



BTB annonce ses résultats du deuxième trimestre 2026, marqués par l'exécution de sa stratégie d'investissement dans les immeubles industriels

Montréal, Québec, le 11 août 2026 - Le Fonds de placement immobilier BTB (**TSX : BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **Fonds** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du deuxième trimestre 2026 se terminant le 30 juin 2026.

« Les résultats de BTB pour le deuxième trimestre de 2026 témoignent de la poursuite du repositionnement de notre portefeuille vers des propriétés industrielles, appuyée par une dynamique de location soutenue et de solides performances opérationnelles.

Les produits locatifs ont totalisé 31,9 millions de dollars pour le trimestre, une hausse de 1,4 million de dollars, ou 4,5 %, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie)¹ a totalisé 19,8 millions de dollars pour le trimestre, une hausse de 1,6 % par rapport au trimestre correspondant de 2025. Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 8,8 millions de dollars pour le trimestre, une hausse de 2,6 millions de dollars par rapport au T2 2025, et 17,1 millions de dollars pour la période de six mois, en hausse de 24,1 %.

Nos FPE ajustés¹ par part se sont établis à 9,7 ¢ pour le trimestre, comparativement à 8,3 ¢ un an plus tôt, et le montant ajusté des FPEA¹ par part a atteint 9,8 ¢, en hausse par rapport à 9,5 ¢, ce qui a amélioré notre ratio de distribution du montant ajusté des FPEA¹ à 76,5 %, contre 79,2 %.

Pour les six premiers mois de l'année, l'activité locative est demeurée soutenue, avec une activité totale de 584 025 pieds carrés de superficie locative, incluant la conclusion de renouvellements de baux pour 464 913 pieds carrés de superficie locative et la conclusion de nouveaux baux totalisant 119 112 pieds carrés de superficie locative. Le taux d'occupation s'est établi à 91,3 % à la fin du trimestre, une légère augmentation de 10 points de base par rapport à la période correspondante de 2025.

Nous avons également poursuivi le repositionnement stratégique de notre portefeuille vers le segment industriel grâce à l'acquisition, le 18 mars 2026, de trois propriétés industrielles à Leduc, Alberta. Le 30 avril 2026, le Fonds a acquis la participation résiduelle de 50 % dans une propriété à usage mixte, située aux 7 et 9, boulevard Montclair, à Gatineau, Québec, pour 7 millions de dollars, excluant les frais de transaction et ajustements. Le 4 août 2026, le Fonds a complété la vente de deux propriétés de bureaux situées aux 505, rue Des Forges et 1500, rue Royale, à Trois-Rivières, Québec, pour un prix de vente de 20 millions de dollars, excluant les frais de transaction et ajustements. Au total, le Fonds a conclu des acquisitions pour un montant de 38,5 millions de dollars au cours du premier semestre, lesquelles devraient générer environ 3,0 millions de dollars de résultat d'exploitation net (REN) sur une base annualisée.

Le 14 mai 2026, le Fonds a mis en place un programme d'actions sur le marché (le « **PAM** »), à la suite du dépôt d'un supplément à son prospectus daté du 19 décembre 2025. Le PAM a été approuvé par la Bourse de Toronto (« **TSX** ») à la même date, ce qui renforce la flexibilité financière du Fonds.

Nous demeurons concentrés sur une allocation disciplinée du capital, une gestion active du portefeuille et la création de valeur à long terme pour les porteurs de parts », mentionne Michel Léonard, Président et chef de la direction de BTB.

