



FPI BTB démontre une solide performance opérationnelle, avec une augmentation du taux moyen de renouvellement des baux de 8,3 % et une activité de location totale de 959 223 pieds carrés pour l'année 2024.

Montréal (Québec) le 24 février 2025 : Le Fonds de placement immobilier BTB (**TSX : BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **Fonds** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du quatrième trimestre et de l'exercice financier clos le 31 décembre 2024.

« Alors que nous clôturons l'année 2024, BTB continue de faire preuve de résilience et d'une solide performance opérationnelle. Cette année a été marquée par des initiatives stratégiques qui ont renforcé notre portefeuille, amélioré notre situation financière et renforcé notre engagement envers une croissance à long terme », explique Michel Leonard, Président et chef de la direction de BTB.

« Nos efforts de location ont entraîné une augmentation de 2,3 % des produits locatifs pour le trimestre et de 1,7 % pour l'exercice 2024. Cette croissance a été alimentée par la conclusion de baux clés, reflétant la solidité de nos actifs et de nos relations avec les locataires. Notre taux moyen de renouvellement de baux s'est amélioré de 18,7 % au cours du trimestre et de 8,3 % pour l'année 2024 dans les trois segments, avec une performance notable dans le segment du commerce de première nécessité, en hausse de 12,9 % en 2024 par rapport à la même période l'an dernier. Ces facteurs ont contribué à une augmentation de 2,6 % du résultat d'exploitation net du portefeuille comparable ⁽¹⁾ pour l'année 2024 par rapport à la même période l'an dernier, soulignant l'impact de notre dynamique de location et de notre gestion disciplinée des actifs.

Une étape importante cette année a été le premier développement réalisé par BTB, soit la construction d'un magasin Winners/HomeSense à Lévis, dont l'ouverture est prévue le 25 février 2025. Ce projet a été livré dans les délais et dans les limites du budget, apportant une marque nationale bien établie dans notre propriété et renforçant davantage notre présence dans les corridors commerciaux à fort trafic. En obtenant des baux à long terme avec des détaillants nationaux, nous renforçons la stabilité de notre segment de vente au détail tout en répondant à l'évolution de la demande des consommateurs. Cette initiative reflète notre capacité à optimiser la performance de nos propriétés.

Notre engagement envers les initiatives ESG reste fort, alors que nous continuons d'intégrer la durabilité dans nos opérations et notre prise de décision. En 2024, nous avons pris des mesures significatives pour améliorer l'efficacité énergétique de nos propriétés, sensibiliser notre personnel et favoriser des partenariats durables avec nos locataires. En 2025, nous publierons notre deuxième rapport ESG qui présentera les progrès réalisés depuis la publication de notre rapport inaugural, offrant un aperçu de nos initiatives et renforçant notre engagement envers une gestion responsable.

Sur le plan financier, nous avons racheté avec succès et entièrement payé nos débetures convertibles de série G à l'échéance, pour un montant de 24,0 millions de dollars (plus les intérêts courus de 0,7 million de dollars). Comme événement ultérieur à l'année 2024, nous avons émis les débetures convertibles subordonnées non garanties de série I pour racheter, avant l'échéance, les débetures convertibles de série H. Cette décision stratégique nous permet de saisir de nouvelles opportunités tout en assurant la stabilité financière à long terme du Fonds.

Alors que nous entrons en 2025, nous restons concentrés sur l'exécution de notre vision, le renforcement de notre portefeuille et la création de valeur durable pour nos parties prenantes ».

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

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2024	2023	2024	2023
Taux d'occupation commis (%)			92,7 %	94,2 %
Nouveaux baux signés (en pi ²)	68 726	78 340	185 581	296 240
Nouveaux baux liés à un projet de développement (en pi ²)	-	-	45 870	-
Baux renouvelés à terme (en pi ²)	96 071	126 427	393 416	384 558
Taux de renouvellement (%)	66,5 %	73,4 %	72,9 %	62,4 %
Baux renouvelés avant la fin du terme (en pi ²)	64 646	32 363	334 356	101 193
Croissance du taux moyen de renouvellement des baux	18,7 %	14,3 %	8,3 %	9,2 %

- Au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux totalisant 160 717 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 68 726 pieds carrés. Pour l'exercice, le Fonds a renouvelé des baux totalisant 727 772 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 231 451 pieds carrés, ce qui comprend le bail de Winners/Home Sense à Lévis, au Québec. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre à l'étude et de l'exercice s'est établie respectivement à 18,7 % et à 8,3 %. Le taux d'occupation s'est établi à 92,7 %, ce qui représente une augmentation de 40 points de base par rapport au trimestre précédent et une baisse de 150 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023. La diminution du taux d'occupation est principalement attribuable à la faillite de Nuera Air. Le Fonds a retenu les services d'une maison de courtage commerciale nationale spécialisée dans le secteur des immeubles industriels pour louer cet immeuble.

FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestre		Exercice	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	32 671	31 922	130 030	127 826
Résultat d'exploitation net (REN)	19 082	19 255	75 051	75 379
Bénéfice net et résultat global	18 847	1 734	38 742	36 598
BALIA ajusté ⁽¹⁾	17 556	18 065	70 162	69 719
REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾	18 351	18 882	69 709	67 926
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 656	9 688	37 157	38 946
Ratio de distribution de FPE ajustés	68,8 %	67,2 %	71,1 %	66,5 %
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	8 923	8 966	33 554	34 956
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA	74,5 %	72,6 %	78,7 %	74,1 %
RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ				
Bénéfice net et résultat global	21,3 ¢	2,0 ¢	44,0 ¢	42,4 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	30,0 ¢	30,0 ¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	10,9 ¢	11,1 ¢	42,2 ¢	45,1 ¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	10,1 ¢	10,3 ¢	38,1 ¢	40,5 ¢

- **Produits locatifs** : Les produits locatifs se sont établis à 32,7 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 2,3 % par rapport au trimestre

⁽¹⁾ Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1.

correspondant de 2023. Pour l'exercice 2024, les produits locatifs ont totalisé 130,0 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 1,7 % comparativement à la période correspondante de 2023. Au cours du premier trimestre de 2023, BTB a 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 l'exercice 2024 par rapport à la période correspondante de 2023 auraient augmenté de 2,9 %.

- **Résultat d'exploitation net (REN)** : Le résultat d'exploitation net a totalisé 19,1 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 0,9 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. La diminution est affectée par la faillite de deux locataires, soit : (1) Énergie Cardio à Québec (0,2 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 occupant 132 665 pieds carrés dans une propriété industrielle à Laval (0,5 million de dollars) partiellement compensé par des améliorations opérationnelles, des taux de renouvellement de loyer plus élevés et des augmentations des loyers contractuels en vertu des baux en vigueur (0,5 million de dollars). Pour l'exercice 2024, le résultat d'exploitation net a totalisé 75,1 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 0,4 % comparativement à la période correspondante de 2023. En excluant l'Ajustement unique, le REN pour l'exercice 2024 par rapport à la période correspondante de 2023 auraient augmenté de 1,4 %.
- **Bénéfice net et résultat global** : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 18,8 millions de dollars pour le trimestre, contre 1,7 million de dollars pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une hausse de 17,1 millions de dollars. Le résultat du trimestre est touché par une augmentation nette hors trésorerie de 14,5 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement et par un profit hors trésorerie de 3,2 millions de dollars lié à la juste valeur des instruments financiers dérivés. Pour l'exercice 2024, le bénéfice net et le résultat global se sont établis à 38,7 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 2,1 millions de dollars. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, l'augmentation pour l'exercice par rapport à la période correspondante de 2023 se serait établie à 3,5 millions de dollars.
- **REN du portefeuille comparable** ⁽¹⁾ : Pour le trimestre considéré, le REN du portefeuille comparable a diminué de 2,8 % par rapport à la période correspondante de 2023. Cette diminution est attribuable aux deux faillites mentionnées précédemment. Pour l'exercice 2024, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 2,6 % par rapport à 2023. Cette augmentation pour l'exercice 2024 est attribuable à la hausse de 8,3 % du taux des renouvellements des baux dans les trois secteurs du portefeuille. Pour l'exercice, le Fonds a enregistré une hausse des taux de renouvellement des loyers de 10,3 % pour le secteur des immeubles industriels, de 5,5 % pour le secteur des immeubles de bureaux en banlieue et de 12,9 % pour le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité.
- **FPE ajustés par part** ⁽¹⁾ : Le montant ajusté des FPE s'est établi à 11,1 ¢ par part pour le trimestre, ce qui représente une baisse de 0,2 ¢ par part comparativement à la période correspondante de 2023. Cette diminution s'explique par une augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,7 million de parts, en raison de la participation des porteurs de parts au régime de réinvestissement des distributions. Pour l'année 2024, le montant ajusté des FPE s'est établi à 42,2 ¢ par part comparativement à 45,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une diminution de 2,9 ¢ par part. La

⁽¹⁾ Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1.

diminution des FPE ajustés par part pour l'année s'explique par une diminution du REN de 0,3 million de dollars et une augmentation des frais d'intérêts nets des revenus financiers de 1,5 million de dollars. En excluant l'Ajustement unique, les FPE ajustés par part pour l'année 2024 comparativement à la période correspondante de 2023 auraient enregistré une diminution de 1,3 ¢ par part.

- **Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾** : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 68,8 % pour le trimestre, comparativement à 67,2 % pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une augmentation de 1,6 %. Pour l'exercice 2024, le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 71,1 %, contre 66,5 % pour la période correspondante de 2023, une augmentation de 4,6 %. En excluant l'Ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPE pour l'exercice 2024 par rapport à la période correspondante de 2023 aurait augmenté de 2,1 %.
- **Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾** : Le montant ajusté des FPEA est établi à 10,1 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,3 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une baisse de 0,2 ¢ par part, en ligne avec la baisse du montant ajusté des FPE expliquée ci-dessus. Pour l'exercice 2024, le montant ajusté des FPEA s'est établi à 38,1 ¢ par part, contre 40,5 ¢ par part pour l'exercice 2023, ce qui représente une diminution de 2,4 ¢ par part. En excluant l'Ajustement unique, le montant ajusté des FPEA par part aurait diminué de 0,8 ¢ 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 1,7 million de parts, en raison de la participation du porteur de parts au régime de réinvestissement des distributions.
- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾** : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 74,5 % pour le trimestre, comparativement à 72,6 % pour la période correspondante de 2023. Pour l'exercice 2024, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 78,7 %, contre 74,1 % pour la période correspondante de 2023, une augmentation de 4,6%. En excluant l'Ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA pour l'exercice 2024 par rapport à la période correspondante de 2023 aurait augmenté de 1,5 %.

FAITS SAILLANTS BILAN ET LIQUIDITÉ

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Exercice	
	2024	2023
	\$	\$
Actifs totaux	1 256 003	1 227 648
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	57,9 %	58,6 %
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	52,8 %	52,2 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,35 %	4,37 %
Capitalisation boursière	295 761	254 048
Pris des unités sur le marché	3,36	2,93
Valeur nette des actifs par unité ⁽¹⁾	5,57	5,46

- **Immeubles de placement** : Au 31 décembre 2024, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur globale de 687,6 millions de dollars, soit 56 % de la juste valeur des immeubles de placement. Depuis le début

⁽¹⁾ Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1.

⁽²⁾ Il s'agit Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

de l'année, un gain de 10,3 millions de dollars de variations nettes de la juste valeur a été enregistré, reflétant la stabilité des taux de capitalisation dans les trois classes d'actifs ainsi que les hypothèses de flux de trésorerie mises à jour.

- **Ratio d'endettement** : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 57,9 %, ce qui représente une diminution de 70 points de base comparativement au 31 décembre 2023. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾ de 52,8 %, en hausse de 60 points de base par rapport au 31 décembre 2023.
- **Trésorerie** : À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 2,5 millions de dollars en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit était de 15,2 millions de dollars ⁽³⁾.
- **Débetures** : Au cours du trimestre, le Fonds a entièrement remboursé à l'échéance les débetures convertibles subordonnées de série G non garanties à leur valeur nominale de 24,0 millions de dollars, majorée des intérêts courus de 0,7 million de dollars, à l'aide du produit de refinancements hypothécaires.

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- **Nombre total de propriétés** : 75
- **Superficie locative totale** : 6,1 millions de pieds carrés
- **Valeur totale des actifs** : 1,3 milliard de dollars
- **Capitalisation boursière** : 295,8 millions de dollars (prix unitaire de 3,36 \$ au 31 décembre 2024)

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

- Le 23 janvier 2025, le Fonds a émis des débetures convertibles subordonnées de série I à 7,25 %, non garanties, d'une valeur de 40,25 millions de dollars, dont les intérêts sont payables semestriellement et viennent à échéance le 28 février 2030. Les débetures de série I sont convertibles à la demande du porteur en tout temps avant le 28 février 2030, au prix de conversion de 4,10 \$ l'unité.
- Le 24 février 2025, Fonds a entièrement remboursé les débetures convertibles de série H à leur échéance à leur valeur nominale de 19,9 millions de dollars.
- Le 24 février 2025, le Fonds a pris l'initiative de renforcer sa structure de capital et sa stratégie d'optimisation de valeur pour les porteurs de parts en suspendant le régime de réinvestissement des dividendes (« DRIP »). Cette suspension vise à éliminer la dilution défavorable des porteurs de parts, et cette décision est conforme à l'objectif du Fonds de maximiser le rendement total pour ses porteurs de parts. Jusqu'à nouvel ordre, les porteurs de parts inscrits au régime de réinvestissement des dividendes recevront automatiquement des paiements de distribution sous forme d'espèces. La Société de fiducie *Computershare* du Canada, à titre d'administrateur du régime de réinvestissement des dividendes, transmettra un avis et les documents connexes à tous les participants actuels au programme de réinvestissement des dividendes dans les prochains jours.

⁽¹⁾ Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1.

⁽²⁾ Il s'agit Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

⁽³⁾ Les facilités de crédit sont un terme utilisé pour rapprocher les prêts bancaires tels que présentés et définis dans les états financiers consolidés de la Fiducie et les notes qui les accompagnent.

INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le **mardi 25 février 2025** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le quatrième trimestre de 2024.

DATE :	Mardi 25 février 2025
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
ENTRÉE URL :	https://emportal.ink/42kpmQ2
NUMÉROS :	Montréal: (+1) 514 400 3794 (local) Toronto: (+1) 289 819 1299 (local) Amérique du Nord (sans-frais): (+1) 800 990 4777
LIEN WEB :	https://app.webinar.net/9BEYq9p42kP
VISUEL :	Une présentation sera disponible sur le site 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 3 mars 2025, en composant le : (+1) 289 819 1450 (local) or, (+1) 888 660 6345 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **38021 #**

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 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 DÉFINITION
CONFORME
AUX IFRS**

<p>Bénéfice net ajusté</p>	<p>Le bénéfice net ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants : i) l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement; ii) l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés; iii) l'ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B et iv) les coûts de transaction engagés à l'acquisition et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, étant donné que les ajustements de la juste valeur peuvent grandement fluctuer en fonction du marché immobilier et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.</p>
<p>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)</p>	<p>Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants, sur une base proportionnelle : i) la charge d'intérêts; ii) les taxes et l'impôt; iii) l'amortissement des immobilisations corporelles; iv) l'amortissement des immobilisations incorporelles; v) les ajustements de la juste valeur (y compris les ajustements des immeubles de placement, des instruments financiers et des parts de catégorie B et les ajustements du prix des parts liés à la rémunération fondée sur des parts); vi) les coûts de transactions à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; et vii) les ajustements des produits locatifs selon la méthode linéaire.</p> <p>La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au BAIIA ajusté est le bénéfice net et résultat global. Le Fonds est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour déterminer sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.</p>
<p>REN du portefeuille comparable</p>	<p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les propriétés détenues et exploitées par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car la croissance du REN peut être évaluée sur son portefeuille en excluant l'incidence des acquisitions et des dispositions d'immeubles au sein du portefeuille pour l'exercice considéré et pour l'exercice précédent. Le Fonds utilise le REN du portefeuille comparable pour avoir une indication de la rentabilité de son portefeuille existant et de la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts d'exploitation et de générer de la croissance interne.</p>

MESURE NON CONFORME AUX IFRS DÉFINITION

<p>Fonds provenant de l'exploitation (« FPE »)</p> <p>Et</p> <p>FPE ajustés</p>	<p>Les FPE sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de janvier 2022 (le « livre blanc »). Les FPE sont définis comme le résultat net et le résultat global diminués de certains ajustements, sur une base proportionnelle, y compris : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, des parts de catégorie B et des instruments financiers dérivés; ii) l'amortissement des incitatifs à la location; iii) les coûts de location additionnels et iv) les distributions sur les parts de catégorie B. Les FPE sont rapprochés au résultat net et au résultat global, qui sont les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables. Les FPE sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPE ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE ajustés sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p>
<p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »)</p> <p>Et</p> <p>Montant ajusté des FPEA</p>	<p>Les FPEA sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son livre blanc. Les FPEA sont définis comme les FPE diminués de : i) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire; ii) la désactualisation des intérêts effectifs; iii) l'amortissement des autres immobilisations corporelles; iv) les charges de rémunération fondée sur des parts; v) la réserve pour dépenses d'investissement non récupérables et vi) la réserve pour frais de location non récupérés (liés aux charges de location régulières). Les FPEA sont rapprochées au résultat net et au résultat global, qui sont la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable. Les FPEA sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPEA ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA ajustés sont des mesures utiles des résultats économiques récurrents et qu'elles sont pertinentes pour comprendre sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions aux porteurs de parts.</p>

MESURE NON CONFORME AUX IFRS **DÉFINITION**

<p>FPE et FPEA par part</p> <p>Et</p> <p>FPE ajustés et FPEA ajustés par part</p>	<p>Les FPE et les FPEA par part ainsi que les FPE ajustés et les FPEA ajustés par part sont des mesures financières non conformes aux IFRS utilisées par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (REALPAC) dans son livre blanc. Ces ratios sont calculés en divisant les FPE, les FPEA, les FPE ajustés et les FPEA ajustés par le nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation.</p> <p>Le Fonds est d'avis que ces mesures sont des mesures clés de la performance opérationnelle qui permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées en ce qui concerne un certain placement par part dans le Fonds.</p>
<p>Ratio de distribution des FPE et des FPEA</p> <p>Et</p> <p>Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés</p>	<p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés sont des mesures financières non conformes aux IFRS utilisées par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (REALPAC) dans son livre blanc. Ces ratios de distribution se calculent en divisant les distributions réelles par part par les FPE, FPEA, FPE ajustés et FPEA ajustés par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>
<p>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 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>

MESURE NON CONFORME AUX IFRS DÉFINITION

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

**MESURE NON DÉFINITION
CONFORME
AUX IFRS**

<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 - RAPPROCHEMENTS TRIMESTRIELS

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE ⁽¹⁾ pour les huit derniers trimestres :

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	18 847	5 470	7 272	7 153	1 734	15 216	10 846	8 802
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(9 975)	(283)	-	(6)	4 480	(6 481)	-	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(174)	335	(21)	160	(42)	(159)	(775)	-
Amortissement des incitatifs de location	966	807	704	690	641	664	750	728
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(760)	2 168	379	(325)	2 396	(584)	(763)	184
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	739	535	433	591	401	359	327	356
Distributions sur parts de catégorie B	52	52	53	52	52	56	42	22
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	(39)	342	63	409	(11)	(87)	(232)	(59)
FPE ⁽¹⁾	9 656	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	-	267	202	37	46	-	-
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 656	9 426	9 150	8 926	9 688	9 030	10 195	10 033
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	10,9¢	10,7¢	10,1¢	10,0¢	11,1¢	10,3¢	11,8¢	11,7¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	10,9¢	10,7¢	10,4¢	10,2¢	11,1¢	10,4¢	11,8¢	11,7¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	68,8%	70,0%	74,3%	75,2%	67,5%	72,9%	63,8%	64,1%
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	68,8%	70,3%	72,2%	73,5%	67,2%	72,5%	63,8%	64,1%

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

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

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

⁽⁴⁾ Le ratio des FPE ajustés par part est calculé en divisant les FPE ⁽¹⁾ ajustés par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

⁽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 ajustés et des FPEA ajustés depuis le deuxième trimestre de 2021.

⁽⁶⁾ L'incidence de la rémunération du chef des Investissements, embauché au deuxième trimestre de 2022, a été ajoutée aux charges salariales de location au cours du quatrième trimestre de 2022, car ses fonctions pendant l'exercice concernaient principalement les activités de location.

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	2024	2023	2023	2023	2023
	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	9 656	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(374)	(247)	(183)	(394)	(197)	(842)	(291)	(633)
Désactualisation des intérêts effectifs	402	391	361	308	310	271	278	236
Amortissement des autres immobilisations corporelles	21	17	17	17	20	33	23	23
Rémunération fondée sur des parts	247	19	(95)	(9)	159	184	237	256
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(654)	(650)	(644)	(653)	(639)	(626)	(634)	(658)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	8 923	8 581	7 964	7 618	8 929	7 629	9 433	8 882
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	-	267	201	37	46	-	-
FPEA ajustés ⁽¹⁾	8 923	8 581	8 231	7 819	8 966	7 675	9 433	8 882
FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	10,1¢	9,7¢	9,1¢	8,7¢	10,2¢	8,8¢	10,9¢	10,3¢
FPEA ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,1¢	9,7¢	9,4¢	8,9¢	10,3¢	8,8¢	10,9¢	10,3¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	74,5%	76,8%	82,9%	86,2%	72,9%	85,8%	69,0%	72,4%
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	74,5%	77,2%	80,2%	83,9%	72,6%	85,3%	69,0%	72,4%

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

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

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

⁽⁴⁾ Le ratio des FPEA ajustés par part est calculé en divisant les FPEA ajustés ⁽¹⁾ par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

Ratio d'endettement

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

(en milliers de dollars)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 471)	(912)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	665 607	640 425
Débiteures convertibles ⁽¹⁾	19 576	43 185
Facilités de crédit	44 298	36 359
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽³⁾	727 010	719 057
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽⁴⁾	1 254 818	1 227 949
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit) ⁽²⁾⁽⁵⁾	52,8 %	52,2 %
Ratio d'endettement – Débiteures convertibles ⁽²⁾⁽⁶⁾	1,6 %	3,5 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁷⁾	3,5 %	3,0 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	57,9 %	58,6 %

⁽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 aux pages 5 et 6.

⁽³⁾ La dette à long terme diminuée des flux de trésorerie disponibles est une mesure financière non conforme aux IFRS, calculée comme étant le total : i) des emprunts hypothécaires à taux fixe; ii) des emprunts hypothécaires à taux variables; iii) du capital de la débenture de série H ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et iv) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.

⁽⁴⁾ La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est une mesure non conforme aux IFRS définie comme le total des actifs du Fonds majorés de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et diminués de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la valeur brute du total des actifs moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie est le total des actifs.

⁽⁵⁾ Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

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

⁽⁷⁾ Le ratio d'endettement – facilités de crédit est calculé en divisant les facilités de crédit par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.