



Croissance et résilience considérables : le portefeuille de BTB affiche, à nouveau, une solide performance au T2 2023.

Montréal (Québec) 7 août 2023 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : **BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **FPI** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du deuxième trimestre 2023, comparés à la même période de 2022, et annonce les faits saillants et informations suivants.

- **Produits locatifs** : Les produits locatifs se sont établis à 31,7 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 9,4 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Pour la période cumulative de six mois, les produits locatifs ont totalisé 64,6 millions de dollars, représentant une augmentation de 11,3 % comparativement à la période correspondante de 2022.
- **Résultat d'exploitation net (REN)** : Le résultat d'exploitation net s'est établi à 19,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 8,2 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Pour la période cumulative de six mois, le REN totalise 38,0 millions de dollars, représentant une augmentation de 12,5 % comparativement à la période correspondante de 2022.
- **Bénéfice net et résultat global** : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 10,8 millions de dollars pour le trimestre (19,6 millions de dollars pour la période cumulative de six mois de 2023), contre 18,2 millions de dollars pour la période correspondante de 2022 (24,7 millions de dollars pour la période cumulative de six mois de 2022), ce qui représente une baisse de 7,4 millions de dollars. La diminution a entraîné une réduction du profit hors trésorerie lié à l'ajustement net de la juste valeur des instruments financiers de 8,6 millions de dollars et l'augmentation des charges financières de 1,2 million de dollars. Le bénéfice ajusté avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (BAIIA)⁽¹⁾ pour le trimestre a augmenté de 1,6 million de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable**⁽¹⁾ : Le REN du portefeuille comparable a augmenté de 1,7 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Le REN du secteur des immeubles industriels a diminué de 3,9 % en raison du départ prévu d'un locataire (dont la superficie qu'il occupait a été louée à un nouveau locataire au cours du trimestre à un taux locatif plus élevé que celui de l'ancien locataire) par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, tandis que le REN du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 15,9 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, en raison des efforts importants consacrés à la location. Pour la période cumulative de six mois, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 0,9 %.

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

- **Ratio de distribution des FPE récurrents** ⁽¹⁾ : Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 63,8 % pour le trimestre, comparativement à 65,5 % pour la période correspondante de 2022. Pour la période cumulative de six mois, le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 63,8 %, contre 67,8 % pour la période correspondante de 2022.
- **FPE récurrents** ⁽¹⁾ : Les FPE récurrents se sont établis à 11,8 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 11,4 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une hausse de 3,1 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Pour la période cumulative de six mois, les FPE récurrents se sont établis à 23,5 ¢ par part, ce qui représente une augmentation de 6,1 % par rapport à la période correspondante de 2022.
- **Ratio de distribution des FPEA récurrents** ⁽¹⁾ : Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 69,0 % pour le trimestre, comparativement à 68,3 % pour la période correspondante de 2022. Pour la période cumulative de six mois, le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 70,5 %, contre 72,3 % pour la période correspondante de 2022.
- **FPEA récurrents** ⁽¹⁾ : Les FPEA récurrents se sont établis à 10,9 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 11,0 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une baisse de 0,5 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Pour la période cumulative de six mois, les FPEA récurrents se sont établis à 21,3 ¢ par part, ce qui représente une hausse de 2,4 % par rapport à la période correspondante de 2022.
- **Activité de location** : BTB a renouvelé des baux totalisant 208 338 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 125 223 pieds carrés pour le trimestre. Le taux d'occupation s'est établi à 94,1 %, en hausse de 0,9 % par rapport au trimestre précédent et en hausse de 0,3 % par rapport à la période correspondante de 2022. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevée à 4,9 %
- **Acquisition** : Le 1er mai 2023, BTB a acquis un immeuble industriel entièrement loué situé au 8810, 48th Avenue NW, à Edmonton, en Alberta (83 292 pieds carrés). Dans le cadre de la transaction, le Fonds a réglé une partie du prix d'achat en émettant en faveur du vendeur 550 000 parts de société en commandite de catégorie B au prix de 4,50 \$ la part. Le solde du prix d'achat a été financé par une facilité de crédit. Les produits tirés de cette acquisition ont contribué aux résultats financiers du deuxième trimestre.
- **Ratio d'endettement** : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total¹ de 58,9 %, ce qui représente une augmentation de 0,4 % comparativement au 31 décembre 2022. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire¹ de 52,9 %, en baisse de 1,3 % par rapport au 31 décembre 2022.
- **Trésorerie** : À la clôture du trimestre, BTB détenait 3,7 millions de dollars en trésorerie. Au cours du trimestre, comme le prévoit l'accord initial, le Fonds a augmenté le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit ⁽¹⁾ ⁽²⁾, de 10,0 millions de dollars supplémentaires, ce qui porte le montant disponible sur sa facilité de crédit à 23,7 millions de dollars, avec une option d'augmentation restante de 10,0 millions de dollars.

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

⁽²⁾ « Facilités de crédit » est un terme utilisé pour représenter les emprunts bancaires tels qu'ils sont présentés et définis dans les états financiers consolidés et les notes afférentes du FPI.

- **Prospectus préalable de base** : Le 12 juin 2023, étant donné que son premier prospectus préalable de base simplifié arrivait à échéance, BTB a déposé un prospectus préalable de base définitif, assorti globalement des mêmes modalités que le prospectus préalable de base précédent, valide pour une période de 25 mois et ayant un prix d'offre total de 200,0 millions de dollars.

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

« L'un des principaux indicateurs de la bonne performance de BTB est la persistance de l'activité de location au cours du dernier trimestre. Le taux d'occupation a atteint 94,1 %, ce qui représente une augmentation de 0,9 % par rapport au T1 2023. Notre équipe de location a réussi à maintenir des niveaux d'occupation élevés à travers notre portefeuille diversifié, démontrant la capacité du Fonds à attirer et fidéliser des clients de qualité. Dans cette perspective, notre aptitude à favoriser des relations à long terme avec nos clients (208 338 pieds carrés de baux renouvelés) et à attirer de nouvelles entreprises dans nos propriétés (125 223 pieds carrés de nouveaux baux) devrait renforcer la confiance des investisseurs. »

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Aucun.

RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 JUIN 2023

- **Nombre total de propriétés** : 75
- **Superficie locative totale** : 6,1 millions pieds carrés.
- **Valeur totale des actifs** : 1 229 millions \$
- **Capitalisation boursière** : 277 millions \$ (prix unitaire de 3,22 \$ au 30 juin 2023)

INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les deux tableaux suivants résument nos résultats pour les trimestres terminés les 30 juin 2023 et 30 juin 2022, ainsi que les périodes cumulatives de six mois des exercices 2023 et 2022.

Résultats trimestriels

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les ratios et données par part)	Trimestre			Cumulatif (6 mois)		
	2023	2022	Δ%	2023	2022	Δ%
	\$	\$		\$	\$	
INFORMATION FINANCIÈRE						
Produits locatifs	31 708	28 979	9,4	64 619	58 047	11,3
Résultat d'exploitation net	19 041	17 598	8,2	38 049	33 832	12,5
Bénéfice net et résultat global	10 846	18 243	(40,5)	19 648	24 692	(20,4)
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (BAIIA) ⁽¹⁾	17 956	16 413	9,4	35 110	31 555	11,3
Résultat net immobilier du portefeuille comparable ⁽¹⁾	17 527	17 232	1,7	33 509	33 197	0,9
Distributions	6 489	6 374	1,8	12 932	12 225	5,8
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ récurrents	10 195	9 718	4,9	20 228	18 035	12,2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾ récurrents	9 433	9 311	1,3	18 315	16 913	8,3
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	17 320	15 516	11,6	32 977	26 920	22,5
Actif total				1 229 249	1 185 148	3,7
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾				58,85%	58,79%	0,1
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire				4,28%	3,62%	0,7
Capitalisation boursière				277 059	305 035	(9,2)
INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART						
Bénéfice net et résultat global	12,5 ¢	21,5 ¢	(8,9) ¢	22,8 ¢	30,3 ¢	(7,5) ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	0,0 ¢	15,0 ¢	15,0 ¢	0,0 ¢
FPE ⁽¹⁾ récurrents	11,8 ¢	11,4 ¢	0,4 ¢	23,5 ¢	22,1 ¢	1,3 ¢
FPEA ⁽¹⁾ récurrents	10,9 ¢	11,0 ¢	(0,1) ¢	21,3 ¢	20,8 ¢	0,5 ¢

⁽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⁾

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Cumulatif (6 mois)	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
ENTRÉES NETTES DE TRÉSORERIE LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (IFRS)	17 320	15 516	32 977	26 920
Charges salariales de location	327	158	683	379
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	(138)	-	(891)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	649	1 186	2 200	4 960
Produits financiers	355	132	661	277
Charges d'intérêts	(8 120)	(6 643)	(15 993)	(13 547)
Réserve pour investissements ⁽¹⁾	(634)	(580)	(1 292)	(1 161)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(750)	(750)
Accroissement de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	(89)	(83)	(171)	(165)
FPEA ⁽¹⁾	9 433	9 173	18 315	16 022
ÉLÉMENT NON-RÉCURRENT				
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	138	-	891
FPEA RÉCURRENTS ⁽¹⁾	9 433	9 311	18 315	16 913

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

INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le **mardi 8 août 2023** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le deuxième trimestre de 2023.

DATE :	Mardi 8 août 2023
HEURE :	9 h 00, heure de l'Est
ENTRÉE URL :	https://emportal.ink/3pJ1iFo
NUMÉROS :	Local : 1-416-764-8688
	Amérique du Nord (sans-frais): 1-888-390-0546
LIEN WEB :	https://app.webinar.net/90EYMXdMmoW
VISUEL :	Une présentation sera disponible sur le site de BTB avant l'appel. https://bit.ly/3laJ9pj

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 15 août 2023, en composant le : 1-416-764-8677 (local) ou, 1-888-390-0541 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **345398 #**

À PROPOS DE BTB

BTB est une fiducie de placement immobilier cotée à la Bourse de Toronto. BTB investit dans des propriétés industrielles, des bureaux situés en périphérie des centres urbains et des propriétés commerciales de première nécessité partout au Canada au profit de ses investisseurs. À ce jour, BTB possède et gère **75 propriétés**, représentant une superficie locative totale d'environ **6,1 millions** 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

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

<p>REN DU PORTEFEUILLE COMPARABLE</p>	<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>
<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 janvier 2022 (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 janvier 2022 (le « livre blanc »). Les FPEA sont définis comme les FPE diminués de : i)</p>

	<p>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 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>

RÉSERVE POUR FRAIS DE LOCATION NON RECOUVRÉS	<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 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>
TOTAL DE LA DETTE À LONG TERME MOINS LA TRÉSORERIE ET LES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	<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>
VALEUR BRUTE TOTALE DES ACTIFS DU FONDS MOINS LA TRÉSORERIE ET LES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (VBAMT)	<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>
BÉNÉFICE AVANT INTÉRÊTS, IMPÔT ET AMORTISSEMENTS AJUSTÉS (« BAIIA AJUSTÉ »)	<p>Le BAIIA 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, sur une base proportionnelle : i) la charge d'intérêts; ii) les taxes et l'impôt; iii) l'amortissement des immobilisations corporelles; iv) l'amortissement des immobilisations incorporelles; v) les ajustements de la juste valeur (y compris des immeubles de placement, des instruments financiers, des parts de catégorie B et de la réévaluation du prix des parts pour la rémunération fondée sur des parts); vi) les coûts de transactions à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; et vii) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au BAIIA ajusté est le bénéfice net et résultat global. Le Fonds est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour déterminer sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.</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:

	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021
	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	10 846	8 802	1 769	11 693	18 243	6 449	23 219	8 678
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	-	-	7 781	1 230	197	(1 007)	(19 571)	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(775)	-	160	(142)	(233)	66	21	(18)
Amortissement des incitatifs de location	750	728	787	773	818	735	858	780
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(763)	184	(1 971)	(3 898)	(9 344)	997	3 297	(2 598)
Charges salariales de location	327	356	682	182	158	221	208	173
Distributions sur parts de catégorie B	42	22	26	26	26	26	30	22
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	(232)	(59)	198	(172)	(285)	77	23	(19)
FPE ⁽¹⁾	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018
Élément non récurrent								
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	-	627	93	138	753	109	-
FPE récurrents ⁽¹⁾	10 195	10 033	10 059	9 785	9 718	8 317	8 194	7 018
FPE par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	11,8¢	11,7¢	11,0¢	11,4¢	11,3¢	9,7¢	10,9¢	9,5¢
FPE récurrents par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	11,8¢	11,7¢	11,8¢	11,5¢	11,4¢	10,7¢	11,0¢	9,5¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	63,8%	64,1%	67,9%	65,9%	66,4%	77,2%	68,9%	79,0%
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	63,8%	64,1%	63,6%	65,2%	65,5%	70,2%	68,0%	79,0%

⁽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:

	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021
	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(291)	(633)	(1 077)	(521)	(74)	(150)	(758)	(88)
Désactualisation des intérêts effectifs	278	236	336	219	284	288	275	239
Amortissement des autres immobilisations corporelles	23	23	31	35	26	30	22	23
Rémunération fondée sur des parts	237	256	206	130	312	73	143	114
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(634)	(658)	(630)	(599)	(580)	(581)	(539)	(478)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	9 433	8 882	7 923	8 581	9 173	6 849	6 853	6 453
Élément non récurrent								
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	-	627	93	138	753	109	-
FPEA récurrents ⁽¹⁾	9 433	8 882	8 550	8 674	9 311	7 602	6 962	6 453
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	10,9 ¢	10,3 ¢	9,3 ¢	10,1 ¢	10,8 ¢	8,8 ¢	9,2 ¢	8,7 ¢
FPEA récurrents par part ^{(1) (2) (4)}	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	69,0%	72,4%	80,8%	74,4%	69,4%	85,3%	81,3%	85,9%
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	69,0%	72,4%	74,9%	73,6%	68,3%	76,8%	80,0%	85,9%

⁽¹⁾ 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 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⁾ 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

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 30 juin 2023 et 2022 et au 31 décembre 2022:

(en milliers de dollars)	30 juin 2023	31 décembre 2022	30 juin 2022
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 744)	(2 404)	(3 020)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	648 348	638 441	630 786
Débetures convertibles ⁽¹⁾	43 001	43 170	43 011
Facilités de crédit	34 301	9 897	24 174
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽³⁾	721 906	689 104	694 951
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽⁴⁾	1 226 664	1 178 049	1 182 128
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débetures convertibles et les facilités de crédit) ⁽²⁾⁽⁵⁾	52,9%	54,2%	53,4%
Ratio d'endettement – Débetures convertibles ⁽²⁾⁽⁶⁾	3,5%	3,7%	3,6%
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁷⁾	2,8%	0,8%	2,0%
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,9%	58,5%	58,8%

⁽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

⁽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.