## BTB présente ses résultats du troisième trimestre de 2026 alors que se poursuit la transformation de son portefeuille, guidée par des dispositions ciblées et des acquisitions industrielles

Montréal, Québec, le 10 novembre 2026 - Le Fonds de placement immobilier BTB (**TSX : BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **Fonds** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du troisième trimestre 2026 se terminant le 30 septembre 2026.

« Le troisième trimestre de 2026 s'est caractérisé par la poursuite de dispositions de propriétés qui ne correspondent plus à nos objectifs d'investissement, augmentant ainsi davantage la part du segment industriel dans notre portefeuille. En août, nous avons conclu la vente de deux propriétés de bureaux à Trois-Rivières, Québec, connues sous le nom de Complexe de Léry, pour un prix de vente de 20,0 millions de dollars. Après la clôture du trimestre, nous avons acquis une propriété industrielle moderne entièrement louée située en banlieue d'Edmonton, soit à Acheson, en Alberta, pour la somme de 18,75 millions de dollars et le 2 novembre 2026, nous avons conclu la vente d'une propriété de bureaux à Longueuil, Québec, pour 8,0 millions de dollars. Combinées aux propriétés industrielles acquises en mars 2026 à Leduc, en Alberta, nos acquisitions industrielles réalisées à ce jour en 2026 représentent un investissement total de 50,25 millions de dollars et devraient générer un résultat d'exploitation net (REN) d'environ 3,7 millions de dollars sur une base annualisée.

Pour les neuf premiers mois de l'exercice, nos activités de location ont totalisé 772 304 pieds carrés, incluant des renouvellements de baux totalisant une superficie locative de 590 447 pieds carrés et la conclusion de nouveaux baux totalisant une superficie locative de 181 857 pieds carrés. La croissance moyenne du taux des baux renouvelés pour la période de neuf mois s'est établie à 5,6 %. À la fin du trimestre, le taux d'occupation s'est établi à 90,7 %, une diminution de 80 points de base par rapport à la période correspondante de 2025, principalement en raison du départ annoncé d'un locataire de bureaux de banlieue occupant 101 882 pieds carrés à Ottawa, Ontario.

Pour le troisième trimestre, les produits locatifs ont totalisé 31,5 millions de dollars et le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie)[(1)] s'est établi à 18,9 millions de dollars. Le REN selon la comptabilité de trésorerie[(1)] a été affecté par des départs planifiés de locataires dont les espaces n'ont pas encore été reloués, notamment celui du locataire de bureaux d'Ottawa mentionné précédemment, ainsi que par des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires. Le Fonds a comptabilisé une variation positive de 1,0 million de dollars attribuable aux améliorations opérationnelles, aux nouveaux baux conclus, à l'augmentation des taux de loyer des baux renouvelés et à la hausse des marges de location des baux en vigueur.

En regardant vers l'avenir, nous demeurons déterminés à réinvestir le capital issu de la disposition d'actifs non stratégiques dans des propriétés industrielles situées dans les grands marchés canadiens, tout en gérant activement nos efforts de location afin d'accroître le taux d'occupation et de soutenir la création de valeur à long terme pour nos porteurs de parts », mentionne Michel Léonard, Président et chef de la direction de BTB.



[(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.

## BTB annonce le départ de Mme Sylvie Lachance, Fiduciaire

Mme Sylvie Lachance siégeait au conseil des fiduciaires de BTB depuis juin 2014. Au cours de ses 12 années de mandat, elle a apporté une contribution significative aux travaux du conseil, mettant à profit son expertise et son expérience, notamment à titre de présidente du comité de placement et de membre du comité d'audit.

« Nous souhaitons exprimer notre reconnaissance à Sylvie pour les 12 années qu'elle a consacrées à BTB. Sa contribution au conseil et son implication au sein des comités ont joué un rôle important dans le développement et la croissance de BTB. Nous lui sommes reconnaissants pour son engagement au fil des années et lui souhaitons beaucoup de succès dans ses projets futurs », déclare Luc Martin, président du conseil.

## RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 SEPTEMBRE 2026

- **Nombre total de propriétés :** 72
- **Superficie locative totale :** 5,9 millions de pieds carrés
- **Valeur totale des actifs :** 1,3 milliard de dollars
  **Capitalisation boursière :** 325 millions de dollars (prix unitaire de 3,65 $ au 30 septembre 2026)

## FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

| Périodes closes les 30 septembre | Trimestre | |
|---|---|---|
| | **2026** | **2025** |
| Taux d'occupation commis (%) | **90,7%** | 91,5% |
| Nouveaux baux signés (en pi²) | **62 745** | 128 679 |
| Baux renouvelés à terme (en pi²) | **80 713** | 89 995 |
| Taux des baux renouvelés (%) | **43,3%** | 41,0% |
| Baux renouvelés avant la fin du terme (en pi²) | **44 821** | 61 961 |
| Croissance du taux moyen de renouvellement des baux | **6,6%** | 14,5% |

Au cours de la période de neuf mois, les activités de location ont visé une superficie locative totalisant 772 304 pieds carrés, à savoir le renouvellement de baux visant une superficie locative de 590 447 pieds carrés et la conclusion de nouveaux baux visant une superficie locative totalisant 181 857 pieds carrés. La croissance moyenne du taux des baux renouvelés au cours du trimestre à l'étude s'est établie à 6,6 %. Le taux d'occupation du portefeuille s'est établi à 90,7 %, ce qui représente une diminution de 80 points de base par rapport à la période correspondante de 2025, principalement en raison du départ connu d'un locataire qui occupait une superficie de 101 882 pieds carrés à Ottawa, en Ontario.

## FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

| Périodes closes les 30 septembre | Trimestre | |
|---|---|---|
| (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité) | **2026** | 2025 |
| | **$** | $ |
| Produits locatifs | **31 498** | 32 876 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | **17 862** | 19 866 |
| Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1] | **18 857** | 20 128 |
| Bénéfice net et résultat global | **10 747** | 9 501 |
| Bénéfice net ajusté [1] | **6 634** | 8 459 |
| REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie [1] | **17 842** | 19 180 |
| FPE ajustés [1] | **8 274** | 10 204 |
| Ratio de distribution de FPE ajustés [1] | **80,6%** | 65,2% |
| Montant ajusté des FPEA [1] | **7 882** | 8 993 |
| Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA [1] | **85,2%** | 74,3% |
| Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (en milliers) | **89 154** | 88 966 |
| RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ | | |
| Bénéfice net et résultat global | **12,1¢** | 10,7¢ |
| Bénéfice net ajusté [1] | **7,4¢** | 9,5¢ |
| Distributions | **7,5¢** | 7,5¢ |
| FPE ajustés [1] | **9,3¢** | 11,5¢ |
| Montant ajusté des FPEA [1] | **8,8¢** | 10,1¢ |

- **Produits locatifs :**
  Les produits locatifs se sont établis à 31,5 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 1,4 million de dollars, ou 4,2 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable 1) à une pénalité d'annulation de bail de 1,1 million de dollars reçue d'un locataire industriel au troisième trimestre de 2025.

  Pour la période de neuf mois, les produits locatifs ont totalisé 95,3 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 2,5 millions de dollars, ou 2,5 %, par rapport à la période correspondante de 2025, en raison des éléments suivants : 1) la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars reçue d'un locataire industriel au troisième trimestre de 2025 et 2) la pénalité d'annulation partielle de bail de 1,0 million de dollars comptabilisée au premier trimestre de 2025.

- **Résultat d'exploitation net (REN) :**
  Le résultat d'exploitation net a totalisé 17,9 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 2,0 millions de dollars, ou 10,1 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable à l'encaissement de la pénalité d'annulation de bail de 1,1 million de dollars susmentionnée et à la variation négative de 0,7 million de dollars des ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire hors trésorerie.

  Pour la période de neuf mois, le REN a totalisé 54,6 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 2,3 millions de dollars, ou 4,0 %, comparativement à la période correspondante de 2025. Compte non tenu des deux pénalités d'annulation de bail susmentionnées totalisant 2,1 millions de dollars reçues en 2025, le REN aurait diminué de 0,3 % pour la période de neuf mois.

- **Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [(1)] :**
  Le REN selon la comptabilité de trésorerie s'est établi à 18,9 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une diminution de 1,3 million de dollars, ou 6,3 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars reçue d'un locataire industriel au troisième trimestre de 2025 et 2) une diminution de 1,4 million de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés et des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires, ces facteurs ayant été contrebalancés en partie par 3) une variation positive de 1,0 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 ainsi que par 4) une augmentation de 0,9 million de dollars liée aux acquisitions conclues en 2026 et une diminution de 0,7 million de dollars liée aux sorties effectuées en 2025 et en 2026.

