



## FPI BTB annonce une performance financière soutenue pour le troisième trimestre de 2022

Montréal (Québec) 7 novembre 2022 : Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB » ou le « FPI ») publie aujourd'hui ses résultats financiers pour le troisième trimestre de l'année 2022, et annonce les faits saillants et informations qui suivent.

Les récentes acquisitions de BTB, particulièrement dans la classe d'actifs industriels, contribuent aux résultats positifs présentés pour le troisième trimestre de 2022. Il est important de noter l'amélioration de 32,4 % du REN par rapport à la même période en 2021, l'augmentation de 5,3 % du REN du portefeuille comparable par rapport au troisième trimestre 2021 et la croissance de 8,8 % du taux moyen de renouvellement des baux pour ce trimestre.

BTB présente de solides résultats pour un autre trimestre :

- **Résultat d'exploitation net (REN)** : S'est établi à 18,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 32,4 % par rapport au trimestre correspondant de 2021. Pour la période cumulative de neuf mois, le résultat d'exploitation net s'est établi à 51,8 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 24,7 % par rapport à la période correspondante de 2021.
- **FPE récurrents** <sup>(1)</sup> : Se sont établis à 11,5 ¢ par part pour le trimestre (33,6 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 9,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2021 (31,1 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois). Si l'on ne tient pas compte des recouvrements supplémentaires de 2,3 millions de dollars relativement à des exercices précédents comptabilisés à la période correspondante de 2021, les FPE récurrents par part auraient augmenté de 20,8 % pour la période cumulative de neuf mois comparativement à la période correspondante de 2021.
- **FPEA récurrents** <sup>(1)</sup> : Se sont établis à 10,2 ¢ par part pour le trimestre (30,9 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 8,7 ¢ par part pour la période correspondante de 2021 (29,2 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2021). Si l'on ne tient pas compte des recouvrements supplémentaires de 2,3 millions de dollars relativement à des exercices précédents comptabilisés à la période correspondante de 2021, les FPEA récurrents par part auraient augmenté de 19,2 % pour la période cumulative de neuf mois comparativement à la période correspondante de 2021.
- **Ratio de distribution des FPE récurrents** <sup>(1)</sup> : S'est établi à 65,2 % pour le trimestre (66,9 % pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 79,0 % pour la période correspondante de 2021 (72,4 % pour la période cumulative de neuf mois de 2021).

---

<sup>(1)</sup> Mesure financière non conforme aux IFRS. Voir l'Annexe 1.

- **Ratio de distribution des FPEA récurrents** <sup>(1)</sup> : S'est établi à 73,6 % pour le trimestre (72,8 % pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 85,9 % pour la période correspondante de 2021 (77,1 % pour la période cumulative de neuf mois de 2021).
- **Résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable** <sup>(1)</sup> : Augmentation de 5,3 % pour le troisième trimestre de 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 principalement en raison des efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents, qui ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, et de la croissance du revenu associé aux baux renouvelés.
- **Activité de location** : BTB a connu une forte activité de location au cours du trimestre. À la fin du troisième trimestre 2022, le taux d'occupation était de 93,5 %.
  - i. **Rétention des locataires** : Des baux représentant 96 548 pieds carrés ont été renouvelés au cours de ce trimestre pour un total de 351 158 pieds carrés pour la période cumulative de neuf mois. Depuis le début de l'année, BTB a réalisé une augmentation moyenne cumulative de 13,9 % des taux de renouvellement des baux dans l'ensemble de ses secteurs d'activité.
  - ii. **Nouveaux baux conclus** : 57 353 pieds carrés ont été loués à de nouveaux locataires. Au cours du trimestre, des baux visant une superficie de 30 297 pieds carrés ou 52,9 % ont été signés visant des immeubles industriels, des baux visant 16 594 pieds carrés ou 28,9 %, ont été conclus avec des locataires relativement à des immeubles de bureaux périphériques et 10 462 pieds carrés, ou 18,2 %, des nouveaux baux signés visant des immeubles de commerce de détail de première nécessité.
- **Acquisition** : Le 8 septembre 2022, le FPI a acquis un immeuble industriel entièrement loué d'une superficie de 72 088 pieds carrés situé au 8743, 50 Avenue NW à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie totale de 15,8 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. L'acquisition de cet actif de qualité continue d'enrichir le portefeuille industriel en pleine croissance de BTB à l'échelle du Canada.
- **Disposition** : Le 19 septembre 2022, BTB a cédé un immeuble de bureaux situé au 5878-5882, rue Sherbrooke Est à Montréal, au Québec, pour un produit total de 4,4 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et ajustements, ce qui est conforme au plan de BTB qui vise à concentrer davantage la pondération de ses acquisitions dans la catégorie des immeubles industriels.
- **Produits locatifs** : Se sont établis à 30,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 24,9 % comparé à la période correspondante de 2021. Pour la période cumulative de neuf mois, les produits locatifs ont totalisé 88,0 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 19,7 % comparativement à la période correspondante de 2021.

