



Résultats du T3 2025 de BTB : une performance opérationnelle résiliente, marquée par une hausse de 14,5 % du taux moyen des renouvellements de baux

Montréal, Québec, le 3 novembre 2025 - Le Fonds de placement immobilier BTB (**TSX : BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **FPI** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du troisième trimestre 2025 se terminant le 30 septembre 2025 (le « **troisième trimestre** »).

« Les résultats du troisième trimestre reflètent la croissance continue des revenus locatifs de BTB, des opérations plus solides et un rythme soutenu de nos activités de location à travers l'ensemble du portefeuille », déclare Michel Léonard, président et chef de la direction de BTB. « Nos activités de location ont généré des résultats positifs, en totalisant 151 956 pieds carrés de renouvellements de baux et 128 679 pieds carrés de nouveaux baux conclus au cours du trimestre. L'augmentation du taux moyen des renouvellements de baux s'est élevée à 14,5 % pour ce trimestre. Pour la période cumulative de neuf mois de l'année, cette augmentation s'est établie à 11,3 %. Le taux d'occupation a atteint 91,5 % ce trimestre, en hausse de 30 points de base par rapport au trimestre précédent, reflétant l'impact positif de nos initiatives stratégiques en matière de location. Comparativement au même trimestre de 2024, l'occupation a diminué de 80 points de base, principalement en raison du départ prévu d'un locataire industriel à Edmonton, pour lequel des démarches sont déjà entreprises afin de louer l'espace.

Le montant ajusté des FPEA par part¹ a augmenté pour atteindre 10,1 ¢ pour le trimestre, soit une hausse de 4,1 % par rapport à la même période l'an dernier. Pour la période de neuf mois de l'année, le montant s'est établi à 29,9 ¢ par part, soit une augmentation de 6,8 % par rapport à la période correspondante de 2024. Ces deux augmentations témoignent de l'efficacité et de la discipline de notre gestion de capital. Les produits locatifs pour le trimestre ont atteint 32,9 millions de dollars, en hausse de 1,1 % par rapport au même trimestre l'an dernier. Le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie)¹ a connu une hausse de 4,2 % par rapport au même trimestre de 2024, en totalisant 20,1 millions de dollars. Cette progression positive est principalement attribuable à l'augmentation des loyers lors des renouvellements de baux, à des améliorations opérationnelles, ainsi qu'à un paiement de 1,1 million de dollars reçu suivant une résiliation de bail par un locataire industriel dont le départ était prévu à la fin du premier trimestre 2026.

En juillet 2025, nous avons également poursuivi notre stratégie d'optimisation de portefeuille avec la vente d'un immeuble de bureaux dans la ville de Québec (Québec) pour un produit total de 10,5 millions de dollars, excluant les frais de transaction et les ajustements. Suivant la clôture du troisième trimestre, nous avons également disposé d'un petit immeuble commercial situé à Terrebonne (Québec), dans lequel le Fonds détenait une participation de 50 %, pour un produit total de 3,1 millions de dollars, excluant les frais de transaction et les ajustements.

Nous demeurons axés sur la stabilité et la création de valeur à long terme de notre portefeuille,

⁽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.

tout en conservant une vision opportuniste pour naviguer dans l'environnement économique actuel. Grâce à une situation financière saine et une activité locative soutenue, nous entamons le dernier trimestre en bonne position, témoignant de la résilience continue de notre portefeuille. »

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 SEPTEMBRE 2025

- **Nombre total de propriétés** : 73
- **Superficie locative totale** : 6,0 millions de pieds carrés
- **Valeur totale des actifs** : 1,3 milliard de dollars
- **Capitalisation boursière** : 330 millions de dollars (prix unitaire de 3,74 \$ au 30 septembre 2025)

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 30 septembre	Trimestres	
	2025	2024
Taux d'occupation commis (%)	91,5 %	92,3 %
Nouveaux baux signés (en pi²)	128 679	18 713
Baux renouvelés à terme (en pi²)	89 995	47 109
Taux de renouvellement (%)	41,0 %	58,4 %
Baux renouvelés par anticipation (en pi²)	61 961	207 803
Augmentation du taux moyen de renouvellement des baux	14,5 %	2,4 %