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2026

- **Nombre total de propriétés** : 74
- **Superficie locative totale** : 6,0 millions de pieds carrés
- **Valeur totale des actifs** : 1,3 milliard de dollars
- **Capitalisation boursière** : 342 millions de dollars (prix unitaire de 3,87 \$ au 30 juin 2026)

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 30 juin	Trimestre	
	2026	2025
Taux d'occupation commis (%)	91,3%	91,2%
Nouveaux baux signés (en pi ²)	78 829	49 809
Baux renouvelés à terme (en pi ²)	141 921	81 622
Taux des baux renouvelés (%)	66,5%	46,1%
Baux renouvelés avant la fin du terme (en pi ²)	157 180	41 193
Croissance du taux moyen de renouvellement des baux	4,6%	4,7%

- Au cours de la période de six mois, les activités de location ont visé une superficie locative totalisant 584 025 pieds carrés, à savoir le renouvellement de baux visant une superficie locative de 464 913 pieds carrés et la conclusion de nouveaux baux visant une superficie locative de 119 112 pieds carrés. La croissance moyenne du taux des baux renouvelés au cours du trimestre à l'étude s'est établie à 5,4 %. Le taux d'occupation du portefeuille s'est élevé à 91,3 %, ce qui représente une augmentation de 10 points de base par rapport à la période correspondante de 2025.

FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestre	
	2026	2025
	\$	\$
Produits locatifs	31 874	30 513
Résultat d'exploitation net (REN)	18 924	17 129
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	19 768	19 465
Bénéfice net et résultat global	8 769	6 194
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	7 493	5 751
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾	18 641	18 706
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 606	7 365
Ratio de distribution de FPE ajustés ⁽¹⁾	77,3%	90,6%
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	8 699	8 423
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	76,5%	79,2%
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (en milliers)	89 076	88 946
RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ		
Bénéfice net et résultat global	9,8¢	7,0¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	8,4¢	6,5¢
Distributions	7,5¢	7,5¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	9,7¢	8,3¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	9,8¢	9,5¢

- Produits locatifs :**

Les produits locatifs se sont établis à 31,9 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 1,4 million de dollars, ou 4,5 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette hausse est attribuable aux éléments suivants : 1) les ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire hors trésorerie, qui avaient eu une incidence négative de 1,8 million de dollars sur les produits locatifs au deuxième trimestre de 2025, 2) une augmentation nette de 0,2 million de dollars liée aux acquisitions conclues en 2026, qui a été partiellement contrebalancée par les sorties effectuées tout au long de 2025 et en 2026 et 3) une augmentation de 0,2 million de dollars attribuable aux nouveaux baux conclus, à l'augmentation des taux des baux renouvelés et à la hausse des marges de location sur les baux dont les locataires occupent les locaux, et elle a été contrebalancée en partie par ce qui suit : 4) une diminution de 0,8 million de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés, des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires ainsi que de la réduction de loyer accordée à Lion Électrique. Pour la période de six mois, les produits locatifs ont totalisé 63,8 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 1,1 million de dollars, ou 1,7 %, par rapport à la période correspondante de 2025, en raison surtout d'un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, reçu d'un locataire, qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur les produits locatifs au premier trimestre de 2025.

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

Le résultat d'exploitation net a totalisé 18,9 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 1,8 million de dollars, ou 10,5 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette augmentation est attribuable aux ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire hors trésorerie mentionnés précédemment. Pour la période de six mois, le REN a totalisé

36,7 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 0,7 % comparativement à la période correspondante de 2025. Compte non tenu du paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail de 1,0 million de dollars comptabilisé au premier trimestre de 2025, le REN aurait augmenté de 2,1 % par rapport à la période correspondante de 2025.

- **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 19,8 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une hausse de 0,3 million de dollars, ou 1,6 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette augmentation est attribuable aux éléments suivants : 1) une augmentation nette de 0,4 million de dollars liée aux acquisitions conclues en 2026, qui a été partiellement contrebalancée par les sorties effectuées tout au long de 2026 et en 2025 et 2) une variation positive de 0,8 million de dollars attribuable aux améliorations opérationnelles, aux nouveaux baux conclus, à l'augmentation des taux des baux renouvelés et à la hausse des marges de location sur les baux dont les locataires occupent les locaux. Ces deux hausses ont été contrées en partie par une diminution de 0,9 million de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés et par la réduction de loyer accordée à Lion Électrique.