---

<sup>(1)</sup> Mesure financière non conforme aux IFRS. Voir l'Annexe 1.

- **Bénéfice net et résultat global** : Ont totalisé 11,7 millions de dollars pour le trimestre, contre 8,7 millions de dollars pour la période correspondante de 2021, ce qui représente une hausse de 3,0 millions de dollars qui est attribuable au REN dégagé par les récentes acquisitions relatives et à un ajustement net de la juste valeur des immeubles de placement.
- **Ratio d'endettement** : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total <sup>(1)</sup> de 58,6 %, ce qui constitue une amélioration de 1,9 % comparativement au 31 décembre 2021.
- **Trésorerie** : À la clôture du trimestre, le FPI détenait 10,4 millions de dollars en trésorerie et la trésorerie disponible aux termes de ses facilités de crédit se chiffrait à 14,0 millions de dollars <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>. BTB a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 46,1 millions de dollars.

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

Le coût de financement des biens immobiliers augmente et le marché fait face à des vents contraires. La hausse des taux d'intérêt affecte tous les FPI mais pas tous de la même manière. BTB est dans une position enviable où seulement 56 M\$ de prêts hypothécaires arrivent à échéance en 2023, soit 9 % de sa dette hypothécaire totale. BTB, au cours des trois dernières années, a refinancé à long terme, 58 % de ses hypothèques, ce qui a entraîné une baisse des taux de notre dette en place. L'échéance moyenne de notre dette hypothécaire est de 4,4 ans. L'impact à court terme de la hausse des taux d'intérêt sera moins ressenti par BTB et pourrait ne pas être significatif. Avec les liquidités disponibles et la capacité de notre marge de crédit, BTB reste bien positionné pour de futures acquisitions.

De plus, en date du troisième trimestre, BTB a proactivement ré-évalué les valeurs marchandes d'une partie de son portefeuille afin de tenir compte du climat macroéconomique que nous vivons présentement. Au 30 septembre 2022, BTB a fait évaluer, par des évaluateurs externes reconnus, 64 % de son portefeuille, représentant une valeur totale de 754,8 millions de dollars. De façon générale, les experts ont recommandé un ajustement à la hausse de 25 points de base des taux de capitalisation pour nos actifs de bureaux et de commerces de détail. L'impact de ces évaluations sur les JVM a été compensé par la bonne performance du portefeuille industriel, principalement celui dans l'ouest canadien acquis en décembre 2021. Le reste du portefeuille a aussi fait partie d'une revue interne en tenant compte des observations de nos évaluateurs externes. Ainsi, nous avons reconnu une réduction nette de la valeur marchande de nos actifs de 1,2 million de dollars représentant un ajustement relativement immatériel dans l'ensemble du portefeuille. La résilience du portefeuille de BTB est encore démontrée.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Le 7 novembre 2022, la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé le programme d'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (le « programme ») autorisé par le Conseil d'administration de BTB aux termes duquel ce dernier pourra racheter un maximum de 5 838 023 parts, ce qui représente approximativement 7 % des 84 731 856 parts en circulation du Fonds et des 83 400 340 parts détenues dans le public. Le programme permettra au FPI de racheter des parts à sa discrétion et en conformité aux règles énoncées par la TSX entre le 10 novembre 2022 et le 9 novembre 2023.

<sup>(1)</sup> Mesure financière non conforme aux IFRS. Voir l'Annexe 1.

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

## RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 SEPTEMBRE 2022

- **Nombre total de propriétés** : 75
- **Superficie locative totale** : 5,9 millions pieds carrés.
- **Valeur totale des actifs** : 1 207 millions \$
- **Capitalisation boursière** : 271 millions \$ (prix unitaire de 3,19 \$ au 30 septembre 2022)

