refinancements hypothécaires. En date d'aujourd'hui, seule la débenture de Série H demeure en circulation, et elle viendra à maturité le 31 octobre 2025, si elle n'est pas convertie par les détenteurs avant son échéance. 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 SEPTEMBRE 2024

- **Nombre total de propriétés** : 75
- **Superficie locative totale** : 6,1 millions de pieds carrés
- **Valeur totale des actifs** : 1,2 milliard \$
- **Capitalisation boursière** : 317 millions \$ (cours des parts de 3,61 \$ au 30 septembre 2024)

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 30 septembre	Trimestres		Période cumulative (9 mois)	
	2024	2023	2024	2023
Taux d'occupation commis (%)	92,3 %	93,7 %	-	-
Nouveaux baux signés (en pi ²)	18 713	25 476	116 855	217 900
Baux renouvelés à terme (en pi ²)	47 109	52 178	297 345	258 131
Taux de renouvellement (%)	58,4 %	52,2 %	75,3 %	58,1 %
Autre ⁽¹⁾	45 870	-	45 870	-
Baux renouvelés avant la fin du terme (en pi ²)	207 803	8 070	269 711	68 830
Croissance du taux moyen de renouvellement des baux	2,4 %	11,9 %	4,6 %	7,1 %

- Au cours du trimestre, BTB a complété un total de 254 912 pieds carrés de renouvellements de baux et 18 713 pieds carrés de nouveaux baux. Le taux d'occupation s'est établi à 92,3 %, soit une diminution de 230 points de base par rapport au trimestre précédent et une diminution de 140 points de base par rapport à la période correspondante de 2023. La baisse du taux d'occupation est principalement due à la faillite de Nuera Air. Le Fonds a déjà retenu les services d'une firme nationale de courtage commercial spécialisée dans le secteur industriel pour la location de l'immeuble. Cette diminution du taux d'occupation est atténuée par l'ajout de 45 870 pieds carrés à la superficie locative totale du Fonds enregistrée ce trimestre, en raison de la construction d'une extension d'un immeuble de commerce de détail de première nécessité situé à Lévis, au Québec, qui est loué à long terme à Winners/Home Sense. L'augmentation du taux moyen de renouvellement des baux pour le trimestre en cours et la période cumulative de neuf mois en cours a été respectivement de 2,4 % et de 4,6 %.

FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

Périodes closes les 30 septembre <i>(en millions de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)</i>	Trimestres		Période cumulative (9 mois)	
	2024	2023	2024	2023
Produits locatifs	32 505	31 285	97 359	95 904
Résultat d'exploitation net (REN)	18 753	18 075	55 969	56 124
Bénéfice net et résultat global	5 470	15 216	19 895	34 864
BAlIA ajusté ⁽²⁾	18 030	16 544	52 606	51 654
REN du portefeuille comparable ⁽²⁾	18 594	17 323	52 508	50 085
FPE ajustés ⁽²⁾	9 426	9 030	27 501	29 258
Ratio de distribution de FPE ajustés	70,3 %	72,5 %	71,9 %	66,5 %
Montant ajusté des FPEA ⁽²⁾	8 581	7 675	24 630	25 990
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA	77,2 %	85,3 %	80,3 %	74,8 %
RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ				
Bénéfice net et résultat global	6,2 ¢	17,5 ¢	22,7 ¢	40,3 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	22,5 ¢	22,5 ¢
FPE ajustés ⁽²⁾	10,7 ¢	10,4 ¢	31,3 ¢	33,8 ¢
Montant ajusté des FPEA ⁽²⁾	9,7 ¢	8,8 ¢	28,0 ¢	30,1 ¢

- Produits locatifs** : Se sont établis à 32,5 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une augmentation de 3,9 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. Pour la période cumulative de neuf mois, les produits locatifs ont totalisé 97,4 millions de dollars, représentant une augmentation de 1,5 % par rapport à la période correspondante

⁽¹⁾ Les autres ajustements sur la superficie occupée représentent principalement des réévaluations de superficie et de nouveaux baux liés à des projets de construction.

⁽²⁾ 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.

de 2023. Au cours du premier trimestre 2023, le Fonds avait enregistré une augmentation unique de 1,4 million de dollars des produits locatifs en raison de produits non comptabilisés 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 neuf mois par rapport à la période correspondante de 2023 auraient augmenté de 3,1 %.

- **Résultat d'exploitation net (REN)** : S'établit à 18,8 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une augmentation de 3,8 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. L'augmentation ce trimestre est attribuable aux améliorations opérationnelles, à l'augmentation des taux de loyer des renouvellements de baux et aux augmentations des loyers contractuels en vertu des baux en vigueur (1,4 million de dollars). L'augmentation est partiellement affectée par les faillites de deux locataires, soit : (1) Énergie Cardio à Québec (0,3 million de dollars), dont l'espace a rapidement été loué au groupe qui a acheté les actifs de l'entreprise en faillite et (2) Nuera Air, un locataire qui occupait 132 665 pieds carrés dans une propriété industrielle à Laval, Québec (0,5 million \$). Pour la période cumulative de neuf mois, le résultat d'exploitation net s'est élevé à 56,0 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 0,3 % par rapport à la même période en 2023. En excluant l'Ajustement unique, le résultat d'exploitation net pour la période cumulative de neuf mois du troisième trimestre 2024 par rapport à la période correspondante de 2023 aurait augmenté de 2,3 %.