Pour la période de six mois, le REN selon la comptabilité de trésorerie a totalisé 37,9 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 1,8 million de dollars, ou 4,4 %, par rapport à la période correspondante de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) le paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail de 1,0 million de dollars reçu au premier trimestre de 2025 dont il a été question précédemment, 2) une diminution nette de 2,4 millions de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés, des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires et de la réduction de loyer accordée à Lion Électrique, et elle a été contrebalancée par ce qui suit : 3) une variation positive de 1,6 million de dollars attribuable aux améliorations opérationnelles, à l'augmentation des taux de renouvellement des baux et à la hausse des marges de location sur les baux dont les locataires occupent les locaux. Compte non tenu du paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail de 1,0 million de dollars comptabilisé au premier trimestre de 2025, le REN selon la comptabilité de trésorerie pour la période de six mois aurait diminué de 2,0 %.

- **Bénéfice net et résultat global :**

Le Fonds a comptabilisé un profit net de 8,8 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 2,6 millions de dollars par rapport au trimestre correspondant de 2025. Pour la période de six mois, le bénéfice net et le résultat global se sont établis à 17,1 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 24,1 %, ou 3,3 millions de dollars. Ces deux hausses sont principalement attribuables aux ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire hors trésorerie de 1,8 million de dollars dont il a été question précédemment et qui avaient eu une incidence négative sur le deuxième trimestre de 2025.

- **REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾ :**

Pour le trimestre considéré, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie est demeuré stable par rapport à la période correspondante de 2025. Pour la période de six mois, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 1,9 million de dollars, ou 4,8 %. La diminution pour la période de six mois découle surtout des éléments suivants : 1) un paiement de 1,0 million de dollars reçu à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, qui avait eu une incidence positive sur le REN selon la comptabilité de trésorerie au cours du premier trimestre de 2025, 2) une diminution du REN du secteur des immeubles de bureaux du

⁽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.

fait des loyers gratuits accordés au premier trimestre de 2026 à de nouveaux locataires ayant conclu un bail au quatrième trimestre de 2025 et 3) les départs prévus de locataires dont les locaux n'ont pas encore été reloués. Le secteur des immeubles industriels a subi l'incidence défavorable du départ prévu d'un locataire dont les locaux n'ont pas encore été reloués à Edmonton, en Alberta, et d'une réduction de loyer de 0,4 million de dollars accordée à Lion Électrique. Le secteur des immeubles de commerce de détail a bénéficié des efforts de location et d'un nouveau locataire important à Lévis, dont le bail a débuté le 25 février 2025.

- **FPE ajustés par part ⁽¹⁾ :**

Les FPE ajustés se sont établis à 9,7 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 8,3 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une hausse de 1,4 ¢ par part. Cette hausse s'explique par l'augmentation du REN décrite précédemment. Pour la période de six mois, les FPE ajustés se sont établis à 19,5 ¢ par part, contre 19,4 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une hausse de 0,1 ¢ par part.

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

Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 9,8 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 9,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une hausse de 0,3 ¢ par part. L'augmentation s'explique par la hausse de 0,3 million de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment. Pour la période de six mois, le montant ajusté des FPEA s'est établi à 18,4 ¢ par part, contre 19,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 1,4 ¢ par part. La baisse pour la période de six mois s'explique par les éléments suivants : 1) la diminution de 1,8 million de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment, et elle a été contrebalancée en partie par ce qui suit : 2) une réduction de 0,2 million de dollars des frais d'administration et 3) une baisse de 0,5 million de dollars des charges financières nettes avant les ajustements de la juste valeur.

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

Pour le deuxième trimestre de 2026, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 76,5 %, contre 79,2 % pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une amélioration de 2,7 %. Pour la période de six mois, ce ratio s'est établi à 81,5 %, contre 75,8 % pour la période correspondante de 2025, ce qui représente un recul de 5,7 %.

- **Acquisitions :**

Le 18 mars 2026, le Fonds a acquis trois immeubles industriels entièrement loués dont la superficie locative totalise 143 118 pieds carrés et qui sont situés aux 6207, 6302 et 6304, 39th Street à Leduc, en Alberta. Le prix d'achat pour ces immeubles s'établissait à 31,5 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements. Sur une base annualisée, il est prévu que ces acquisitions contribueront à hauteur de 2,5 millions de dollars au REN. Ces acquisitions s'inscrivent dans le cadre du repositionnement stratégique du portefeuille de BTB.