## INFORMATIONS FINANCIÈRES

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

### Résultats trimestriels

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et données par part)	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2022	2021	Δ%	2022	2021	Δ%
	\$	\$		\$	\$	
<b>INFORMATION FINANCIÈRE</b>						
Produits locatifs	29 962	23 988	24,9	88 009	73 554	19,7
Résultat d'exploitation net	17 974	13 572	32,4	51 806	41 560	24,7
Bénéfice net et résultat global	11 693	8 678	34,7	36 385	18 349	98,3
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (BAIIA) <sup>(1)</sup>	16 507	12 535	31,7	48 062	38 564	24,6
Résultat net immobilier du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>	13 512	12 833	5,3	39 248	37 592	4,4
Distributions	6 394	5 551	15,2	18 619	15 886	17,2
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) <sup>(1)</sup> récurrents	9 785	7 018	39,4	27 820	21 950	26,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) <sup>(1)</sup> récurrents	8 674	6 453	34,4	25 587	20 606	24,2
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	20 359	10 090	101,8	47 279	31 401	50,6
Actif total				1 206 916	962 207	25,4
Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(1)</sup>				58,6 %	55,8 %	2,8
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire				3,6 %	3,8 %	(0,1)
Capitalisation boursière				271 104	296 667	(8,6)
<b>INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART</b>						
Bénéfice net et résultat global	13,7 ¢	11,7 ¢	2,0 ¢	44,0 ¢	26,0 ¢	18,0 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢		22,5 ¢	22,5 ¢	
FPE <sup>(1)</sup> récurrents	11,5 ¢	9,5 ¢	2,0 ¢	33,6 ¢	31,1 ¢	2,5 ¢
FPEA <sup>(1)</sup> récurrents	10,2 ¢	8,7 ¢	1,5 ¢	30,9 ¢	29,2 ¢	1,7 ¢

<sup>(1)</sup> 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) <sup>(1)</sup>

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
<b>ENTRÉES NETTES DE TRÉSORERIE LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (IFRS)</b>	<b>20 359</b>	10 090	<b>47 279</b>	31 401
Charges salariales de location	182	173	561	576
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(93)	-	(984)	(188)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(3 730)	2 486	1 230	7 670
Produits financiers	122	185	399	581
Charges d'intérêts	(7 197)	(5 538)	(20 744)	(16 753)
Réserve pour investissements <sup>(1)</sup>	(599)	(478)	(1 760)	(1 468)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	(375)	(375)	(1 125)	(1 125)
Accroissement de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	(88)	(90)	(253)	(276)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>8 581</b>	6 453	<b>24 603</b>	20 418
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	93	-	984	188
<b>FPEA RÉCURRENTS <sup>(1)</sup></b>	<b>8 674</b>	6 453	<b>25 587</b>	20 606

<sup>(1)</sup> Mesure financière non conforme aux IFRS. Voir l'Annexe 1.

### INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le **mardi 8 novembre 2022** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le troisième trimestre de 2022.

DATE :	Mardi 8 novembre 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 :	<a href="https://app.webinar.net/LyJ172PK84A">https://app.webinar.net/LyJ172PK84A</a>
VISUEL :	Une présentation sera disponible sur le site de BTB avant l'appel. <a href="https://bit.ly/3rMNk2Q">https://bit.ly/3rMNk2Q</a>

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 novembre 2022, en composant le : 1 416 764-8677 (local) ou, 1 888 390-0541 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **298091 #**

## À PROPOS DE BTB

BTB est une fiducie de placement immobilier cotée à la Bourse de Toronto. BTB est un propriétaire immobilier actif à travers le Canada et possède **75 propriétés**, représentant une superficie locative totale d'environ **5,9 millions** de pieds carrés et une valeur totale des actifs qui dépasse **1,2 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](http://www.btbreit.com).

## POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS

**Philippine Soulié**, Directrice des Communications

(T) 514-286-0188 x236

(C) [psoulie@btbreit.com](mailto: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
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 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</p>

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 janvier 2022 (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  
RATIO DE DISTRIBUTION  
DES FPE ET FPEA  
RÉCURRENTS**

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.

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



<b>RATIO D'ENDETTEMENT TOTAL</b>	<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>
<b>RÉSERVE POUR DÉPENSES D'INVESTISSEMENT NON RÉCUPÉRABLES</b>	<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>
<b>RÉSERVE POUR FRAIS DE LOCATION NON RECOUVRÉS</b>	<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>
<b>TOTAL DE LA DETTE À LONG TERME MOINS LA TRÉSORERIE ET LES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (VBAMT)</b>	<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>
<b>VALEUR BRUTE TOTALE DES ACTIFS DU FONDS MOINS LA TRÉSORERIE ET LES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<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 (« BAIA  
AJUSTÉ »)**

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.

## MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS - RAPPROCHEMENT TRIMESTRIEL

### Fonds provenant de l'exploitation (FPE) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE <sup>(1)</sup> pour les huit derniers trimestres:

	2022 T-3	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1	2020 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>11 693</b>	18 243	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510	3 850
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	<b>1 230</b>	197	(1 007)	(19 571)	-	-	-	(2 130)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	<b>(142)</b>	(233)	66	21	(18)	(52)	280	242
Amortissement des incitatifs de location	<b>773</b>	818	735	858	780	777	877	794
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	<b>(3 898)</b>	(9 344)	997	3 297	(2 598)	733	1 814	2 950
Charges salariales de location	<b>182</b>	158	221	208	173	184	219	146
Distributions sur parts de catégorie B	<b>26</b>	26	26	30	22	26	30	30
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>	<b>(172)</b>	(285)	77	23	(19)	185	-	-
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>9 692</b>	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882
<b>Élément non récurrent</b>								
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	<b>93</b>	138	753	109	-	188	-	440
<b>FPE récurrents <sup>(1)</sup></b>	<b>9 785</b>	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730	6 322
<b>FPE par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>	<b>11,4 ¢</b>	11,3 ¢	9,7 ¢	10,9 ¢	9,5 ¢	12,3 ¢	8,9 ¢	9,2 ¢
<b>FPE récurrents par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>	<b>11,5 ¢</b>	11,4 ¢	10,7 ¢	11,0 ¢	9,5 ¢	12,5 ¢	8,9 ¢	9,9 ¢
Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup>	<b>65,9 %</b>	66,4 %	77,2 %	68,9 %	79,0 %	61,1 %	84,0 %	81,1 %
Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>	<b>65,2 %</b>	65,5 %	70,2 %	68,0 %	79,0 %	59,9 %	84,0 %	75,5 %

<sup>(1)</sup> Mesure financière non conforme aux IFRS

<sup>(2)</sup> En tenant compte des parts de catégorie B.

<sup>(3)</sup> Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE <sup>(1)</sup> par les parts en circulation du FPI à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

<sup>(4)</sup> Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE <sup>(1)</sup> récurrents par les parts en circulation du FPI à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

<sup>(5)</sup> 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) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE <sup>(1)</sup> et les FPEA <sup>(1)</sup> pour les huit derniers trimestres :

	2022 T-3	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1	2020 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>9 692</b>	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(521)	(74)	(150)	(758)	(88)	(91)	(397)	108
Désactualisation des intérêts effectifs	219	284	288	275	239	428	359	343
Amortissement des autres immobilisations corporelles	35	26	30	22	23	27	15	23
Rémunération fondée sur des parts	130	312	73	143	114	(24)	644	281
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>	(599)	(580)	(581)	(539)	(478)	(519)	(471)	(449)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(376)	(374)	(375)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>8 581</b>	9 173	6 849	6 853	6 453	8 459	5 506	5 813
<b>Élément non récurrent</b>								
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	93	138	753	109	-	188	-	440
<b>FPEA récurrents <sup>(1)</sup></b>	<b>8 674</b>	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506	6 253
<b>FPEA par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>	<b>10,1 ¢</b>	10,8 ¢	8,8 ¢	9,2 ¢	8,7 ¢	11,5 ¢	8,6 ¢	9,1 ¢
<b>FPEA récurrents par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>	<b>10,2 ¢</b>	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢	11,8 ¢	8,6 ¢	9,8 ¢
Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>	<b>74,4 %</b>	69,4 %	85,3 %	81,3 %	85,9 %	65,1 %	87,4 %	82,1 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	<b>73,6 %</b>	68,3 %	76,8 %	80,0 %	85,9 %	63,7 %	87,4 %	76,3 %

<sup>(1)</sup> Mesure financière non conforme aux IFRS

<sup>(2)</sup> En tenant compte des parts de catégorie B.

<sup>(3)</sup> Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE <sup>(1)</sup> par les parts en circulation du FPI à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

<sup>(4)</sup> Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE <sup>(1)</sup> récurrents par les parts en circulation du FPI 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 septembre 2022, 30 septembre 2021, ainsi qu'au 31 décembre 2022 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(10 417)	(7 191)	(19 173)
Emprunts hypothécaires en cours <sup>(1)</sup>	631 808	607 038	496 166
Débiteures convertibles <sup>(1)</sup>	43 086	44 564	44 931
Facilités de crédit	36 991	35 468	5 100
<b>Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2) (3)</sup></b>	<b>701 468</b>	<b>679 879</b>	<b>527 024</b>
<b>Valeur brute totale des actifs du FPI moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2) (4)</sup></b>	<b>1 197 582</b>	<b>1 124 690</b>	<b>944 004</b>
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit) <sup>(2) (5)</sup>	52,8 %	54,0 %	52,6 %
Ratio d'endettement – Débiteures convertibles <sup>(2) (6)</sup>	3,6 %	4,0 %	4,8 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit <sup>(2) (7)</sup>	3,1 %	3,2 %	0,5 %
<b>Ratio d'endettement total <sup>(2)</sup></b>	<b>58,6 %</b>	<b>60,5 %</b>	<b>55,8 %</b>

(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 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.

(4) La valeur brute des actifs du FPI diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure non conforme aux IFRS définie comme le total des actifs du FPI 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 FPI déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

(6) Le ratio d'endettement – débiteures convertibles est calculé en divisant les débiteures convertibles par la valeur brute totale des actifs du FPI 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 FPI déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.