- **Bénéfice net et résultat global** : S'établit à 5,5 millions de dollars pour le trimestre, contre 15,2 millions de dollars pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une diminution de 9,7 millions de dollars. Le résultat du trimestre est affecté par une réduction nette hors trésorerie de 6,2 millions de dollars du gain de la juste valeur des immeubles de placement et par une perte hors trésorerie de 2,8 millions de dollars de l'ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés. Pour la période cumulative de neuf mois, le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 19,9 millions, ce qui représente une diminution de 15,0 millions de dollars. En excluant l'Ajustement unique, la diminution pour la période cumulative de neuf mois du troisième trimestre de 2024 par rapport au deuxième trimestre de 2023 aurait été de 13,5 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 7,3 % par rapport à la période correspondante de 2023, et pour la période cumulative de neuf mois, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 4,8 % 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 4,6 % pour les trois segments du portefeuille. Pour la période cumulative de neuf mois, le Fonds a enregistré des augmentations des taux de loyer moyen pour les renouvellements de baux de 5,8 % pour le segment industriel, de 3,2 % pour le segment des bureaux de banlieue et de 6,1 % pour le segment des commerces de détail de première nécessité. Le segment industriel est également impacté positivement par une augmentation des loyers contractuels en vertu des baux en vigueur.

- **FPE ajustés par part** ⁽¹⁾ : S'est établi à 10,7 ¢ par part, comparativement à 10,4 ¢ par part

⁽¹⁾ Les autres ajustements sur la superficie occupée représentent principalement des réévaluations de superficie et de nouveaux baux liés à des projets de construction.

⁽²⁾ 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 la période correspondante de 2023, ce qui représente une augmentation de 0,3 ¢ par part. L'augmentation des FPE ajustés pour le trimestre s'explique par une augmentation du résultat d'exploitation net de 0,7 million de dollars partiellement neutralisée par une augmentation des charges d'intérêts nettes des revenus financiers de 0,5 million de dollars. Pour la période cumulative de neuf mois, les FPE ajustés se sont établis à 31,3 ¢ par part comparativement à 33,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une diminution de 2,5 ¢ par part. En excluant l'Ajustement unique, les FPE ajustés par part pour la période cumulative de neuf mois par rapport à la période correspondante de 2023 auraient enregistré une diminution de 0,9 ¢ par part. De plus, les FPE ajustés par part ont négativement été affecté par une augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,4 million de parts, en raison de la participation du porteur de parts au plan de réinvestissement des distributions.

- **Ratio de distribution des FPE ajustés** ⁽¹⁾ : S'est établi à 70,3 % pour le trimestre par rapport à 72,5 % pour la période correspondante de 2023, soit une amélioration de 2,2 %. Pour la période cumulative de neuf mois, le ratio de distribution des FPE ajustés s'est établi à 71,9 % par rapport à 66,5 % pour la période correspondante de 2023, soit une augmentation de 5,4 %. En excluant l'Ajustement unique, le ratio de distribution des FPE ajustés pour la période cumulative de neuf mois par rapport à la période correspondante de 2023 aurait augmenté de 2,0 %.

- **Montant ajusté des FPEA par part** ⁽¹⁾ : S'est établi à 9,7 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 8,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une augmentation de 0,9 ¢ par part, en lien avec l'augmentation des FPE ajustés expliquée ci-dessus. Pour la période cumulative de neuf mois, le montant ajusté des FPEA par part s'est établi à 28,0 ¢ par part, comparativement à 30,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une diminution de 2,1 ¢ 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 neuf mois aurait diminué de 0,4 ¢ par part. Le montant ajusté des FPEA par part a également été affecté négativement par l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,4 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 77,2 % pour le trimestre, comparativement à 85,3 % pour la période correspondante de 2023. Pour la période cumulative de neuf mois le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 80,3 %, contre 74,8 % pour la période correspondante de 2023, soit une augmentation de 5,5 %. En excluant l'Ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA sur la période cumulative de neuf mois par rapport à la période correspondante de 2023 aurait augmenté de 1,1 %.

⁽¹⁾ Les autres ajustements sur la superficie occupée représentent principalement des réévaluations de superficie et de nouveaux baux liés à des projets de construction.