Le 30 avril 2026, le Fonds a acquis la participation restante de 50 % dans un immeuble de bureaux à usage mixte situé au 7 et au 9, boulevard Montclair, à Gatineau, au Québec, pour une contrepartie de 7 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements. Sur une base annualisée, il est prévu que cette acquisition contribuera à hauteur de 0,5 million de dollars au REN.

⁽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.

Pour le semestre, le Fonds a conclu des acquisitions d'une valeur de 38,5 millions de dollars et, sur une base annualisée, il est prévu que ces acquisitions contribueront à hauteur de 3,0 millions de dollars au REN.

- **Programme d'actions sur le marché (le « PAM ») :**

Le 14 mai 2026, le Fonds a déposé un supplément de prospectus à son prospectus préalable de base simplifié daté du 19 décembre 2025 afin d'établir le PAM, lequel a été approuvé par la Bourse de Toronto (la « TSX ») le jour même. Le PAM permet au Fonds d'émettre et de vendre sur le marché public, de temps à autre et à son gré, de nouvelles parts de fiducie pour un montant total d'au plus 30,0 millions de dollars. Le PAM demeurera en vigueur jusqu'à la première des occurrences suivantes : i) l'émission et la vente de parts de fiducie pour un montant total de 30 millions de dollars, soit la limite du PAM; ii) la date à laquelle le visa du prospectus préalable de base cessera d'être en vigueur conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables, ce qui, selon le prospectus préalable de base simplifié du Fonds, correspond au 19 janvier 2027; et iii) la résiliation de la convention de placement de titres datée du 14 mai 2026 conformément à ses modalités. Au 30 juin 2026, aucune part n'avait été émise.

- **Événement postérieur à la date de clôture :**

Le 4 août 2026, le Fonds a mené à terme la vente de deux immeubles à bureaux situés au 505, rue des Forges et au 1500, rue Royale, à Trois-Rivières, au Québec, pour une contrepartie totale de 20 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements.

FAITS SAILLANTS BILAN ET LIQUIDITÉ

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestre	
	2026	2025
	\$	\$
Actifs totaux	1 281 378	1 262 584
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	58,1%	57,1%
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	51,7%	51,7%
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,44%	4,36%
Capitalisation boursière	342 328	321 298
Valeur nette des actifs par unité ⁽¹⁾	5,56	5,62

- Dettes :**

BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total⁽¹⁾ de 58,1 %, ce qui représente une augmentation de 110 points de base comparativement au 31 décembre 2025. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire⁽²⁾ de 51,7 %, ce qui représente une augmentation de 40 points de base par rapport au 31 décembre 2025.

- Situation de trésorerie :**

À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 0,6 million de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit⁽³⁾ s'établissait à 14,8

⁽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 12 août 2026** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le deuxième trimestre de 2026.

DATE :	Mercredi 12 août 2026
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
ENTRÉE URL :	https://emportal.ink/4g1Tjv5
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/zeBG1ZO7Yl3
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 **19 août 2026**, en composant le (+1) 289 819-1450 (local) ou le 1-888-660-6345 (sans frais) et en utilisant le code d'accès : **88524 #**.

À PROPOS DE BTB

BTB est une fiducie de placement immobilier cotée à la Bourse de Toronto. La stratégie d'investissement de BTB est axée sur l'acquisition de propriétés industrielles dans les grands marchés canadiens. À ce jour, BTB possède et autogère un portefeuille de **72 propriétés**, comprenant des propriétés de type industriel, de commerce de détail de première nécessité et de bureaux de banlieue, représentant une superficie locative totale d'environ **5,9 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 SEC de catégorie B et iv) les coûts de transaction engagés à l'acquisition et à la sortie 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 à la 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 immeubles détenus et exploités par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent, moins : i) l'amortissement des incitatifs à la 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 sorties 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.

