



Résultats du T4 et de l'exercice 2025 de BTB : Dynamique de location se poursuit avec une augmentation du taux de loyer moyen des renouvellements de baux de 10,6 % et des activités de location totalisant 742 162 pieds carrés pour l'année

Montréal, Québec, le 24 février 2026 - Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : **BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **Fonds** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du quatrième trimestre et pour l'exercice financier clos le 31 décembre 2025.

« La performance de BTB en 2025 reflète des résultats sains en matière de location, de revenus locatifs et d'indicateurs financiers. Notre portefeuille a continué à faire preuve de résilience opérationnelle et a progressé de manière soutenue tout au long de l'année. » mentionne Michel Léonard, Président et chef de la direction de BTB. « Au cours de l'année 2025, nous avons conclu des baux et des renouvellements de baux pour plus de 742 000 pieds carrés, soit 12,4 % de la superficie locative de notre portefeuille. Sur ce total annuel, nous avons conclu des renouvellements de baux totalisant plus de 473 000 pieds carrés, tandis que nous avons conclu des ententes de location avec de nouveaux locataires pour plus de 268 000 pieds carrés. Pour l'année 2025, l'augmentation du taux de loyer moyen des renouvellements de baux conclus s'est enregistrée à un favorable 10,6 %, illustrant la robustesse de nos actifs pour soutenir la croissance des revenus locatifs. Nous détenons deux propriétés industrielles qui sont demeurées vacantes au cours de l'année, l'une de 132 665 pieds carrés et l'autre de 24 014 pieds carrés, ce qui a affecté notre taux d'occupation qui s'est soldé à 91,3 % à la fin de l'année. Nous avons déployé des efforts importants pour louer ces deux propriétés et sommes confiants que celles-ci le seront au cours de l'année 2026.

En termes de performances financières, pour l'année 2025, nos produits locatifs ont totalisé 130,1 millions de dollars, soit une augmentation de 0,1 million de dollars par rapport à 2024. Notre REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie¹ a augmenté de 2,0 % comparativement à la même période en 2024. Quant à notre montant ajusté des FPEA par part¹, nous avons enregistré une augmentation de 0,7 ¢ par part par rapport à l'année précédente, pour atteindre 38,8 ¢ par part en 2025. Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA¹ s'est établi à 77,3 % pour l'exercice 2025, comparativement à 78,7 % pour la même période en 2024, soit une réduction de 1,4 %. Nos ratios d'endettement sont également en bonne posture, avec un ratio d'endettement total¹ de 57,0 %, soit une baisse de 90 points de base par rapport au 31 décembre 2024.

Au cours de l'année 2025, nous avons finalisé la vente de trois propriétés non-stratégiques, continuant ainsi à redéployer les fonds nets générés par ces ventes sur des actifs industriels afin d'optimiser notre portefeuille.

Parallèlement à ces activités d'investissement, nous soulignons fièrement nos réalisations en matière d'ESG, puisque nous avons obtenu 13 nouvelles certifications BOMA BEST à travers notre portefeuille au Québec. Grâce à l'étroite collaboration entre nos équipes de direction, d'opérations et de gestion immobilière, nous avons poursuivi nos efforts en vue d'atteindre nos engagements ESG communs et nos objectifs de développement durable.

⁽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.

Alors que nous entamons l'année 2026, nous continuons à privilégier la concrétisation de notre vision, le renforcement de notre portefeuille et la création de valeur pour nos porteurs de parts. »

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DÉCEMBRE 2025

- **Nombre total de propriétés** : 72
- **Superficie locative totale** : 6,0 millions de pieds carrés
- **Valeur totale des actifs** : 1,2 milliard de dollars
- **Capitalisation boursière** : 361 millions de dollars (prix unitaire de 4,09 \$ au 31 décembre 2025)

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

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2025	2024	2025	2024
Taux d'occupation commis (%)			91,3%	92,7%
Nouveaux baux signés (en pi ²)	33 208	68 726	268 325	185 581
Baux renouvelés à terme (en pi ²)	8 755	96 071	257 876	393 416
Taux de renouvellement (%)	20,3%	66,5%	45,5%	72,9%
Baux renouvelés avant la fin du terme (en pi ²)	108 435	64 646	215 960	334 356
Croissance du taux moyen de renouvellement des baux	6,7%	18,7%	10,6%	8,3%

- Au cours du quatrième trimestre, les activités de location totales du Fonds ont visé une superficie de 150 398 pieds carrés, à savoir le renouvellement de baux totalisant 117 190 pieds carrés et la conclusion de nouveaux baux totalisant 33 208 pieds carrés. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre à l'étude s'est établie à 6,7 %.

Pour l'exercice 2025, les activités de location totales du Fonds ont visé une superficie de 742 162 pieds carrés, à savoir le renouvellement de baux totalisant 473 837 pieds carrés et la conclusion de nouveaux baux totalisant 268 325 pieds carrés. Pour l'exercice 2025, la croissance du taux moyen des baux renouvelés s'est établie à 10,6 %. À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation du portefeuille s'établissait à 91,3 %, ce qui représente une diminution de 20 points de base par rapport au trimestre précédent et de 140 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2024. La diminution du taux d'occupation est principalement attribuable au départ de deux locataires industriels situés à Edmonton, en Alberta, qui occupaient une superficie respective de 24 014 pieds carrés (départ prévu) et de 32 750 pieds carrés (départ forcé). Le Fonds a d'ores et déjà retenu les services d'une maison de courtage commerciale nationale spécialisée dans le secteur des immeubles industriels pour louer les deux immeubles.

⁽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 31 décembre (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestre		Exercice	
	2025	2024	2025	2024
	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	32 339	32 671	130 139	130 030
Résultat d'exploitation net (REN)	18 238	19 082	75 054	75 051
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	18 674	19 674	78 504	77 020
Bénéfice net et résultat global	(932)	18 847	22 371	38 742
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	6 668	7 938	29 382	30 708
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾	18 447	19 073	77 528	76 034
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 594	9 656	36 043	37 157
Ratio de distribution de FPE ajustés ⁽¹⁾	77,3%	68,8%	73,9%	71,1%
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 863	8 923	34 446	33 554
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	85,2%	74,5%	77,3%	78,7%
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (en milliers)	88 966	88 593	88 844	88 005
RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ				
Bénéfice net et résultat global	(1,0)¢	21,3¢	25,2¢	44,0¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	7,5¢	9,0¢	33,1¢	34,9¢
Distributions	7,5¢	7,5¢	30,0¢	30,0¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	9,7¢	10,9¢	40,6¢	42,2¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	8,8¢	10,1¢	38,8¢	38,1¢

- Produits locatifs :**

Les produits locatifs se sont établis à 32,3 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 0,3 million de dollars, ou 1,0 %, par rapport au trimestre correspondant de 2024.

Pour l'exercice 2025, les produits locatifs ont totalisé 130,1 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 0,1 million de dollars, ou 0,1 %, comparativement à la période correspondante de 2024.

- Résultat d'exploitation net (REN) :**

Le résultat d'exploitation net a totalisé 18,2 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une baisse de 0,8 million de dollars, ou 4,4 %, par rapport au trimestre correspondant de 2024.

Pour l'exercice 2025, le REN a totalisé 75,1 millions de dollars, ce qui est stable par rapport à la période correspondante de 2024.

⁽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.

- **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 18,7 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une baisse de 1,0 million de dollars, ou 5,1 %, par rapport au trimestre correspondant de 2024.

Pour l'exercice 2025, le REN selon la comptabilité de trésorerie a totalisé 78,5 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 1,5 million de dollars, ou 1,9 %, comparativement à la période correspondante de 2024. L'augmentation comptabilisée est attribuable aux éléments suivants : 1) un paiement de 1,1 million de dollars à titre de pénalité d'annulation 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 d'annulation partielle reçue d'un locataire du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, dont les locaux ont déjà été reloués par le Fonds, 3) les améliorations opérationnelles, les nouveaux baux conclus, une augmentation des taux des baux renouvelés et une hausse des marges de location des baux en vigueur représentant une augmentation de 0,1 million de dollars et 4) une diminution de 0,7 million de dollars liée aux dispositions conclues au cours de l'exercice.

- **Bénéfice (perte) net et résultat (perte) global(e) :**

En raison d'une réduction de 4,7 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement attribuable en partie à une légère augmentation des taux de capitalisation (diminution nette hors trésorerie de 15,0 millions de dollars) par rapport au profit lié à la juste valeur de 10,3 millions de dollars qui avait été inscrit en 2024, le Fonds a comptabilisé une perte nette de 0,9 million de dollars pour le trimestre, ce qui représente une baisse de 19,8 millions de dollars par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Pour l'exercice 2025, le bénéfice net et le résultat global se sont établis à 22,4 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 16,4 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 diminué de 3,3 % par rapport à la période correspondante de 2024. La diminution pour le trimestre est principalement attribuable au secteur des immeubles industriels, à savoir 1) le nouveau bail à court terme négocié avec le groupe d'investisseurs qui a acheté Lion Électrique, ce qui a donné lieu à une réduction de loyer de 0,2 million de dollars et 2) le loyer gratuit accordé à un nouveau locataire à Edmonton avec lequel un bail a été conclu au troisième trimestre de 2025 (0,1 million de dollars). Le secteur des immeubles de bureaux a également subi l'incidence négative 1) de charges non récurrentes non recouvrables (0,4 million de dollars) et 2) du loyer gratuit accordé à un nouveau locataire à Ottawa (0,4 million de dollars). Le secteur des immeubles de commerce de détail a bénéficié de l'incidence favorable d'un nouveau locataire important à Lévis, dont le bail a débuté le 25 février 2025.

Pour l'exercice 2025, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 2,0 % par rapport à la période correspondante de 2024.

⁽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.

- **FPE ajustés par part ⁽¹⁾ :**

Les FPE ajustés se sont établis à 9,7 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une baisse de 1,2 ¢ par part.

Pour l'exercice 2025, les FPE ajustés se sont établis à 40,6 ¢ par part, contre 42,2 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une baisse de 1,6 ¢ par part. Cette diminution est attribuable aux 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 à court terme négocié avec le groupe d'investisseurs qui a acheté Lion Électrique et 2) un ajustement de 0,2 million de dollars attribuable au départ anticipé d'un locataire industriel d'un immeuble situé à Edmonton, lequel a rapidement été entièrement reloué à long terme.

- **Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾ :**

Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 8,8 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une baisse de 1,3 ¢ par part.

Pour l'exercice 2025, le montant ajusté des FPEA s'est établi à 38,8 ¢ par part, contre 38,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une hausse de 0,7 ¢ par part. La hausse s'explique par 1) l'augmentation de 1,5 million de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment, 2) une diminution de 0,5 million de dollars des charges administratives, 3) une augmentation de 0,3 million de dollars des pertes de crédit attendus, 4) la stabilité des charges d'intérêts déduction faite des produits financiers et 5) une augmentation de 0,5 million de dollars de la désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles.

- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ :**

Pour l'exercice 2025, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 77,3 %, contre 78,7 % pour la période correspondante de 2024, ce qui représente une baisse de 1,4 %.

- **Dispositions :**

Le 30 octobre 2025, le Fonds a cédé sa participation de 50 % dans un immeuble de commerce de détail situé au 5791, boulevard Laurier, à Terrebonne, pour un produit brut total de 3,1 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des 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 31 décembre (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Exercice	
	2025	2024
	\$	\$
Actifs totaux	1 243 928	1 256 003
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	57,0%	57,9%
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	51,3%	52,8%
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,36%	4,35%
Capitalisation boursière	361 019	295 761
Valeur nette des actifs par unité ⁽¹⁾	5,52	5,57

- Ratio d'endettement :**

BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 57,0 %, ce qui représente une diminution de 90 points de base comparativement au 31 décembre 2024. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾ de 51,3 %, en baisse de 150 points de base par rapport au 31 décembre 2024.