- Au cours du trimestre, l'ensemble des activités de location du Fonds a totalisé 280 635 pieds carrés, comprenant le renouvellement de baux totalisant 151 956 pieds carrés ainsi que la conclusion de nouveaux baux totalisant 128 679 pieds carrés. La croissance du taux de loyer moyen des baux renouvelés au cours du trimestre à l'étude s'est établie à 14,5 %. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, la croissance du taux de loyer moyen des baux renouvelés s'est établie à 11,3 %. Le taux d'occupation du portefeuille s'est établi à 91,5 %, ce qui représente une augmentation de 30 points de base par rapport au trimestre précédent et une baisse de 80 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2024. La diminution du taux d'occupation est principalement attribuable au départ prévu d'un locataire industriel occupant une superficie de 24 014 pieds carrés à Edmonton, en Alberta. Le Fonds a déjà retenu les services d'une firme nationale de courtage commercial spécialisée dans le secteur industriel afin de louer l'immeuble.

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

FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestres	
	2025	2024
	\$	\$
Produits locatifs	32 876	32 505
Résultat d'exploitation net (REN)	19 866	18 753
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	20 128	19 313
Bénéfice net et résultat global	9 501	5 470
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	8 459	7 690
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾	19 967	19 165
FPE ajustés ⁽¹⁾	10 204	9 426
Ratio de distribution de FPE ajustés ⁽¹⁾	65,2 %	70,3 %
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	8 993	8 581
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	74,3 %	77,2 %
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (en milliers)	88 966	88 321
RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ		
Bénéfice net et résultat global	10,7 ¢	6,2 ¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	9,5 ¢	8,7 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	11,5 ¢	10,7 ¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	10,1 ¢	9,7 ¢

- **Produits locatifs** : Les produits locatifs se sont établis à 32,9 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 0,4 million de dollars, ou 1,1 %, par rapport au trimestre correspondant de 2024. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, les produits locatifs ont totalisé 97,8 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 0,4 million de dollars, ou 0,5 %, comparativement à la période correspondante de 2024.
- **Résultat d'exploitation net (REN)** : Le résultat d'exploitation net a totalisé 19,9 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une hausse de 5,9 % par rapport au trimestre correspondant de 2024. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, le REN a totalisé 56,8 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 1,5 % comparativement à la période correspondante de 2024.
- **Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾** : Le REN selon la comptabilité de trésorerie a totalisé 20,1 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une hausse de 0,8 million de dollars, ou 4,2 %, par rapport au trimestre correspondant de 2024. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, le REN selon la comptabilité de trésorerie a totalisé 59,8 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 2,5 millions de dollars, ou 4,3 %, comparativement à la période correspondante de 2024. L'augmentation comptabilisée est attribuable aux éléments suivants : (1) la réception d'un paiement de 1,1 million de dollars déclenché par un avis de cessation de bail reçu d'un locataire industriel dont le départ est prévu pour la fin du premier trimestre de 2026, (2) un paiement de 1,0 million de dollars comptabilisé au premier trimestre de l'exercice à titre de pénalité de résiliation partielle reçue d'un locataire du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue,

⁽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.

dont les locaux ont déjà été reloués par le Fonds et (3) les améliorations opérationnelles, les nouveaux baux conclus, une augmentation des taux de renouvellement des baux et l'augmentation contractuelle des loyers pour les baux existants représentant une augmentation de 0,4 million de dollars.