  Pour la période de neuf mois, le REN selon la comptabilité de trésorerie a totalisé 56,8 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 3,0 millions de dollars, ou 5,1 %, par rapport à la période correspondante de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) les pénalités d'annulation de bail susmentionnées totalisant 2,1 millions de dollars reçues en 2025 et 2) une diminution de 2,8 millions de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés et des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires, ces facteurs ayant été contrebalancés en partie par 3) une variation positive de 1,3 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 ainsi que par 4) une augmentation de 1,8 million de dollars liée aux acquisitions conclues en 2026 et une diminution de 1,2 million de dollars liée aux sorties effectuées en 2025 et en 2026. Compte non tenu des deux pénalités d'annulation de bail susmentionnées totalisant 2,1 millions de dollars reçues en 2025, le REN selon la comptabilité de trésorerie aurait diminué de 0,9 % pour le trimestre et de 1,6 % pour la période de neuf mois.

- **Bénéfice net et résultat global :**
  Le Fonds a comptabilisé un bénéfice net et un résultat global de 10,7 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 1,2 million de dollars par rapport au trimestre correspondant de 2025. Pour la période de neuf mois, le bénéfice net et le résultat global se sont établis à 27,9 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 19,6 %, ou 4,6 millions de dollars.

- **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 1,3 million de dollars, ou 7,0 %, par rapport à la période correspondante de 2025. Cette diminution est principalement attribuable à la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars reçue d'un locataire industriel au troisième trimestre de 2025.

  Pour la période de neuf mois, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 3,4 millions de dollars, ou 5,9 %. Le secteur des immeubles industriels a subi l'incidence des éléments suivants : 1) la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars reçue en 2025 et 2) les départs prévus de locataires en 2025, dont un locataire (0,4 million de dollars) qui occupait des locaux industriels d'une superficie de 24 014 pieds carrés à



(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.

Edmonton, en Alberta, lesquels ont été reloués au cours du trimestre considéré, ce qui devrait contribuer positivement au REN du portefeuille comparable au cours des périodes ultérieures. Le secteur des immeubles de bureaux a subi l'incidence des éléments suivants : 1) l'encaissement de la pénalité d'annulation partielle de bail susmentionnée de 1,0 million de dollars, 2) le départ connu, à la fin d'août 2026, d'un locataire (0,2 million de dollars) qui occupait des bureaux situés en banlieue d'une superficie de 101 882 pieds carrés à Ottawa, en Ontario, et 3) les autres départs prévus, à la fin du troisième trimestre de 2025, de locataires à Ottawa, en Ontario, qui n'ont pas encore été pleinement remplacés (1,6 million de dollars), ces éléments ayant tous été contrebalancés en partie par l'incidence positive (0,4 million de dollars) des nouveaux baux conclus à Québec, au Québec. Le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a bénéficié des efforts de location (0,2 million de dollars) et de l'apport sur une période complète de neuf mois d'un nouveau locataire de l'immeuble situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au Québec, dont le bail a débuté en mars 2025 et à qui des loyers gratuits avaient été accordés jusqu'en septembre 2025 (0,6 million de dollars). Compte non tenu des deux pénalités d'annulation de bail susmentionnées totalisant 2,1 millions de dollars reçues en 2025, les diminutions auraient respectivement été de 1,3 % pour le trimestre et de 2,3 % pour la période de neuf mois.

- **FPE ajustés par part [(1)] :**
  Les FPE ajustés se sont établis à 9,3 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 11,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 2,2 ¢ par part. Pour la période de neuf mois, les FPE ajustés se sont établis à 28,8 ¢ par part, contre 30,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 2,1 ¢ par part. Ces deux diminutions sont attribuables à la baisse du REN décrite précédemment.

- **Montant ajusté des FPEA par part [(1)] :**
  Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 8,8 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 10,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 1,3 ¢ par part.

  Pour la période de neuf mois, le montant ajusté des FPEA s'est établi à 27,2 ¢ par part, contre 29,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 2,7 ¢ par part. La baisse pour la période de neuf mois s'explique par les éléments suivants : 1) la diminution de 3,0 millions de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment, et elle a été contrebalancée en partie par 2) une réduction de 0,1 million de dollars des charges financières nettes avant les ajustements de la juste valeur ainsi que par 3) un recul de 0,6 million de dollars des frais d'administration.

- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA [(1)] :**
  Pour le troisième trimestre de 2026, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 85,2 %, contre 74,3 % pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une dégradation de 10,9 %.

  Pour la période de neuf mois, ce ratio s'est établi à 82,7 %, contre 75,3 % pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une dégradation de 7,4 %.



[(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.

- **Dispositions :**
  Le 4 août 2026, le Fonds a finalisé la vente de deux immeubles de bureaux situés au 505, rue des Forges et au 1500, rue Royale à Trois-Rivières, au Québec, pour une contrepartie totale de 20,0 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements.