⁽²⁾ 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 MARQUANTS DU BILAN ET DE LA LIQUIDITÉ

Périodes closes les 30 septembre		
(en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	30 septembre 2024	30 septembre 2023
	\$	\$
Actifs totaux	1 243 918	1 235 555
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	58,3 %	58,4 %
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	52,5 %	52,2 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,33 %	4,29 %
Capitalisation boursière	316 841	258 250
Valeur nette des actifs par unité ⁽¹⁾	5,43	5,57

- **Ratio d'endettement** : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 58,3 %, enregistrant une baisse de 30 points de base par rapport au 31 décembre 2023. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾ de 52,5 %, soit une augmentation de 30 points de base par rapport au 31 décembre 2023.
- **Trésorerie** : Le Fonds détenait 3,3 millions de dollars de liquidités à la fin du trimestre et 29,3 millions de dollars sont disponibles au titre de ses facilités de crédit. BTB a la possibilité d'augmenter sa capacité au titre des facilités de crédit de 10,0 millions de dollars, sous réserve de l'approbation du prêteur. ^{(1) (3)}

ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS

- Le 22 octobre 2024, le Fonds a clôturé une ligne de crédit renouvelable supplémentaire d'un montant de 2 millions de dollars, ce qui augmente la disponibilité de ses facilités de crédit à 31,3 millions de dollars.
- Le 31 octobre 2024, le Fonds a entièrement racheté et payé à l'échéance les débetures convertibles non garanties de série G à leur valeur nominale de 24 millions de dollars plus les intérêts courus de 0,7 million 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 novembre 2024** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le troisième trimestre de 2024. Veuillez noter que les numéros de téléphone habituels ont changé.

DATE :	Mardi 5 novembre 2024
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
LIEN WEB :	https://emportal.ink/3Nw17G5
NUMÉROS :	Local : (+1) 289 819 1299
	Amérique du Nord (sans-frais) : (+1) 800 990 4777
ENTRÉE URL :	https://app.webinar.net/n1mW4VKXKPa
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) 289 819 1450 (local) ou, (+1) 888 660 6345 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **44979 #**

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 ») 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</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 d'endettement hypothécaire total</p>	<p>Le ratio d'endettement hypothécaire est une mesure financière non conforme aux IFRS de l'effet de levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant la dette hypothécaire totale moins la trésorerie divisée par la valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie.</p> <p>La Fonds considère cette mesure utile car elle indique sa capacité à honorer ses obligations en matière de dette hypothécaire et sa capacité à réaliser de futures acquisitions supplémentaires.</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>

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	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	5 470	7 272	7 153	1 734	15 216	10 846	8 802	1 769
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(283)	-	(6)	4 480	(6 481)	-	-	7 781
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	335	(21)	160	(42)	(159)	(775)	-	160
Amortissement des incitatifs de location	807	704	690	641	664	750	728	787
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	2 168	379	(325)	2 396	(584)	(763)	184	(1 971)
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	535	433	591	401	359	327	356	682
Distributions sur parts de catégorie B	52	53	52	52	56	42	22	26
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	342	63	409	(11)	(87)	(232)	(59)	198
FPE ⁽¹⁾	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033	9 432
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	266	201	37	46	-	-	627
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 426	9 149	8 925	9 688	9 030	10 195	10 033	10 059
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	10,7 ¢	10,1 ¢	10,0 ¢	11,1 ¢	10,3 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,0 ¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	10,7 ¢	10,4 ¢	10,2 ¢	11,1 ¢	10,4 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,8 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	70,3 %	74,3 %	75,2 %	67,5 %	72,9 %	63,8 %	64,1 %	67,9 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	70,3 %	72,2 %	73,5 %	67,2 %	72,5 %	63,8 %	64,1 %	63,6 %

⁽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 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	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033	9 432
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(247)	(183)	(394)	(197)	(842)	(291)	(633)	(1 077)
Désactualisation des intérêts effectifs	391	361	308	310	271	278	236	336
Amortissement des autres immobilisations corporelles	17	17	17	20	33	23	23	31
Rémunération fondée sur des parts	19	(95)	(9)	159	184	237	256	206
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(650)	(644)	(653)	(639)	(626)	(634)	(658)	(630)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	8 581	7 964	7 618	8 929	7 629	9 433	8 882	7 923
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	266	201	37	46	-	-	627
FPEA ajustés ⁽¹⁾	8 581	8 230	7 819	8 966	7 675	9 433	8 882	8 550
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	9,7 ¢	9,1 ¢	8,7 ¢	10,2 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	9,3 ¢
FPEA ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	9,7 ¢	9,4 ¢	8,9 ¢	10,3 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	77,2 %	82,9 %	86,2 %	72,9 %	85,8 %	69,0 %	72,4 %	80,8 %
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	77,2 %	80,2 %	83,9 %	72,6 %	85,3 %	69,0 %	72,4 %	74,9 %

⁽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 septembre 2024 et 2023 et au 31 décembre 2023 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2024	31 décembre 2023	30 septembre 2023
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 252)	(912)	(2 357)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	655 686	640 425	644 147
Débiteures convertibles ⁽¹⁾	43 476	43 185	43 093
Facilités de crédit	28 171	36 359	36 363
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ^{(2) (3)}	724 081	719 057	721 246
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ^{(2) (4)}	1 241 931	1 227 949	1 234 391
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit) ^{(2) (5)}	52,5 %	52,2 %	52,2 %
Ratio d'endettement – Débiteures convertibles ^{(2) (6)}	3,5 %	3,5 %	3,5 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ^{(2) (7)}	2,3 %	3,0 %	2,9 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,3 %	58,6 %	58,4 %

⁽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 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. 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 – débiteures convertibles est calculé en divisant les débiteures 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.