



FPI BTB : le résultat d'exploitation net et le portefeuille comparable augmentent de 13 % et 8 % respectivement pour ce trimestre.

Montréal (Québec) 8 août 2022 : Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB », le « FPI » ou le « Fonds ») publie aujourd'hui ses résultats financiers pour le deuxième trimestre de l'année 2022, et annonce les faits saillants et informations qui suivent.

L'excellente performance du deuxième trimestre 2022 a été portée par une solide activité locative et les récentes acquisitions relatives. De plus, le bénéfice d'exploitation net de BTB a augmenté de 13 % et ses efforts soutenus en matière de location ont fait augmenter le taux d'occupation de 1,6 % par rapport au même trimestre de 2021.

BTB présente de solides résultats pour un autre trimestre :

- **Activité de location** : BTB a connu une forte activité de location au cours du trimestre. À la fin du deuxième trimestre 2022, le taux d'occupation était de 93,8 %.
 - i. **Rétention des locataires** : Des baux renouvelés représentant 79 126 pieds carrés, 55 635 pieds carrés ont été renouvelés avant leur terme et 23 491 pieds carrés ont été renouvelés en prévision de la fin de leur terme prévue pour les années 2023 et suivantes.
 - ii. **Nouveaux baux conclus** : 43 121 pieds carrés ont été loués à de nouveaux locataires dans le secteur des immeubles de bureaux périphériques. Les taux de location de ce segment ont augmenté de 21,2 % au cours du deuxième trimestre 2022.
- **Résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable** ⁽¹⁾ ⁽²⁾ : Augmentation de 8,2 % pour le deuxième trimestre de 2022 par rapport à la même période en 2021, principalement en raison d'une combinaison d'importants efforts de location réalisés au cours des trimestres précédents, entraînant une augmentation du taux d'occupation par rapport au même trimestre l'an dernier et une augmentation du taux moyen de renouvellement des baux.
- **Acquisitions** : Au cours du trimestre, BTB a acquis trois propriétés industrielles pour une contrepartie totale de 40,5 millions \$, ajoutant ainsi 165 342 pieds carrés à sa superficie locative totale :
 - i. Le 5 avril 2022, BTB a acquis une propriété industrielle de 46 433 pieds carrés

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

⁽²⁾ Comme mentionné dans le rapport de gestion du T2 2021 du FPI (daté du 6 août 2021), section Résultats d'exploitation - Revenus de location, BTB a obtenu des recouvrements supplémentaires rétrospectifs de 2,3 millions \$ et une indemnité de 0,3 million \$, pour un montant cumulatif de 2,6 millions \$. L'analyse par portefeuille comparable a exclu ces éléments pour les chiffres de 2021.

de superficie locative située au 1100, chemin Algoma à Ottawa, Ontario, pour une contrepartie totale de 12,5 millions \$, excluant les coûts de transaction et les ajustements.

- ii. Le 15 juin 2022, BTB a acquis une propriété industrielle de 67 162 pieds carrés de superficie locative située au 3190 F.-X. rue Tessier à Vaudreuil - Dorion, Québec, pour une contrepartie totale de 15,0 millions \$, excluant les coûts de transaction et les ajustements.
 - iii. Le 27 juin 2022, BTB a acquis une propriété industrielle de 51 747 pieds carrés de superficie locative située au 3905, avenue Allard à Edmonton, Alberta, pour une contrepartie totale de 13,0 millions \$, excluant les coûts de transaction et les ajustements.
- **Disposition** : Le 16 juin 2022, BTB a disposé d'un petit immeuble situé au 2059, rue René-Patenaude à Magog (Estrie), Québec, pour un produit total de 1,8 million \$, excluant les frais de transaction et les ajustements.
 - **Produits locatifs** : Se sont établis à 29,0 millions \$, ce qui représente une augmentation de 11,3 % par rapport au même trimestre de 2021.
 - **Résultat d'exploitation net (REN)** : S'est établi à 17,6 millions \$ pour le trimestre, ce qui représente une augmentation de 13,0 % par rapport au même trimestre de 2021.
 - **FPE récurrents** ⁽¹⁾ ⁽²⁾ : Étaient de 11,4 ¢ par part pour le trimestre (22,1 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022) comparativement à 12,5 ¢ par part pour la même période en 2021 (21,7 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021). Le même trimestre et la période cumulative de six mois de 2021 avaient enregistré un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions \$ et l'encaissement d'une indemnité augmentant ainsi les revenus pour cette même période l'an dernier. En excluant ce recouvrement ponctuel de 2021, les FPE récurrents par part auraient augmenté de 23,6 % pour la période cumulée de six mois par rapport à la même période en 2021.
 - **FPEA récurrents** ⁽¹⁾ ⁽²⁾ : Étaient de 11,0 ¢ par part pour le trimestre (20,8 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022) comparativement à 11,8 ¢ par part pour la même période en 2021 (20,5 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021). Le même trimestre et la période cumulative de six mois de 2021 avaient enregistré un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions \$ et l'encaissement d'une indemnité augmentant ainsi les revenus pour cette même période l'an dernier. En excluant ce recouvrement ponctuel, les FPEA récurrents par part auraient augmenté de 23,8 % pour la période cumulative de six mois par rapport à la même période en 2021.
 - **Ratio de distribution des FPE récurrents** ⁽¹⁾ : S'est établi à 65,5 % pour le trimestre et à 67,8 % pour le semestre de 2022, contre 59,9 % pour la même période en 2021 et 69,2 % pour le semestre de 2021.
 - **Ratio de distribution des FPEA récurrents** ⁽¹⁾ : S'est établi à 68,3 % pour le trimestre et à 72,3 % pour le semestre de 2022, contre 63,7 % pour la même période en 2021 et