- **Événement postérieur à la date de clôture :**
  Le 14 octobre 2026, le Fonds a acquis un immeuble industriel entièrement loué situé au 27057, 100 Avenue, à Acheson, en Alberta, et d'une superficie locative totale de 52 197 pieds carrés. Le prix d'achat de cet immeuble s'est établi à 18,75 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 1,2 million de dollars au REN. Ensemble, les deux immeubles industriels acquis par BTB en 2026 représentent un investissement total de 50,25 millions de dollars, ajoutent environ 195 000 pieds carrés de superficie locative brute et génèrent un REN annualisé d'environ 3,7 millions de dollars, portant ainsi à 39,5 % la pondération des immeubles industriels au sein du portefeuille (38,3 % auparavant).

  Le 2 novembre 2026, le Fonds a finalisé la vente d'un immeuble de bureaux situé en banlieue, au 4890-4898, boulevard Taschereau, à Longueuil, au Québec, pour une contrepartie totale de 8,0 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements. Afin de conclure la transaction, le Fonds a accordé à l'acheteur un solde de prix de vente de 1,0 million de dollars venant à échéance le 1er juin 2029.

## FAITS SAILLANTS BILAN ET LIQUIDITÉ

| Périodes closes les 30 septembre | Trimestre | |
|---|---|---|
| (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité) | **2026** | 2025 |
| | **$** | $ |
| Actifs totaux | **1 268 943** | 1 255 512 |
| Ratio d'endettement total [1] | **57,4%** | 56,8% |
| Ratio d'endettement hypothécaire [2] | **50,9%** | 51,2% |
| Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires | **4,47%** | 4,39% |
| Capitalisation boursière | **324 875** | 330 125 |
| Valeur nette des actifs par unité [1] | **5,63** | 5,60 |

- **Dette :**
  BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total[1] de 57,4 %, ce qui représente une augmentation de 40 points de base comparativement au 31 décembre 2025. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire[2] de 50,9 %, ce qui représente une baisse de 40 points de base par rapport au 31 décembre 2025.

- **Situation de trésorerie :**
  À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 1,4 million de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie, et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit[3] était de 15,1 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 11 novembre 2026** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le troisième trimestre de 2026.

| | |
|---|---|
| **DATE :** | Mercredi 11 novembre 2026 |
| **HEURE :** | 9 h 00, heure de l'Est |
| **ENTRÉE URL :** | https://emportal.ink/4hskqyk |
| **APPEL CONFÉRENCE :** | Toronto : (+1) 289 819-1299<br>Montréal : (+1) 514 400-3794<br>Amérique du Nord : 1-800-990-4777 (sans frais) |
| **LIEN WEB :** | https://app.webinar.net/WpmGadlanLb |
| **PRÉSENTATION :** | Une présentation sera disponible sur le site web de BTB avant l'appel.<br><br>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 **18 novembre 2026**, en composant le (+1) 289 819-1450 (local) ou le 1-888-660-6345 (sans frais) et en utilisant le code d'accès : **49597 #**.

## 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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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 »)**<br><br>**et**<br><br>**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.<br><br>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.<br><br>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 »)**<br><br>**et**<br><br>**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.<br><br>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.<br><br>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**<br><br>**et**<br><br>**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.<br><br>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**<br><br>**et**<br><br>**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.<br><br>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.<br><br>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).<br><br>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).<br><br>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-3** | 2026 T-2 | 2026 T-1 | 2025 T-4 | 2025 T-3 | 2025 T-2 | 2025 T-1 | 2024 T-4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part) | **$** | $ | $ | $ | $ | $ | $ | $ |
| **Bénéfice net et résultat global** | **10 747** | 8 769 | 8 361 | (932) | 9 501 | 6 194 | 7 608 | 18 847 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | **(3 085)** | - | - | 6 619 | (1 269) | (700) | - | (9 975) |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | **(154)** | 49 | (202) | 244 | 70 | 167 | 28 | (174) |
| Amortissement des incitatifs de location | **847** | 860 | 849 | 852 | 854 | 836 | 797 | 966 |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | **(1 437)** | (1 349) | (1 177) | 581 | 140 | (176) | 868 | (760) |
| Charges salariales de location | **533** | 532 | 529 | 522 | 482 | 525 | 466 | 739 |
| Distributions sur parts de catégorie B | **38** | 53 | 52 | 53 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) | **222** | (332) | 184 | 499 | 357 | 201 | 61 | (39) |
| **FPE [1]** | **7 711** | 8 582 | 8 596 | 8 438 | 10 187 | 7 099 | 9 880 | 9 656 |
| Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | **563** | 24 | 192 | 156 | 17 | 266 | - | - |
| **FPE ajustés [1]** | **8 274** | 8 606 | 8 788 | 8 594 | 10 204 | 7 365 | 9 880 | 9 656 |
| **FPE par part [1] [2] [3]** | **8,6¢** | 9,6¢ | 9,7¢ | 9,5¢ | 11,5¢ | 8,0¢ | 11,1¢ | 10,9¢ |
| **FPE ajustés par part [1] [2] [4]** | **9,3¢** | 9,7¢ | 9,9¢ | 9,7¢ | 11,5¢ | 8,3¢ | 11,1¢ | 10,9¢ |
| Ratio de distribution du montant des FPE [1] | **87,2%** | 78,1% | 77,3% | 78,9% | 65,2% | 94,0% | 67,4% | 68,8% |
| (en milliers de dollars, sauf les données par part) | **80,6%** | 77,3% | 75,8% | 77,3% | 65,2% | 90,6% | 67,4% | 68,8% |

(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-3** | 2026 T-2 | 2026 T-1 | 2025 T-4 | 2025 T-3 | 2025 T-2 | 2025 T-1 | 2024 T-4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part) | **$** | $ | $ | $ | $ | $ | $ | $ |
| **FPE** [1] | **7 711** | 8 582 | 8 596 | 8 438 | 10 187 | 7 099 | 9 880 | 9 656 |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire | **148** | (16) | (454) | (416) | (592) | 1 500 | (381) | (374) |
| Désactualisation des intérêts effectifs | **442** | 490 | 431 | 458 | 383 | 367 | 580 | 402 |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles | **14** | 16 | 19 | 69 | 37 | 17 | 18 | 21 |
| Rémunération fondée sur des parts | **9** | 616 | (75) | 180 | (6) | 159 | 133 | 247 |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables [1] | **(630)** | (638) | (639) | (647) | (658) | (610) | (688) | (654) |
| Réserve pour frais de location non récupérés [1] | **(375)** | (375) | (375) | (375) | (375) | (375) | (375) | (375) |
| **FPEA**[1] | **7 319** | 8 675 | 7 503 | 7 707 | 8 976 | 8 157 | 9 167 | 8 923 |
| Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires | **563** | 24 | 192 | 156 | 17 | 266 | - | - |
| **FPEA ajustés** [1] | **7 882** | 8 699 | 7 695 | 7 863 | 8 993 | 8 423 | 9 167 | 8 923 |
| **FPEA par part** [1] [2] [3] | **8,2¢** | 9,7¢ | 8,4¢ | 8,7¢ | 10,1¢ | 9,2¢ | 10,3¢ | 10,1¢ |
| **FPEA ajustés par part** [1] [2] [4] | **8,8¢** | 9,8¢ | 8,6¢ | 8,8¢ | 10,1¢ | 9,5¢ | 10,3¢ | 10,1¢ |
| Ratio de distribution des FPEA [1] | **91,5%** | 77,3% | 89,3% | 86,2% | 74,3% | 81,8% | 72,7% | 74,5% |
| Ratio de distribution des FPEA ajustés [1] | **85,2%** | 76,5% | 87,2% | 85,2% | 74,3% | 79,2% | 72,7% | 74,5% |

(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 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 septembre 2025 et 2026 et au 31 décembre 2025 :

| (en milliers de dollars) | 30 septembre 2026 | 31 décembre 2025 | 30 septembre 2025 |
|---|---|---|---|
| | **$** | $ | $ |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | **(1 414)** | (5 432) | (5 522) |
| Emprunts hypothécaires en cours [1] | **648 392** | 643 944 | 648 403 |
| Débentures convertibles [1] | **37 592** | 37 108 | 36 962 |
| Facilités de crédit | **44 437** | 34 456 | 34 144 |
| **Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie** [2] [3] | **729 007** | 710 076 | 713 987 |
| **Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie** [2] [4] | **1 270 345** | 1 245 284 | 1 256 799 |
| Ratio d’endettement hypothécaire (excluant les débentures convertibles et les facilités de crédit) [2] [5] | **50,9%** | 51,3% | 51,2% |
| Ratio d’endettement – Débentures convertibles [2] [6] | **3,0%** | 3,0% | 2,9% |
| Ratio d’endettement – Facilités de crédit [2] [7] | **3,5%** | 2,8% | 2,7% |
| **Ratio d’endettement total** [2] | **57,4%** | 57,0% | 56,8% |

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