



Ayant atteint le seuil du milliard d'actifs, BTB annonce sa meilleure performance financière depuis sa création

Montréal (Québec) 24 février 2022: Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB » ou le « Fonds ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du trimestre et exercice financier clos le 31 décembre 2021 comparés aux mêmes périodes de 2020 et communique les faits saillants suivants :

- **BTB répète encore une solide performance au quatrième trimestre :**
Le portefeuille de BTB continue d'afficher une amélioration notable dans toutes ses catégories d'actifs ainsi que toutes ses régions géographiques. La performance financière du quatrième trimestre n'a pas été impactée par la pandémie de la COVID-19. Avec ses assises solides, BTB a démarré un plan de croissance.
- **183M\$ d'acquisitions conclues en 2021 :** l'année 2021 a été marquée par une vague d'acquisitions et une expansion dans l'ouest canadien :
 - i. 29 juin 2021 (Q2) : Acquisition d'une propriété industrielle de 99 000 pieds carrés, située au 6000 rue Kieran, Montréal, Québec pour **15M\$**;
 - ii. 8 novembre 2021 (Q4) : Acquisition de deux immeubles de bureaux d'une superficie totale de 237 978 pieds carrés, dédiés aux hautes technologies et sciences de la vie situées au 2344 et 2600 boulevard Alfred-Nobel, Montréal, Québec pour **74M\$**;
 - iii. 24 décembre 2021 (Q4) : Acquisition d'un portefeuille de 421 293 pieds carrés, situé dans l'ouest canadien comprenant 9 immeubles industriels et 1 propriété de bureaux situées à Edmonton, Alberta et Saskatoon, Saskatchewan pour **94M\$**.
- **Le résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable ⁽¹⁾ :**
Augmentation de **6,9%** comparé au T4 2020 en raison d'efforts additionnels de recouvrement, de la diminution des charges découlant de la pandémie et d'une combinaison de taux d'occupation plus élevé et de la croissance du taux moyen des baux renouvelés.

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

- **Activité de location :** BTB est demeuré actif dans sa stratégie de renouvellements et nouvelles locations au cours du trimestre en louant un total de 803 561 pi.ca. résultant à un taux d'occupation de 93,4%.
 - i. **T4 2021 : 378 341 pi.ca.** de baux échéant au cours du trimestre et en anticipation de la fin de leur terme en 2022 et après ont été renouvelés. BTB a également conclu **77 049 pi.ca.** de nouvelles transactions au cours du trimestre.
 - ii. **Exercice financier 2021 :** un total de **621 286 pi.ca.** ont été renouvelés à des locataires existants tandis que **182 275 pi.ca.** de nouvelles transactions ont été conclues.
- **Taux de perception de loyers :** BTB a encaissé **98,0 %** des loyers au cours du T4 2021 et **99,1 %** des loyers cumulatifs pour l'année 2021.
- **Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ :** incidence favorable des FPE au cours du T4 2021 en raison de l'augmentation des recouvrements, de la diminution de la réserve au titre des pertes de crédit, de l'amélioration des taux d'occupation dans l'ensemble des secteurs d'activité et de la croissance du taux moyen des baux renouvelés.
 - i. **T4 2021 :** FPE récurrents ⁽¹⁾ de **11,0 ¢** par part, comparativement à 9,9 ¢ par part en T4 2020. Le ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ était **68,0 %** pour le trimestre, comparativement à 75,5 % au T4 2020 ;
 - ii. **Exercice financier 2021 :** FPE récurrents ⁽¹⁾ de **42,1 ¢** par part, comparativement à 38,3¢ par part pour l'exercice de 2020. Le ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ était **71,2%** pour l'année, comparativement à 88,7% pour 2020 ;
- **Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾ :**
 - i. **T4 2021 :** FPEA récurrents ⁽¹⁾ de **9,4 ¢** par part, comparativement à 9,8 ¢ par part en T4 2020. Le ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ était **80,0 %** pour le trimestre, comparativement à 76,3 % au T4 2020 ;
 - ii. **Exercice financier 2021 :** FPEA récurrents ⁽¹⁾ de **38,5 ¢** par part, comparativement à 35,0¢ par part pour l'exercice de 2020. Le ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ était **77,9%** pour l'année, comparativement à 97,1 % pour 2020 ;
- **Le bénéfice net et résultat global :** ont totalisé **23,2M\$** pour le trimestre, comparativement à **3,9M\$** au Q4 2020, représentant une augmentation de 19,3M\$ attribuable à :