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

⁽²⁾ Comme mentionné dans le rapport de gestion du T2 2021 du FPI (daté du 6 août 2021), section Résultats d'exploitation - Revenus de location, BTB a obtenu des recouvrements supplémentaires rétrospectifs de 2,3 millions \$ et une indemnité de 0,3 million \$, pour un montant cumulatif de 2,6 millions \$.

73,0 % pour le semestre de 2021.

- **Bénéfice net et résultat global** : Ont totalisé 18,2 millions \$ pour le trimestre comparativement à 7,2 millions \$ pour la même période en 2021, ce qui représente une augmentation de 11,0 millions \$ attribuable à un ajustement de 9,6 millions \$ de la juste valeur des instruments financiers dérivés.
- **Taux de recouvrement** : BTB a perçu 98,0 % des loyers facturés au cours du trimestre et 98,5 % sur une base cumulée pour 2022, démontrant les fondamentaux solides de ses propriétés industrielles, de bureaux en périphérie et de commerces de détail de première nécessité. Le portefeuille de BTB a continué d'afficher des résultats positifs dans toutes les catégories d'actifs et toutes les zones géographiques
- **Ratio d'endettement** : BTB a conclu le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 58,8 %, enregistrant une amélioration de 1,7% par rapport au 31 décembre 2021.
- **Trésorerie** : BTB détenait 3,0 millions \$ d'encaisse à la fin du trimestre et 26,7 millions \$ sont disponibles en vertu de ses facilités de crédit ⁽¹⁾ ⁽²⁾. BTB a l'option d'augmenter la capacité en vertu des facilités de crédit à 58,8 millions \$.

UN MESSAGE DE MICHEL LÉONARD, PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

La concentration continue de BTB sur la croissance stratégique de nos activités dans le segment des propriétés industrielles et leur expansion sur d'autres marchés canadiens a contribué à nos solides résultats pour le deuxième trimestre de 2022. Alors que nos revenus ont augmenté de 11,3 % et notre taux d'occupation de 1,6 % par rapport au T2 2021, BTB a acquis trois propriétés industrielles à travers le Canada démontrant une diversification géographique et des bases de revenus durables. Même si le marché actuel semble volatil, la performance du portefeuille de BTB demeure stable et même à la hausse dans toutes les classes d'actifs et dans toutes les régions géographiques avec une perception totale de loyers de 98,0 % et un ratio d'endettement total de 58,8 %.

Notre équipe reste déterminée à atteindre nos objectifs à long terme grâce à une analyse méticuleuse de notre portefeuille, des décisions éclairées et un soutien incessant au développement des entreprises de nos clients.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Aucun événement postérieur.

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2022

- **Nombre total de propriétés** : 75
- **Superficie locative totale** : 5,8 millions pieds carrés.
- **Valeur totale des actifs** : 1 185 millions \$
- **Capitalisation boursière** : 305 millions \$ (prix unitaire de 3,60 \$ au 30 juin 2022)

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

⁽²⁾ Le terme facilités de crédit correspond aux emprunts bancaires tels que présentés et définis dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB.

INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les deux tableaux suivants résument nos résultats pour les trimestres terminés le 30 juin 2022 et le 30 juin 2021, ainsi que les périodes cumulatives pour les six premiers mois de 2022 et 2021.

Résultats trimestriels

Trimestres clos les 30 juin (En milliers de dollars, sauf les ratios et données par part)	Trimestre			Semestre cumulatif		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
	\$	\$	%	\$	\$	%
INFORMATION FINANCIÈRE						
Produits locatifs	28 979	26 034	11,3	58 047	49 566	17,1
Résultat d'exploitation net	17 598	15 574	13,0	33 832	27 988	20,9
Bénéfice net et résultat global	18 243	7 161	154,8	24 692	9 671	155,3
Résultat net immobilier du portefeuille comparable ⁽¹⁾	13 450	12 436	8,2	25 716	24 460	5,1
Distributions	6 374	5 508	15,7	12 225	10 336	18,3
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents ⁽¹⁾	9 718	9 202	5,6	18 035	14 932	20,8
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents	9 311	8 647	7,7	16 913	14 153	19,5
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	15 516	8 162	90,1	26 920	21 311	26,3
Actif total				1 185 148	965 051	22,8
Ratio d'endettement hypothécaire				58,8%	56,0%	2,8
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire				3,62%	3,52%	0,1
Capitalisation boursière				305 035	298 703	2,1
INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART						
Bénéfice net et résultat global	21,5¢	9,8¢	11,7¢	30,3¢	14,1¢	16,2¢
Distributions	7,5¢	7,5¢	0,0¢	15,0¢	15,0¢	0,0¢
FPE récurrents ⁽¹⁾	11,4¢	12,5¢	-1,1¢	22,1¢	21,7¢	0,4¢
FPEA récurrents ⁽¹⁾	11,0¢	11,8¢	-0,8¢	20,8¢	20,5¢	0,3¢

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

Rapprochement des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et des fonds d'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾

Trimestres clos les 30 juin (En milliers de dollars, sauf les ratios et données par part)	Trimestre		Semestre cumulatif	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
TRÉSORERIE LIÉE AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION				
Charges salariales de location	158	184	379	403
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(138)	(188)	(891)	(188)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	1 186	6 447	4 960	5 184
Produits financiers	132	262	277	396
Charges d'intérêts	(6 643)	(5 424)	(13 547)	(11 215)
Réserve pour dépenses en immobilisations non récupérables ⁽¹⁾	(580)	(519)	(1 161)	(990)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(750)	(750)
Accroissement de la composante passif non dérivée des débiteures convertibles	(83)	(90)	(165)	(186)
FPEA ⁽¹⁾	9 173	8 459	16 022	13 965
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	138	188	891	188
FPEA RÉCURRENTS ⁽¹⁾	9 311	8 647	16 913	14 153

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

INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le **mardi 9 août 2022** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le deuxième trimestre de 2022.

DATE :	Mardi 9 août 2022
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
NUMÉROS :	À Toronto et à l'étranger : 1-416-764-8688
	Amérique du Nord (sans-frais): 1-888-390-0546
LIEN WEB :	https://app.webinar.net/JA7OxdzGBrN
VISUEL :	Une présentation sera disponible sur le site de BTB avant l'appel.
	https://www.btbreit.com/investor-relations-2/annual-meeting-presentations/

Les médias et toutes les parties intéressées peuvent assister à l'appel trimestriel en mode d'écoute uniquement. Les opérateurs de la conférence téléphonique coordonneront la période de questions et réponses (des analystes uniquement) et informeront les participants des procédures pendant la conférence.

L'enregistrement audio de la conférence téléphonique sera disponible jusqu'au 16 août 2022, en composant le : 1 416 764-8677 (local) ou, 1 888 390-0541 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **673645 #**

À PROPOS DE BTB

BTB est une fiducie de placement immobilier cotée à la Bourse de Toronto. BTB est un propriétaire immobilier actif dans l'est et l'ouest du Canada et possède **75 propriétés**, représentant une superficie locative totale d'environ **5,8 millions** de pieds carrés et une valeur totale des actifs qui dépasse **1,19 milliard \$**.

BTB offre aux porteurs de parts un régime de réinvestissement des distributions en vertu duquel les participants peuvent choisir de réinvestir leur distribution en espèces mensuelle dans des parts supplémentaires de BTB à un prix basé sur le cours moyen pondéré des parts de BTB à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement le date de distribution, décotée de 3 %.

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

POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS

Philippine Soulié, Directrice des Communications

(T) 514-286-0188 x236

(C) psoulie@btbreit.com

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

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

ANNEXE 1

RÉCONCILIATION DES MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Mesures financières non-conformes aux IFRS

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

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

MESURES NON- CONFORMES AUX IFRS

DÉFINITION

MESURES NON- CONFORMES AUX IFRS	DÉFINITION
REN DU PORTEFEUILLE COMPARABLE	<p>Le bénéfice net ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants : i) l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement ; ii) l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés ; iii) l'ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B et iv) les coûts de transaction à l'acquisition et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, étant donné que les ajustements de la juste valeur peuvent grandement fluctuer en fonction des</p>

	<p>marchés et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.</p>
<p>FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION (« FPE ») ET FPE RÉCURRENTS</p>	<p>Les FPE sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de février 2019 (le « livre blanc »).</p> <p>Les FPE sont définis comme le résultat net et le résultat global diminués de certains ajustements, sur une base proportionnelle, y compris : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, des parts de catégorie B et des instruments financiers dérivés ; ii) l'amortissement des incitatifs à la location ; iii) les coûts de location additionnels et iv) les distributions sur les parts de catégorie B. Les FPE sont rapprochés au résultat net et au résultat global, qui sont les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables. Les FPE sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPE récurrents sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE récurrents sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p>
<p>FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS (« FPEA ») ET FPEA RÉCURRENTS</p>	<p>Les FPEA sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de février 2019 (le « livre blanc »). Les FPEA sont définis comme les FPE diminués de : i) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire; ii) la désactualisation des intérêts effectifs; iii) l'amortissement des autres immobilisations corporelles; iv) les charges de rémunération fondée sur des parts; v) la réserve pour dépenses d'investissement non récupérables et vi) la réserve pour frais de location non récupérés (liés aux charges de location régulières). Les FPEA sont rapprochées au résultat net et au résultat global, qui sont la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable. Les FPEA sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS</p> <p>Les FPEA récurrents sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient</p>

	<p>l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA récurrents sont des mesures utiles des résultats économiques récurrents et qu'elles sont pertinentes pour comprendre sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions aux porteurs de parts.</p>
<p>RATIO DE DISTRIBUTION DES FPE ET FPEA ET RATIO DE DISTRIBUTION DES FPE ET FPEA RÉCURRENTS</p>	<p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE récurrents et des FPEA récurrents sont des mesures financières non conformes aux IFRS. Ces ratios de distribution se calculent en divisant les distributions réelles par part par les FPE, FPEA, FPE récurrents et FPEA récurrents par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>
<p>RATIO D'ENDETTEMENT TOTAL</p>	<p>Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.</p>
<p>RÉSERVE POUR DÉPENSES D'INVESTISSEMENT NON RÉCUPÉRABLES</p>	<p>Dans le calcul des FPEA, le Fonds déduit une réserve pour dépenses d'investissement non récupérables pour tenir compte des dépenses d'investissement requises pour maintenir la qualité de ses immeubles et pour préserver ses produits locatifs. La réserve pour dépenses d'investissement non récupérables est calculée sur la base de 2 % des produits locatifs et est fondée sur l'évaluation de la direction des pratiques de l'industrie ainsi que sur sa prévision des investissements requis pour les prochains exercices.</p>
<p>RÉSERVE POUR FRAIS DE LOCATION NON RECOUVRÉS</p>	<p>Le Fonds déduit également une réserve pour frais de location non recouverts d'un montant approximatif de 25 ¢ par pied carré sur une base annuelle. Même si les déboursés pour frais de location peuvent fluctuer de façon importante d'un trimestre à l'autre, la direction estime que cette réserve représente</p>

	<p>fidèlement, à long terme, les déboursés moyens non récupérés à même l'établissement du loyer que devra engager le Fonds. Ces déboursés sont constitués des incitatifs versés ou accordés à la signature des baux à des locataires qui sont généralement amortis sur la durée des baux et contribuent à une hausse du loyer au pied carré, ainsi que des commissions de courtage et des charges salariales de location.</p>
<p>TOTAL DE LA DETTE À LONG TERME MOINS LA TRÉSORERIE ET LES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (VBAMT)</p>	<p>Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. La dette à long terme diminuée de la trésorerie et les équivalents de trésorerie est une mesure financière non conforme aux IFRS, calculée comme étant le total : i) des emprunts hypothécaires à taux fixe; ii) des emprunts hypothécaires à taux variables; iii) du montant de capital de la débenture de série G; iv) du capital de la débenture de série F ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et v) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.</p> <p>La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.</p>
<p>VALEUR BRUTE TOTALE DES ACTIFS DU FONDS MOINS LA TRÉSORERIE ET LES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</p>	<p>Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure non conforme aux IFRS définie comme le total des actifs du Fonds majorés de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la valeur brute du total des actifs moins la trésorerie est le total des actifs.</p>

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS - 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:

	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020
	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3
<i>(En milliers de dollars, sauf les données par part)</i>	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL	18 243	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510	3 850	5 757
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	197	(1 007)	(19 571)	-	-	-	(2 130)	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(233)	66	21	(18)	(52)	280	242	(59)
Amortissement des incitatifs de location	818	735	858	780	777	877	794	751
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(9 344)	997	3 297	(2 598)	733	1 814	2 950	265
Charges salariales de location	158	221	208	173	184	219	146	176
Distributions sur parts de catégorie B	26	26	30	22	26	30	30	30
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	(285)	77	23	(19)	185	-	-	-
FPE ⁽¹⁾	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882	6 920
ÉLÉMENT NON RÉCURRENT								
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	138	753	109	-	188	-	440	-
FPE RÉCURRENT ⁽¹⁾	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730	6 322	6 920
FPE PAR PART ^{(1) (2) (3)}	11,3¢	9,7¢	10,9¢	9,5¢	12,3¢	8,9¢	9,2¢	10,9¢
FPE RÉCURRENT PAR PART ^{(1) (2) (4)}	11,4¢	10,7¢	11,0¢	9,5¢	12,5¢	8,9¢	9,9¢	10,9¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	66,4%	77,2%	68,9%	79,0%	61,1%	84,0%	81,1%	68,6%
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	65,5%	70,2%	68,0%	79,0%	59,9%	84,0%	75,5%	68,6%

⁽¹⁾ Mesure financière non conforme aux IFRS

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

⁽⁵⁾ L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE et des FPEA récurrents depuis le deuxième trimestre de 2021.

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 :

	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020
	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3
<i>(En milliers de dollars, sauf les données par part)</i>	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882	6 920
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(74)	(150)	(758)	(88)	(91)	(397)	108	(214)
Désactualisation des intérêts effectifs	284	288	275	239	428	359	343	229
Amortissement des autres immobilisations corporelles	26	30	22	23	27	15	23	29
Rémunération fondée sur des parts	312	73	143	114	(24)	644	281	22
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(580)	(581)	(539)	(478)	(519)	(471)	(449)	(472)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(376)	(374)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	9 173	6 849	6 853	6 453	8 459	5 506	5 813	6 139
ÉLÉMENT NON RÉCURRENT								
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	138	753	109	-	188	-	440	-
FPEA RÉCURRENTS ⁽¹⁾	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506	6 253	6 139
FPEA PAR PART ^{(1) (2) (3)}	10,8¢	8,8¢	9,2¢	8,7¢	11,5¢	8,6¢	9,1¢	9,7¢
FPEA RÉCURRENTS PAR PART ^{(1) (2) (4)}	11,0¢	9,7¢	9,4¢	8,7¢	11,8¢	8,6¢	9,8¢	9,7¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	69,4%	85,3%	81,3%	85,9%	65,1%	87,4%	82,1%	77,4%
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	68,3%	76,8%	80,0%	85,9%	63,7%	87,4%	76,3%	77,4%

⁽¹⁾ Mesure financière non conforme aux IFRS

⁽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 récurrents par part est calculé en divisant les FPE ⁽¹⁾ récurrents 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).

Ratios d'endettement

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du FPI aux 30 juin 2022, 30 juin 2021, ainsi qu'au 31 décembre 2022 :

<i>(En milliers de dollars)</i>	30 juin 2022	31 décembre 2021	30 juin 2021
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 020)	(7 191)	(25 307)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	630 786	607 038	504 774
Débitures convertibles ⁽¹⁾	43 011	44 564	47 600
Facilités de crédit	24 174	35 468	-
TOTAL DE LA DETTE À LONG TERME MOINS LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE ⁽²⁾	694 951	679 879	527 067
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ⁽²⁾	1 182 128	1 124 690	940 691
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débitures convertibles et les facilités de crédit) ^{(2) (3)}	53,4 %	54,0 %	53,7 %
Ratio d'endettement – Débitures convertibles ^{(2) (4)}	3,6 %	4,0 %	5,1 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ^{(2) (5)}	2,0 %	3,2 %	0,0 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,8 %	60,5 %	56,0 %

⁽¹⁾ Avant les frais de financement non amortis et les ajustements aux hypothèses de juste valeur.

⁽²⁾ Mesure financière non conforme aux IFRS

⁽³⁾ Le taux d'endettement hypothécaire est calculé en divisant l'encours des prêts hypothécaires par la VBAMT.

⁽⁴⁾ Le ratio d'endettement – débitures convertibles est calculé en divisant les débitures convertibles par la VBAMT.

⁽⁵⁾ Le ratio d'endettement – facilités de crédit est calculé en divisant les facilités de crédit par la VBAMT.