



Les récentes acquisitions relatives du FPI BTB ont contribué à la croissance des FPE par part de 20 % pour le premier trimestre de 2022

Montréal (Québec) 9 mai 2022 : Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB », le « FPI » ou le « Fonds ») publie aujourd'hui ses résultats financiers pour le premier trimestre de l'année 2022, comparativement à la même période de 2021, et annonce les faits saillants et informations qui suivent.

Les acquisitions conclues en 2021 ont apporté une contribution remarquable au premier trimestre de 2022. Dans l'ensemble, les revenus de BTB ont augmenté de 23,5 % et le bénéfice net d'exploitation de 33 %, démontrant un autre trimestre avec de solides résultats.

- **Bénéfice net et résultat global** : Ont totalisé 6,4 M\$ pour le trimestre comparativement à 2,5 M\$ pour la même période en 2021, soit une augmentation de 3,9 M\$ attribuée aux acquisitions conclues en 2021.
- **Produits locatifs** : se sont établis à 29,1 M\$, ce qui représente une augmentation de 23,5 % par rapport au même trimestre de 2021.
- **Résultat d'exploitation net (REN)** : Était de 16,2 M\$ pour le trimestre, ce qui représente une augmentation de 30,8 % par rapport au même trimestre de 2021.
- **Ratio de distribution des FPE récurrents¹** : Était de 70,2 % pour le trimestre contre 84,0 % pour la même période en 2021.
- **FPE récurrents¹** : Se sont établis à 10,7 ¢ par part pour le trimestre comparativement à 8,9 ¢ par part pour la même période en 2021. Les FPE ont été positivement impactés par les acquisitions conclues en 2021, l'amélioration des taux d'occupation dans tous les secteurs d'activité, l'augmentation du taux moyen des renouvellements de baux et la réduction associée aux provisions de mauvaises créances.
- **Ratio de distribution des FPEA récurrents¹** : Était à 76,8 % pour le trimestre, contre 87,4 % pour la même période en 2021.

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

- **FPEA récurrents¹** : Se sont établis à 9,7 ¢ par part pour le trimestre comparativement à 8,6 ¢ par part pour la même période en 2021. L'augmentation pour le trimestre est principalement attribuable aux acquisitions conclues en 2021.
- **Acquisitions** : Le 7 janvier 2022, BTB a acquis deux immeubles de bureaux de classe A, situés au 979 et 1031, rue Bank à Ottawa, Ontario, représentant une superficie locative totale de 116 226 pieds carrés pour une contrepartie totale de 38,1 M\$, excluant les frais de transaction et ajustements. Les revenus de cette acquisition ont contribué aux résultats financiers du premier trimestre.
- **Dispositions** : Le 27 janvier 2022, BTB a disposé de quatre propriétés industrielles situées sur le chemin Boundary et l'avenue Marleau à Cornwall, en Ontario, pour un produit total de 26 M\$.
- **Activité de location** : BTB a connu une forte activité de location au cours du trimestre. À la fin du premier trimestre 2022, le taux d'occupation était de 93,1 %.
 - i. **Renouvellements de baux** : 175 484 pieds carrés de baux ont été renouvelés dont 119 138 pieds carrés ont été renouvelés avant la fin de leur terme et 56 346 pieds carrés ont été renouvelés par anticipation pour des baux venant à échéance soit en 2023 ou des années subséquentes. 51,9 % des renouvellements de baux ont été conclus dans le segment de bureaux périphériques.
 - ii. **Nouveaux baux** : 17 560 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 19,6 % au cours du premier trimestre 2022.
- **REN du portefeuille comparable¹**: augmentation de 2 % pour le premier 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.
- **Ratio d'endettement** : BTB a conclu le trimestre avec un ratio d'endettement total¹ de 60,3 %, impacté par l'utilisation temporaire de sa facilité de crédit d'acquisition, enregistrant cependant une amélioration de 0,2 % par rapport au trimestre précédent. Après la clôture du placement par voie de prise ferme

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

le 30 mars 2022, le FPI a remboursé, le 5 avril 2022, la facilité de crédit renouvelable d'un montant de 30,9 M\$, ce qui a réduit le ratio d'endettement total¹ à 58,6 %.

- **Trésorerie** : BTB a conclu le trimestre avec une trésorerie de 40,7 M\$ et dispose d'un total de 47,7 M\$ sur ses deux facilités de crédit ²
- **Placement public par voie de prise ferme** : BTB a émis 9 584 100 parts de fiducie au prix de 4,20 \$ la part pour un produit brut d'environ 40,3 M\$. L'offre s'est clôturée le 30 mars 2022.
- **Taux de recouvrement** : BTB a perçu 96,1 % des loyers facturés au cours du premier trimestre de 2022, démontrant les fondamentaux solides de ses propriétés. La légère baisse du taux de recouvrement a été causée par l'émission des factures de rapprochement de fin d'année à ses locataires que la Fiducie n'a pas encore encaissées (effet temporel). Le portefeuille de BTB a continué d'afficher des résultats positifs dans toutes les classes d'actifs et toutes les zones géographiques.

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

Le premier trimestre 2022 affiche des résultats solides. Nous notons la forte contribution de nos acquisitions de 2021 qui se reflète dans nos résultats du premier trimestre. Notre chiffre d'affaires a augmenté de 23 % et notre résultat opérationnel net de 33 %. Nos solides résultats soutiennent notre stratégie de croissance et d'expansion. Le portefeuille de BTB continue d'afficher une stabilité dans toutes ses classes d'actifs et zones géographiques avec un taux d'occupation de 93,1 % à la fin du premier trimestre. Nous continuons à faire avancer nos stratégies commerciales et nos acquisitions ultérieures.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Nouvelle acquisition d'un bâtiment industriel : Le 5 avril 2022, BTB a conclu l'acquisition d'un immeuble industriel situé au 1100, chemin Algoma à Ottawa, Ontario. Acquis pour le prix d'achat de 12,5 M\$, excluant les frais de transaction et ajustements, cette acquisition a été financée à partir de la marge non utilisée existante sur les capacités d'emprunts du Fonds et des liquidités disponibles. L'immeuble a augmenté la superficie locative totale de 46 400 pieds carrés et est occupé à 100 %.

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

² « Facilités de crédit » est un terme utilisé pour représenter les emprunts bancaires tel qu'ils sont présentés et définis dans les états financiers consolidés du Fonds.

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 MARS 2022

- **Nombre total de propriétés** : 73
- **Superficie locative totale** : environ 5,7 M pieds carrés.
- **Valeur totale des actifs** : 1 183 M\$
- **Capitalisation boursière** : 360 M\$

INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les deux tableaux suivants résument nos résultats pour les trimestres s'étant respectivement terminés les 31 mars 2022 et 2021.

Résultats Trimestriels

Trimestres clos les 31 mars <i>(En milliers de dollars, sauf les ratios et données par part)</i>	Trimestre		
	2022	2021	Δ%
	\$	\$	
INFORMATION FINANCIÈRE			
Produits locatifs	29 068	23 532	23,5
Résultat d'exploitation net	16 234	12 414	30,8
Bénéfice net et résultat global	6 449	2 510	156,9
Résultat net immobilier du portefeuille comparable ¹	12 281	12 036	2,0
Distributions	5 851	4 828	21,2
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ¹ récurrents	8 317	5 730	45,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ¹ récurrents	7 602	5 506	38,1
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	11 404	13 149	(13,3)
Actif total	1 182 836	923 854	28,0
Ratio d'endettement hypothécaire	56,8 %	52,5 %	4,3 %
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire	3,7 %	3,6 %	0,1 %
Capitalisation boursière	360 140	272 807	32,0
INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART			
Bénéfice net et résultat global	8,3 ¢	3,9 ¢	4,4 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	-
FPE ¹ récurrents	10,7 ¢	8,9 ¢	1,8 ¢
FPEA ¹ récurrents	9,7 ¢	8,6 ¢	1,1 ¢

¹ Mesure financière non définie par les IFRS. Voir Annexe 1.

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

Trimestres clos les 31 mars (En milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2022	2021
	\$	\$
ENTRÉES NETTES DE TRÉSORERIE LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (IFRS)	11 404	13 149
Charges salariales de location	221	219
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(753)	-
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	3 774	(1 263)
Produits financiers	145	134
Charges d'intérêts	(6 904)	(5 791)
Réserve pour dépenses d'investissements	(581)	(471)
Réserve pour frais de location non récupérés	(375)	(375)
Accroissement de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	(82)	(96)
FPEA ¹	6 849	5 506
ÉLÉMENT NON- RÉCURRENT		
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	753	-
FPEA RÉCURRENTS ¹	7 602	5 506

¹ Mesure financière non définie par les IFRS. Voir Annexe 1.

INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le mardi 10 mai 2022 à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le premier trimestre de 2022.

DATE :	Mardi 10 mai 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://produceredition.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1543285&tp_key=a8067e7f09
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 17 mai 2022, en composant le : 1 416 764-8677 (local) ou, 1 888 390-0541 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **159528 #**

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 **73 propriétés**, représentant une superficie locative totale d'environ **5,7 millions** de pieds carrés et une valeur totale des actifs qui dépasse **1,183 milliard de dollars**.

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

Stéphanie Léonard, Directrice des Communications
(T) 514-286-0188, poste 256
(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.

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</p>

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.

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 rapprochés 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.
RATIO DE DISTRIBUTION DES FPE ET FPEA RÉCURRENTS	Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.
RATIO D'ENDETTEMENT TOAL	<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>
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 RECOUVRÉS	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.

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

**VALEUR BRUTE TOTALE
DES ACTIFS DU FONDS
MOINS LA TRÉSorerIE
ET LES ÉQUIVALENTS DE
TRÉSorerIE**

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.

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 FPE¹ pour les huit derniers trimestres:

	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1	2020 T-4	2020 T-3	2020 T-2
(En milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510	3 850	5 757	(1 101)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(1 007)	(19 571)	-	-	-	(2 130)	-	3 607
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	66	21	(18)	(52)	280	242	(59)	39
Amortissement des incitatifs de location	735	858	780	777	877	794	751	771
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	997	3 297	(2 598)	733	1 814	2 950	265	330
Charges salariales de location	221	208	173	184	219	146	176	137
Distributions sur parts de catégorie B	26	30	22	26	30	30	30	45
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁵	77	23	(19)	185	-	-	-	-
FPE ¹	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882	6 920	3 828
ÉLÉMENT NON RÉCURRENT								
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	753	109	-	188	-	440	-	882
FPE RÉCURRENTS ¹	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730	6 322	6 920	4 710
FPE PAR PART ^{1, 2, 3}	9,7 ¢	10,9 ¢	9,5 ¢	12,3 ¢	8,9 ¢	9,2 ¢	10,9 ¢	6,1 ¢
FPE RÉCURRENTS PAR PART ^{1, 2, 4}	10,7 ¢	11,0 ¢	9,5 ¢	12,5 ¢	8,9 ¢	9,9 ¢	10,9 ¢	7,5 ¢
Ratio de distribution des FPE ¹	77,2 %	68,9 %	79,0 %	61,1 %	84,0 %	81,1 %	68,6 %	140,1 %
Ratio de distribution des FPE récurrents ¹	70,2 %	68,0 %	79,0 %	59,9 %	84,0 %	75,5 %	68,6 %	113,9 %

1. Il s'agit d'une 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 FPE¹ 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 FPE¹ 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. À titre indicatif, l'incidence cumulative pour le période de 12 mois consécutif en 2020 représentait une augmentation de 373 \$ ou 0,1 ¢ par part.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ¹

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE¹ et les FPEA¹ pour les huit derniers trimestres:

	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1	2020 T-4	2020 T-3	2020 T-2
<i>(En milliers de dollars, sauf les données par part)</i>	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ¹	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882	6 920	3 828
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(150)	(758)	(88)	(91)	(397)	108	(214)	1
Désactualisation des intérêts effectifs	288	275	239	428	359	343	229	287
Amortissement des autres immobilisations corporelles	30	22	23	27	15	23	29	24
Rémunération fondée sur des parts	73	143	114	(24)	644	281	22	51
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables	(581)	(539)	(478)	(519)	(471)	(449)	(472)	(461)
Réserve pour frais de location non récupérés	(375)	(375)	(375)	(376)	(374)	(375)	(375)	(375)
FPEA ¹	6 849	6 853	6 453	8 459	5 506	5 813	6 139	3 355
ÉLÉMENT NON RÉCURRENT								
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	753	109	-	188	-	440	-	882
FPEA RÉCURRENTS ¹	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506	6 253	6 139	4 237
FPEA PAR PART ^{1, 2, 3}	8,8 ¢	9,2 ¢	8,7 ¢	11,5 ¢	8,6 ¢	9,1 ¢	9,7 ¢	5,3 ¢
FPEA RÉCURRENTS PAR PART ^{1, 2, 4}	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢	11,8 ¢	8,6 ¢	9,8 ¢	9,7 ¢	6,7 ¢
Ratio de distribution des FPEA ¹	85,3 %	81,3 %	85,9 %	65,1 %	87,4 %	82,1 %	77,4 %	159,9 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents ¹	76,8 %	80,0 %	85,9 %	63,7 %	87,4 %	76,3 %	77,4 %	126,6 %

1. Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS.
2. En tenant compte des parts de catégorie B.
3. Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA¹ par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).
4. Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA récurrents¹ 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 FPI aux 31 mars 2022 et 2021, ainsi qu'au 31 décembre 2021 :

<i>(En milliers de dollars)</i>	31 mars 2022	31 décembre 2021	31 mars 2021
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(40 666)	(7 191)	(6 255)
Emprunts hypothécaires en cours ^{1,2}	619 555	607 038	482 083
Débetures convertibles ^{1,2}	43 569	44 564	50 124
Facilités de crédit	35 318	35 468	15 000
TOTAL DE LA DETTE À LONG TERME MOINS LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE ^{1,3}	657 776	679 879	540 952
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ^{1,4}	1 091 245	1 124 690	918 519
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débetures convertibles et les facilités de crédit) ^{1,5}	56,8 %	54,0 %	52,5 %
Ratio d'endettement – Débetures convertibles ^{1,6}	4,0 %	4,0 %	5,5 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ^{1,7}	3,2 %	3,2 %	1,6 %
Ratio d'endettement total ¹	60,3 %	60,5 %	58,9 %

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.
3. La dette à long terme diminuée de la trésorerie et 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 débeture de série G; iv) du capital de la débeture de série F ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et v) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.
4. La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et 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 et 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 équivalents de trésorerie.
6. Le ratio d'endettement – débetures convertibles est calculé en divisant les débetures convertibles par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et 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 équivalents de trésorerie.