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

- i. **Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement** : de 19,6M\$ comparé à 2,1M\$ en 2020 ;
 - ii. **Augmentation du REN** : pour approximativement 2,0M\$.
- **Les produits locatifs et le REN**: se chiffrent à **26,8M\$** et **14,8M\$** respectivement pour le trimestre, représentant une augmentation de **19,3%** et **15,7%** comparativement au T4 2020. Pour l'exercice financier de 2021, les produits locatifs se sont chiffrés à **100,3M\$** et le REN **56,3M\$**, représentant une augmentation respective de **7,9%** et **9,9%**.
 - **Ratio d'endettement total** ⁽¹⁾ : BTB a conclu l'année avec un ratio d'endettement total de **60,5%** représentant un recul temporaire de 1,1% comparativement au T4 2020. Cet impact a été majoritairement attribuable aux acquisitions conclues au cours du T4 2021 qui ont été financées par la dette à long-terme, des fonds en caisse et de la facilité de crédit existence.

Le Fonds a utilisé le produit net de la vente des propriétés de Cornwall (transaction annoncée en décembre 2021 et conclue en janvier 2022) pour rembourser une partie de l'encours de ses facilités de crédit et conséquemment, diminuer son ratio de d'endettement.
 - **Trésorerie** : BTB a conclu l'année avec une trésorerie se chiffrant à 7,2M\$ et a **48M\$** disponible sur ses facilités de crédit.

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

« BTB a réalisé un autre trimestre remarquable. En fait, ce sont les meilleurs résultats des sept derniers trimestres, ce qui témoigne de la solidité de notre base fondamentale et marque une réalisation fabuleuse à l'occasion de notre 15^e anniversaire. Nos efforts de ont été solides, car les taux de location et d'occupation ont augmenté considérablement. Le résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable ⁽¹⁾ a augmenté de 6,9 % sur douze mois. Nous avons conclu un total de plus de 800 000 pieds carrés de transactions de location, par des renouvellements ou de nouvelles transactions, une autre réalisation importante pour BTB. Les détaillants opérant des commerces essentiels à grande-surface ont tous renouvelé leurs baux à long terme, démontrant également leur désir de maintenir leurs emplacements dans le portefeuille de BTB. Les indicateurs de performance de nos propriétés s'améliorent également. Nos acquisitions de 2021, qui totalisent près de 200 M\$ en juste valeur, ont donné lieu à un portefeuille de qualité supérieure qui a fait ses preuves, luttant contre la COVID-19. »

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- **Acquisition du 979 & 1031 rue Bank, Ottawa, Ontario :** Le 7 janvier 2022, le Fonds a conclu l'acquisition de deux immeubles de bureaux de catégorie A situés au 979 Bank Street et 1031 Bank Street dans le quartier de Glebe à Ottawa, en Ontario. Acquises pour **38,1M\$** (excluant les frais de transaction et ajustements), cette acquisition est financée au moyen de la capacité non prélevée de l'emprunt bancaire du Fonds et de la trésorerie disponible. Ces deux immeubles ont augmenté la superficie locative totale du Fonds de 116 226 pieds carrés.
- **Vente du portefeuille de Cornwall :** Le 27 janvier 2022, le Fonds a conclu la vente de quatre immeubles industriels situés au 705, 725 et 805 Boundary Road et 2901 Marleau Avenue à Cornwall, en Ontario. Ils ont été vendus pour **26M\$** (excluant les frais de transaction et ajustements). Après le remboursement de ses emprunts hypothécaires sur les immeubles, le Fonds a touché un produit net d'environ 19M\$. La vente de ces quatre immeubles a fait diminuer le nombre d'immeubles détenues par le Fonds à 73 et réduit la superficie locative totale par 450 776 pieds carrés.
- **Entente conditionnelle de développement :** BTB a conclu une entente de développement conditionnelle pour développer une composante résidentielle sur un de ses sites commerciaux où 900 unités pourraient être construites, libérant ainsi approximativement 30M\$ de gain. L'entente est conditionnelle, entre autres, à un changement de zonage.

SOMMAIRE DES ÉLÉMENTS IMPORTANTS AU 31 DÉCEMBRE 2021

- **Nombre total d'immeubles:** 75
- **Superficie locative totale:** environ 6,0M de pi.ca.
- **Valeur de l'actif total:** 1,1G\$
- **Capitalisation boursière:** 302M\$

INFORMATION FINANCIÈRE

Les deux tableaux suivants présentent un résumé des résultats des trimestres et exercices financiers se terminant le 31 décembre 2021 et 2020.