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 charges salariales de location; iv) la rémunération fondée sur des parts et v) 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 à la sortie 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) l'accroissement 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'acquisition et la sortie 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 SEC 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.
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 et les équivalents de trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et des équivalents de 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 et les équivalents de trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et des équivalents de 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.
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 SEC de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de SEC 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 SEC de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de SEC de catégorie B). Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées au service de la dette 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 :

	2026 T-2	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	8 769	8 361	(932)	9 501	6 194	7 608	18 847	5 470
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	-	-	6 619	(1 269)	(700)	-	(9 975)	(283)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	49	(202)	244	70	167	28	(174)	335
Amortissement des incitatifs de location	860	849	852	854	836	797	966	807
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 349)	(1 177)	581	140	(176)	868	(760)	2 168
Charges salariales de location	532	529	522	482	525	466	739	535
Distributions sur parts de catégorie B	53	52	53	52	52	52	52	52
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	(332)	184	499	357	201	61	(39)	342
FPE ⁽¹⁾	8 582	8 596	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	24	192	156	17	266	-	-	-
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 606	8 788	8 594	10 204	7 365	9 880	9 656	9 426
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	9,6¢	9,7¢	9,5¢	11,5¢	8,0¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	9,7¢	9,9¢	9,7¢	11,5¢	8,3¢	11,1¢	10,9¢	10,7¢
FFO payout ratio ⁽¹⁾	78,1%	77,3%	78,9%	65,2%	94,0%	67,4%	68,8%	70,0%
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	77,3%	75,8%	77,3%	65,2%	90,6%	67,4%	68,8%	70,3%

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

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

⁽³⁾ Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE⁽¹⁾ par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

⁽⁴⁾ Le ratio des FPE ajustés par part est calculé en divisant les FPE⁽¹⁾ ajustés par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

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 :

	2026 T-2	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 582	8 596	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(16)	(454)	(416)	(592)	1 500	(381)	(374)	(247)
Désactualisation des intérêts effectifs	490	431	458	383	367	580	402	391
Amortissement des autres immobilisations corporelles	16	19	69	37	17	18	21	17
Rémunération fondée sur des parts	616	(75)	180	(6)	159	133	247	19
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(638)	(639)	(647)	(658)	(610)	(688)	(654)	(650)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	8 675	7 503	7 707	8 976	8 157	9 167	8 923	8 581
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	24	192	156	17	266	-	-	-
FPEA ajustés ⁽¹⁾	8 699	7 695	7 863	8 993	8 423	9 167	8 923	8 581
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	9,7¢	8,4¢	8,7¢	10,1¢	9,2¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢
FPEA ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	9,8¢	8,6¢	8,8¢	10,1¢	9,5¢	10,3¢	10,1¢	9,7¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	77,3%	89,3%	86,2%	74,3%	81,8%	72,7%	74,5%	76,8%
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	76,5%	87,2%	85,2%	74,3%	79,2%	72,7%	74,5%	77,2%

⁽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 FPEA par part est calculé en divisant les FPEA ⁽¹⁾ par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

⁽⁴⁾ Le ratio du montant ajusté des FPEA par part est calculé en divisant le montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

Ratio d'endettement

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 30 juin 2025 et 2026 et au 31 décembre 2025 :

(en milliers de dollars)	30 juin 2026	31 décembre 2025	30 juin 2025
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(601)	(5 432)	(5 677)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	663 652	643 944	659 094
Débtentures convertibles ⁽¹⁾	37 428	37 108	36 816
Facilités de crédit	44 744	34 456	30 951
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ^{(2) (3)}	745 223	710 076	721 184
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ^{(2) (4)}	1 282 766	1 245 284	1 263 906
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentures convertibles et les facilités de crédit) ^{(2) (5)}	51,7%	51,3%	51,7%
Ratio d'endettement – Débtentures convertibles ^{(2) (6)}	2,9%	3,0%	2,9%
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ^{(2) (7)}	3,5%	2,8%	2,4%
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,1%	57,0%	57,1%

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

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

⁽³⁾ La dette à long terme diminuée 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 des débtentures convertibles de série I 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 – 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.