- **Bénéfice net et résultat global** : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 9,5 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une hausse de 73,7 % ou 4,0 millions de dollars, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, le bénéfice net et le résultat global se sont établis à 23,3 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 17,1 %, ou 3,4 millions de dollars, par rapport à la période correspondante de 2024.
- **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 augmenté de 4,2 % par rapport à la période correspondante de 2024. Pour la période de neuf mois, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 3,7 % par rapport à la période correspondante de 2024.
- **FPE ajustés par part ⁽¹⁾** : Les FPE ajustés se sont établis à 11,5 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,7 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une hausse de 0,8 ¢ par part. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, les FPE ajustés se sont établis à 30,9 ¢ par part, contre 31,3 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une baisse de 0,4 ¢ par part. Cette diminution est attribuable aux deux ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire hors trésorerie totalisant 1,8 million de dollars présentés précédemment et comptabilisés au deuxième trimestre de 2025, à savoir : 1) un ajustement de 1,6 million de dollars attribuable au bail de 2 ans négocié avec le groupe d'investisseurs qui a acheté Lion Electric et 2) un ajustement de 0,2 million de dollars attribuable au départ anticipé du locataire industriel Big Rig Trailers d'un immeuble situé à Edmonton, lequel a rapidement été entièrement reloué à long terme à XCMG Canada Ltd.
- **Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾** : Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 10,1 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 9,7 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une hausse de 0,4 ¢ par part, ou 4,1 %. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, le montant ajusté des FPEA s'est établi à 29,9 ¢ par part, contre 28,0 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une hausse de 1,9 ¢ par part, ou 6,8 %. L'augmentation pour la période de neuf mois s'explique par 1) l'augmentation de 2,5 millions de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment, 2) une augmentation de 0,3 million de dollars des frais administratifs et 3) une progression de 0,6 million de dollars des charges financières nettes avant les ajustements de la juste valeur.
- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾** : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 74,3 % pour le trimestre à l'étude, comparativement à 77,2 % pour la période correspondante de 2024. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 75,3 %, contre 80,3 % pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une baisse de 5,0 %.
- **Dispositions** : Le 11 juillet 2025, le Fonds a disposé d'un immeuble de bureaux situé au 1170, boulevard Lebourgneuf, à Québec, pour un produit total de 10,5 millions de dollars, excluant les

⁽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.

frais de transaction et les ajustements. Pour conclure la transaction, le Fonds a accordé à l'acheteur un solde de vente de 1,0 million de dollars, arrivant à échéance le 24 mars 2027, à un taux d'intérêt de 5,0 %.

Le 30 octobre 2025, le Fonds a disposé de sa participation de 50% d'un petit immeuble de commerce de détail situé au 5791, boulevard Laurier, à Terrebonne, pour un produit total de 3,1 millions de dollars, excluant les frais de transaction et les ajustements.

⁽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 septembre (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestres	
	2025	2024
	\$	\$
Actifs totaux	1 255 512	1 243 918
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	56,8 %	58,3 %
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	51,2 %	52,5 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,39 %	4,33 %
Capitalisation boursière	330 125	316 841
Valeur nette des actifs par unité ⁽¹⁾	5,60	5,43

- **Ratio d'endettement** : Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 56,8 %, enregistrant une baisse de 110 points de base par rapport au 31 décembre 2024. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾ de 51,2 %, soit une diminution de 160 points de base par rapport au 31 décembre 2024.
- **Trésorerie** : À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 5,5 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie, et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit ⁽³⁾ était de 25,4 millions de dollars.

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

⁽²⁾ Il s'agit d'une mesure financière non-IFRS. Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant l'encours des prêts hypothécaires par la valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

⁽³⁾ Les facilités de crédit sont un terme utilisé qui fait le rapprochement avec les emprunts bancaires tels que présentés et définis dans les états financiers consolidés et les notes complémentaires du Fonds.

INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le **mardi 4 novembre 2025** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le troisième trimestre de 2025.

DATE :	Mardi 4 novembre 2025
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
ENTRÉE URL :	https://emportal.ink/42y0h3b
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/BZnYjblVpyL
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 11 novembre 2025, en composant le (+1) 289-819-1450 (local) ou le 1-888-660-6345 (sans frais) et en utilisant le code d'accès : **93267 #**.

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 **6,0 millions** de pieds carrés.

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

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

POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS

Kassandra Antunes, Directrice de marketing et communications

(T) 514-286-0188 x236

(C) kantunes@btbreit.com

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

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

ANNEXE 1 : RÉCONCILIATION DES MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Mesures financières non-conformes aux IFRS

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

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

MESURE NON CONFORME AUX IFRS	DÉFINITION
------------------------------------	------------

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

Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie	Le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (« REN selon la comptabilité de trésorerie ») est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net, moins les éléments suivants : i) l'amortissement des incitatifs de location; et ii) l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire. 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. 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.
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie	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. 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.