Renseignements Trimestriels et Annuels

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et données par part)	Trimestre			Annuel		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
	\$	\$	%	\$	\$	%
Information financière						
Produits locatifs	26 789	22 455	19,3	100 343	92 969	7,9
Résultat d'exploitation net	14 776	12 767	15,7	56 336	51 260	9,9
Bénéfice net et résultat global	23 219	3 850	503,1	41 568	2 919	1 324,0
Résultat net immobilier du portefeuille comparable ⁽¹⁾	13 278	12 667	4,8	54 184	50 184	8,0
Distributions	5 578	4 778	16,7	21 464	21 513	(0,2)
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ récurrents	8 194	6 322	29,6	30 144	24 229	24,4
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (FPEA) ⁽¹⁾	6 962	6 253	11,3	27 568	22 145	24,5
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	25 137	15 954	57,6	56 538	46 145	22,5
Actif total				1 129 901	926 666	21,9
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾				60,5 %	59,4 %	1,1 %
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire				3,49 %	3,57 %	(0,08) %
Capitalisation boursière				302 438	223 941	34,1
Information financière par part						
Bénéfice net et résultat global	31,2 ¢	6,1 ¢	25,1 ¢	58,1 ¢	4,6 ¢	53,5 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	(0,0) ¢	30,0 ¢	34,0 ¢	(4,0) ¢
FPE récurrents ⁽¹⁾	11,0 ¢	9,9 ¢	1,1 ¢	42,1 ¢	38,3 ¢	(3,8) ¢
FPEA récurrents ⁽¹⁾	9,4 ¢	9,8 ¢	(0,4) ¢	38,5 ¢	35,0 ¢	(3,5) ¢

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

Réconciliation des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾

Périodes clos les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Annuel	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	25 137	15 954	56 538	46 145
Charges salariales de location	208	146	784	616
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(109)	-	(297)	(1 790)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(11 604)	(3 518)	(3 934)	1 465
Produits financiers	158	208	739	564
Charges d'intérêts	(5 940)	(5 895)	(22 693)	(23 467)
Réserve pour investissements de maintien non récupérables ⁽¹⁾	(539)	(445)	(2 007)	(1 855)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(1 500)	(1 500)
Autres éléments	(84)	(263)	(360)	(263)
FPEA ⁽¹⁾	6 853	5 813	27 271	19 915
Élément non récurrent				
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	109	440	297	2 230
FPEA Récurrents ⁽¹⁾	6 962	6 253	27 568	21 145

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

INFORMATIONS RELATIVES À L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le **vendredi 25 février 2022**, à 10 heures, heure de l'est, afin de présenter les résultats financiers et la performance du Fonds pour le quatrième trimestre 2021.

DATE : Vendredi 25 février, 2022

HEURE : 10 heures, heure de l'est

APPEL : Toronto et outre-mer : 1-416-764-8688
Amérique du Nord (sans frais) : 1-888-390-0546

AUDIO : https://produceredition.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1524814&tp_key=f13eaf04f7

VISUEL : Une présentation sera téléchargée sur le site web de BTB avant la tenue de l'appel.

<https://www.btbreit.com/fr/informations-aux-investisseurs/presentations-annuelles/>

Les représentants des médias, de même que toute partie intéressée, peuvent assister à la téléconférence en mode écoute seulement.

Les opérateurs de la conférence téléphonique coordonneront la période de questions et réponses (**pour les analystes seulement**) et vous guideront dans les procédures relatives à celles-ci.

L'extrait audio de la conférence sera disponible en rediffusion jusqu'au 4 mars 2022, en composant le : **1-416-764-8677 (local)** ou, **1-888-390-0541 (sans frais)** et en utilisant le code d'accès suivant : **393076 #**

À PROPOS DE BTB

BTB est une fiducie de placement immobilier dont les parts se transigent à la Bourse de Toronto. BTB est un propriétaire immobilier actif dans l'est et l'ouest du Canada et **en date de ce communiqué**, est propriétaire de **73** propriétés totalisant environ **5,7 millions** de pieds carrés dont la valeur de son actif total dépasse **1,1 Milliard \$**.

LES OBJECTIFS DE BTB

- 1) Produire des distributions en espèces fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts;
- 2) Croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives pour supporter les distributions;
- 3) Optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour

maximiser la valeur à long terme des propriétés.

BTB offre un plan de réinvestissement des distributions aux porteurs de parts, lequel permet aux participants de réinvestir leurs distributions mensuelles en parts additionnelles de BTB, à un prix calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto durant les cinq jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution, escompté de 3%.