- Trésorerie :**

À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 5,4 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie, et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit ⁽³⁾ était de 25,0 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 **mercredi 25 février 2026** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le quatrième trimestre de 2025.

DATE :	Mercredi 25 février 2026
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
ENTRÉE URL :	https://emportal.ink/4aRr7IK
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/mD6q0AGXEQB
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 **4 mars 2026**, en composant le (+1) 289-819-1450 (local) ou le 1-888-660-6345 (sans frais) et en utilisant le code d'accès : **22209 #**.

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

	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2	2024 T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	(932)	9 501	6 194	7 608	18 847	5 470	7 272	7 153
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6 619	(1 269)	(700)	-	(9 975)	(283)	-	(6)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	244	70	167	28	(174)	335	(21)	160
Amortissement des incitatifs de location	852	854	836	797	966	807	704	690
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	581	140	(176)	868	(760)	2 168	379	(325)
Charges salariales de location	522	482	525	466	739	535	433	591
Distributions sur parts de catégorie B	53	52	52	52	52	52	53	52
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	499	357	201	61	(39)	342	63	409
FPE ⁽²⁾	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883	8 724
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	156	17	266	-	-	-	266	201
FPE ajustés ⁽³⁾	8 594	10 204	7 365	9 880	9 656	9 426	9 149	8 925
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	9,5¢	11,5¢	8,0¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢	10,1¢	10,0¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	9,7¢	11,5¢	8,3¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢	10,4¢	10,2¢
FFO payout ratio ⁽¹⁾	78,9%	65,2%	94,0%	67,4%	68,8%	70,0%	74,3%	75,2%
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	77,3%	65,2%	90,6%	67,4%	68,8%	70,3%	72,2%	73,5%

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

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

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

⁽⁴⁾ Le ratio des FPE ajustés par part est calculé en divisant les FPE ⁽¹⁾ 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).

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-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2	2024 T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883	8 724
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(416)	(592)	1 500	(381)	(374)	(247)	(183)	(394)
Désactualisation des intérêts effectifs	458	383	367	580	402	391	361	308
Amortissement des autres immobilisations corporelles	69	37	17	18	21	17	17	17
Rémunération fondée sur des parts	180	(6)	159	133	247	19	(95)	(9)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(647)	(658)	(610)	(688)	(654)	(650)	(644)	(653)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	7 707	8 976	8 157	9 167	8 923	8 581	7 964	7 618
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	156	17	266	-	-	-	267	201
FPEA ajustés ⁽¹⁾	7 863	8 993	8 423	9 167	8 923	8 581	8 231	7 819
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	8,7¢	10,1¢	9,2¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢	9,1¢	8,7¢
FPEA ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	8,8¢	10,1¢	9,5¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢	9,4¢	8,9¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	86,2%	74,3%	81,8%	72,7%	74,5%	76,8%	82,9%	86,2%
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	85,2%	74,3%	79,2%	72,7%	74,5%	77,2%	80,2%	83,9%

⁽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 2025 et au 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars)	31 décembre 2025	31 décembre 2024
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 432)	(2 471)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	643 944	665 607
Débtentures convertibles ⁽¹⁾	37 108	19 576
Facilités de crédit	34 456	44 298
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ^{(2) (3)}	710 076	727 010
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ^{(2) (4)}	1 245 284	1 254 818
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentures convertibles et les facilités de crédit) ^{(2) (5)}	51,3 %	52,8 %
Ratio d'endettement – Débtentures convertibles ^{(2) (6)}	3,0 %	1,6 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ^{(2) (7)}	2,8 %	3,5 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	57,0 %	57,9 %

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

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

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