MESURE NON CONFORME AUX IFRS	DÉFINITION
------------------------------------	------------

Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et FPE ajustés	Les FPE sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de janvier 2022 (le « livre blanc »). Les FPE sont définis comme le résultat net et le résultat global diminués de certains ajustements, sur une base proportionnelle, y compris : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, des parts de SEC de catégorie B et des instruments financiers dérivés; ii) l'amortissement des incitatifs à la location; iii) les coûts de location additionnels; iv) les charges salariales de location; v) la rémunération fondée sur des parts et vi) les distributions sur les parts de SEC de catégorie B. Les FPE sont rapprochés au résultat net et au résultat global, qui sont les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables. Les FPE sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS. Les FPE ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires. Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE ajustés sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.
---	---

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

**MESURE NON
CONFORME
AUX IFRS**

DÉFINITION

Ratio de distribution des FPE et des FPEA et Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés	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. Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.
Ratio d'endettement total	Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie. Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.
Ratio d'endettement hypothécaire total	Le ratio d'endettement hypothécaire total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total des emprunts hypothécaires dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie. Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses emprunts hypothécaires et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.

MESURE NON CONFORME AUX IFRS	DÉFINITION
---	-------------------

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

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	2025	2024	2024	2024	2024	2023
	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	9 501	6 194	7 608	18 847	5 470	7 272	7 153	1 734
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(1 269)	(700)	-	(9 975)	(283)	-	(6)	4 480
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	70	167	28	(174)	335	(21)	160	(42)
Amortissement des incitatifs de location	854	836	797	966	807	704	690	641
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	140	(176)	868	(760)	2 168	379	(325)	2 396
Charges salariales de location	482	525	466	739	535	433	591	401
Distributions sur parts de catégorie B	52	52	52	52	52	53	52	52
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	357	201	61	(39)	342	63	409	(11)
FPE ⁽¹⁾	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883	8 724	9 651
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	17	266	-	-	-	266	201	37
FPE ajustés ⁽¹⁾	10 204	7 365	9 880	9 656	9 426	9 149	8 925	9 688
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	11,5¢	8,0¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢	10,1¢	10,0¢	11,1¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	11,5¢	8,3¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢	10,4¢	10,2¢	11,1¢
FFO payout ratio ⁽¹⁾	65,2 %	94,0 %	67,4 %	68,8 %	70,0 %	74,3 %	75,2 %	67,5 %
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	65,2 %	90,6 %	67,4 %	68,8 %	70,3 %	72,2 %	73,5 %	67,2 %

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

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

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

⁽⁴⁾ Le ratio des FPE 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 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2	2024 T-1	2023 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883	8 724	9 651
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(592)	1 500	(381)	(374)	(247)	(183)	(394)	(197)
Désactualisation des intérêts effectifs	383	367	580	402	391	361	308	310
Amortissement des autres immobilisations corporelles	37	17	18	21	17	17	17	20
Rémunération fondée sur des parts	(6)	159	133	247	19	(95)	(9)	159
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(658)	(610)	(688)	(654)	(650)	(644)	(653)	(639)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	8 976	8 157	9 167	8 923	8 581	7 964	7 618	8 929
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	17	266	-	-	-	267	201	37
FPEA ajustés ⁽¹⁾	8 993	8 423	9 167	8 923	8 581	8 231	7 819	8 966
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	10,1¢	9,2¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢	9,1¢	8,7¢	10,2¢
FPEA ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	10,1¢	9,5¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢	9,4¢	8,9¢	10,3¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	74,3 %	81,8 %	72,7 %	74,5 %	76,8 %	82,9 %	86,2 %	72,9 %
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	74,3 %	79,2 %	72,7 %	74,5 %	77,2 %	80,2 %	83,9 %	72,6 %

⁽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 septembre 2024 et 2025 et au 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2025	31 décembre, 2024	30 septembre, 2024
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 522)	(2 471)	(3 252)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	648 403	665 607	655 686
Débtentures convertibles ⁽¹⁾	36 962	19 576	43 476
Facilités de crédit	34 144	44 298	28 171
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ^{(2) (3)}	713 987	727 010	724 081
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ^{(2) (4)}	1 256 799	1 254 818	1 241 931
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentures convertibles et les facilités de crédit) ^{(2) (5)}	51,2 %	52,8 %	52,5 %
Ratio d'endettement – Débtentures convertibles ^{(2) (6)}	2,9 %	1,6 %	3,5 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ^{(2) (7)}	2,7 %	3,5 %	2,3 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	56,8 %	57,9 %	58,3 %

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

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

⁽³⁾ La dette à long terme diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure financière non conforme aux IFRS, calculée comme étant le total : i) des emprunts hypothécaires à taux fixe; ii) des emprunts hypothécaires à taux variables; iii) du montant de capital de la 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.