Pour de l'information plus détaillée, visitez le site internet du Fonds au www.btbreit.com

POUR TOUTES AUTRES QUESTIONS :

Stéphanie Léonard, Directrice des Communications
(T) 514-286-0188 x256
(C) sleonard@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-COFORMES 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 marchés et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.</p>
Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et FPE récurrents	<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</p>

MESURES NON-COFORMES AUX IFRS

DÉFINITION

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.

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.

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.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »)

et

FPEA récurrents

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

Les FPEA récurrents sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.

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.

Ratio de distribution des FPE et FPEA

et

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.

MESURES NON-COFORMES AUX IFRS

DÉFINITION

Ratio de distribution des FPE récurrents et FPEA récurrents

Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.

Ratio d'endettement total

Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.

Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.

Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables

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.

Réserve pour frais de location non recouverts

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 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.

Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie

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.

MESURES NON- COFORMES AUX IFRS

DÉFINITION

Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie

La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.

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.

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 trimestres et exercices financiers clos les 31 décembre 2021 et 2020 :

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Exercice	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	23 219	3 850	41 568	2 919
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(19 571)	(2 130)	(19 571)	8 375
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	21	242	231	(778)
Amortissement des incitatifs de location	858	794	3 292	3 068
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	3 297	2 950	3 246	7 642
Charges salariales de location	208	146	784	616
Distributions sur parts de catégorie B	30	30	108	157
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	23	–	189	–
FPE ⁽¹⁾	8 085	5 882	29 847	21 999
Élément non récurrent				
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	109	440	297	2 230
FPE récurrents ⁽¹⁾	8 194	6 322	30 144	24 229
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	10,9 ¢	9,2 ¢	41,7 ¢	34,8 ¢
FPE récurrents par part ^{(1) (2) (4)}	11,0 ¢	9,9 ¢	42,1 ¢	38,3 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	68,9 %	81,1 %	71,9 %	97,7 %
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	68,0 %	75,5 %	71,2 %	88,7 %

1. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS.
2. En tenant compte des parts de catégorie B.
3. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE récurrents ⁽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).
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 ⁽¹⁾ et des FPEA récurrents ⁽¹⁾ depuis le deuxième trimestre de 2021. À titre indicatif, l'incidence cumulative pour le période de 12 mois consécutif en 2020 représentait une augmentation de 373 \$ (milliers) ou 0,1 ¢ par part.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS (FPEA) ⁽¹⁾

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE ⁽¹⁾ et les FPEA ⁽¹⁾ pour les trimestres et exercices financiers clos les 31 décembre 2021 et 2020 :

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Exercice	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 085	5 882	29 847	21 999
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(758)	108	(1 334)	(249)
Désactualisation des intérêts effectifs	275	343	1 301	1 244
Amortissement des autres immobilisations corporelles	22	23	87	100
Rémunération fondée sur des parts	143	281	877	181
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(539)	(449)	(2 007)	(1 859)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(1 500)	(1 500)
FPEA ⁽¹⁾	6 853	5 813	27 271	19 915
Élément non récurrent				
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	109	440	297	2 230
FPEA récurrents ⁽¹⁾	6 962	6 253	27 568	22 145
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	9,2 ¢	9,1 ¢	38,1 ¢	31,5 ¢
FPEA récurrents par part ^{(1) (2) (4)}	9,4 ¢	9,8 ¢	38,5 ¢	35,0 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	81,3 %	82,1 %	78,7 %	108,0 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	80,0 %	76,3 %	77,9 %	97,1 %

1. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS.

2. En tenant compte des parts de catégorie B.

3. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA ⁽¹⁾ par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

4. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA récurrents ⁽¹⁾ par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

RATIOS D'ENDETTEMENT (1)

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 31 décembre 2021 et 2020 :

(en milliers de dollars)	31 décembre 2021	31 décembre 2020
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7 191)	(9 062)
Emprunts hypothécaires en cours (2)	607 038	486 242
Débiteures convertibles (2)	44 564	53 385
Facilités de crédit	35 468	15 300
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie (6)	679 879	545 865
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie (6)	1 123 702	918 508
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit) (3)	54,0 %	52,9 %
Ratio d'endettement – Débiteures convertibles (4)	4,0 %	5,8 %
Ratio d'endettement – Emprunts bancaires (5)	3,2 %	1,7 %
Ratio d'endettement total (6)	60,5 %	59,4 %

1. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS
2. Avant les frais de financement non amortis et les ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur, comme susmentionné.
3. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
4. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio d'endettement – débiteures convertibles est calculé en divisant les débiteures convertibles par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
5. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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 les équivalents de trésorerie.
6. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS.