



## La forte activité de location continue d'être l'élément clé des résultats d'exploitation soutenus de BTB.

Montréal (Québec) 6 novembre 2023 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : **BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **FPI** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2023 (le « **troisième trimestre** »).

« Nous sommes satisfaits de l'activité de location soutenue que nous constatons dans nos trois secteurs d'affaires », a déclaré Michel Leonard, président et chef de la direction de BTB. « Au cours du trimestre, nous avons conclu 85 724 pieds carrés d'ententes de location avec des locataires existants et nouveaux. De plus, quelques jours après la fin du trimestre, nous avons conclu un bail représentant 26 000 pieds carrés avec un cabinet de comptables agréés bien connu au Québec, ainsi que le renouvellement d'un bail avec l'un de nos locataires dans la ville d'Ottawa représentant 27 638 pieds carrés. Dans la dernière ville, un de nos locataires a réalisé un agrandissement de 16 000 pieds carrés de ses locaux actuels. Ces trois derniers baux ont été conclus dans trois de nos immeubles de bureaux. Ce sont des exemples de transactions majeures de notre portefeuille qui démontrent une bonne traction. En effet, notre taux d'occupation pour la région de Montréal s'élève désormais à 96,3 %, une démonstration du positionnement de nos actifs et d'un taux d'occupation jamais vu auparavant dans cette région. Notre activité de location totale depuis le début de l'année s'élève à environ 612 000 pieds carrés, ce qui représente environ 10 % de la superficie en pieds carrés de notre portefeuille. Il convient également de souligner l'excellente performance de nos actifs commerciaux, qui affichent un taux d'occupation de 98,0 %. Nos propriétés sont en demande et les locataires commerciaux nationaux ont démontré leur intérêt pour nos propriétés. Notre virage vers l'immobilier industriel soutient également nos résultats. Avec un taux d'occupation de 99,7 % et des baux dont les loyers sont pour la plupart inférieurs à ceux du marché, BTB pourrait éventuellement connaître une augmentation des revenus liés à ces renouvellements de baux. Enfin, nous sommes proactifs à l'approche des échéances hypothécaires de notre portefeuille. En conséquence, plusieurs prêts hypothécaires qui arriveront à échéance au premier trimestre 2024 sont déjà en cours de négociation et nous continuons de collaborer étroitement avec nos prêteurs pour optimiser le financement des propriétés restantes de l'année prochaine. »

### RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 30 SEPTEMBRE 2023

- **Nombre total de propriétés** : 75 <sup>(1)</sup>
- **Superficie locative totale** : 6,1 millions pieds carrés.
- **Valeur totale des actifs** : 1 236 millions \$
- **Capitalisation boursière** : 258 millions \$ (prix unitaire de 2,99 \$ au 30 septembre 2023)

---

<sup>(1)</sup> Incluant un immeuble à Edmonton reclassé comme contrat de location-financement et non inclus dans la juste valeur.

## FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Périodes closes les 30 septembre	Trimestres		Périodes cumulatives de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
Taux d'occupation commis (%)	93,7 %	93,5 %	93,7 %	93,5 %
Nouveaux baux signés (en pi <sup>2</sup> )	25 476	57 353	217 900	118 034
Baux renouvelés à terme (en pi <sup>2</sup> )	52 178	94 282	258 131	269 055
Taux de renouvellement (%)	52,2 %	54,8 %	58,1 %	67,1 %
Baux renouvelés avant la fin du terme (en pi <sup>2</sup> )	8 070	2 266	68 830	82 103
Taux moyen de renouvellement des baux	11,9 %	8,8 %	7,1 %	13,9 %

- BTB a complété un total de 60 248 pieds carrés de renouvellements de baux et 25 476 pieds carrés de nouveaux baux pour le trimestre. Le taux d'occupation s'est établi à 93,7 %, soit une baisse de 40 points de base par rapport au trimestre précédent et une augmentation de 20 points de base par rapport à la même période de 2022. La hausse du taux de renouvellement moyen pour le trimestre a été de 11,9 %.
- Peu après la fin du trimestre, en raison de l'intensification des efforts de location dans la région de Québec, le Fiducie a loué 26 000 pieds carrés à un important cabinet comptable basé au Québec, augmentant ainsi le taux d'occupation engagé dans la région de Québec de 81,8 % à 83,7 %, la diminution par rapport au même trimestre de l'année dernière, il est désormais de 3,3 % au lieu de 5,2 %.

## FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

(en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestres		Périodes cumulatives de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	31 285	29 962	95 904	88 009
Résultat d'exploitation net (REN)	18 075	17 974	56 124	51 806
Bénéfice net et résultat global	15 216	11 693	34 864	36 385
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	16 544	16 507	51 654	48 062
REN du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>	17 060	17 407	50 221	50 132
FPE ajustés <sup>(1)</sup>	9 030	9 785	29 258	27 820
Ratio de distribution de FPE ajustés	72,5 %	65,2 %	66,5 %	66,9 %
Montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup>	7 675	8 674	25 990	25 587
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA	85,3 %	73,6 %	74,8 %	72,8 %
<b>RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ</b>				
Bénéfice net et résultat global	17,5 ¢	13,7 ¢	40,3 ¢	44,0 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	22,5 ¢	22,5 ¢
FPE ajustés <sup>(1)</sup>	10,4 ¢	11,5 ¢	33,8 ¢	33,6 ¢
Montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup>	8,8 ¢	10,2 ¢	30,1 ¢	30,9 ¢

<sup>(1)</sup> Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et ces mesures ne peuvent être comparées à des mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs.

- **Produits locatifs** : En augmentation de 4,4 % par rapport au même trimestre de 2022 et de 9,0 % pour la période cumulée de neuf mois par rapport à la même période de 2022.
- **Résultat d'exploitation net (REN)** : En hausse de 0,6% par rapport au même trimestre de 2022 et de 8,3% pour la période cumulée de neuf mois par rapport à la même période de 2022.
- **Bénéfice net et résultat global** : Augmentation de 29,9% par rapport au même trimestre de 2022 et diminution de 4,2% pour la période cumulée de neuf mois par rapport à la même période de 2022.
- **Résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>** : En baisse de 2% par rapport au même trimestre de 2022 et en augmentation de 1,2% pour la période cumulée de neuf mois par rapport à la même période de 2022.
- **FPE ajustés par part <sup>(1)</sup>** : S'est établi à 10,4 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 11,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une baisse de 1,1 ¢. Cette diminution résulte d'un profit de 0,2 million de dollars au cours du trimestre correspondant de l'exercice précédent découlant des produits provenant de frais de résiliation de baux, d'une charge non récurrente de 0,1 million de dollars au titre des franchises d'assurance au cours du trimestre considéré, le reste de la variation, soit 0,5 million de dollars, étant imputable à une augmentation des charges financières nettes. Pour la période cumulative de neuf mois, le montant ajusté des FPE est établis à 33,8 ¢ par part, ce qui représente une augmentation de 0,7 % par rapport à la période correspondante de 2022.
- **Ratio de distribution des FPE ajustés <sup>(1)</sup>** : S'est établi à 72,5 % pour le trimestre, comparativement à 65,2 % pour la période correspondante de 2022. Pour la période cumulative de neuf mois, le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 66,5 %, contre 66,9 % pour la période correspondante de 2022.
- **Montant ajusté des FPEA par part <sup>(1)</sup>** : S'est établi à 8,8 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,2 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une baisse de 1,4 ¢ par part. Cette baisse s'explique par la variation des FPE ajustés et par la hausse de 0,3 million de dollars des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire par rapport à la période correspondante de l'exercice 2022. L'augmentation de 0,8 million de dollars des charges financières nettes a eu une incidence de 1,0 ¢ par part. Pour la période cumulative de neuf mois, le montant ajusté des FPEA est établis à 30,1 ¢ par part, ce qui représente une baisse de 2,6 % par rapport à la période correspondante de 2022.
- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup>** : S'est établi à 85,3 % pour le trimestre, comparativement à 73,6 % pour la période correspondante de 2022. Pour la période cumulative de neuf mois, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 74,8 %, contre 72,8 % pour la période correspondante de 2022.

---

<sup>(1)</sup> Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et ces mesures ne peuvent être comparées à des mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs.

## FAITS SAILLANTS BILAN ET LIQUIDITÉ

Périodes closes les 30 septembre et périodes de 12 mois closes les 31 décembre	30 septembre 2023	31 décembre 2022
<i>(en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)</i>	\$	\$
Actifs totaux	1 235 555	1 206 916
Ratio d'endettement total <sup>(1)</sup>	58,4%	58,5 %
Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(2)</sup>	52,2%	52,8 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,3%	3,6 %
Capitalisation boursière	258 250	271 104
Valeur nette des actifs par unité <sup>(1)</sup>	5,57	5,42

- **Immeubles de placement** : 57 % des immeubles de BTB ont été évalués par un tiers au cours du trimestre, résultant en un gain net de 6,5 millions de dollars. Le résultat est dû à une augmentation de la juste valeur des propriétés industrielles du FPI, compensant une diminution de la juste valeur de ses bureaux périphériques et de ses propriétés commerciales de première nécessité.
- **Ratio d'endettement** : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total <sup>(1)</sup> de 58,4 %, ce qui représente une diminution de 0,1 % comparativement au 31 décembre 2022. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire <sup>(1)</sup> de 52,2 %, en baisse de 2,0 % par rapport au 31 décembre 2022.
- **Trésorerie** : À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 2,4 millions de dollars en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit était de 21,6 millions de dollars. Le Fonds a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 10,0 millions de dollars <sup>(1)(3)</sup>.
- **Exercice d'une option d'achat d'un immeuble par un locataire** : Le 22 août 2023, un locataire industriel a exercé son option d'achat de la propriété avec une date de clôture au 1er décembre 2026, pour un prix d'achat de 10,3 millions de dollars. Par conséquent, le Fonds a décomptabilisé l'immeuble des immeubles de placement pour le classer comme un contrat de location-financement.

<sup>(1)</sup> Mesure financière non-IFRS. Voir l'Annexe 1. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et ces mesures ne peuvent être comparées à des mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs.

<sup>(2)</sup> Il s'agit d'une mesure financière non-IFRS. Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant l'encours des prêts hypothécaires par la valeur brute totale des actifs de la Fiducie moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

<sup>(3)</sup> Les facilités de crédit sont un terme utilisé qui fait le rapprochement avec les emprunts bancaires tels que présentés et définis dans les états financiers consolidés et les notes complémentaires du Fonds.

## INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le **mardi 7 novembre 2023** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le troisième trimestre de 2023.

<b>DATE :</b>	Mardi 7 novembre 2023
<b>HEURE :</b>	9 h 00, heure de l'Est
<b>ENTRÉE URL :</b>	<a href="https://emportal.ink/3rFb10E">https://emportal.ink/3rFb10E</a>
<b>NUMÉROS :</b>	Local : 1-416-764-8688
	Amérique du Nord (sans-frais): 1-888-390-0546
<b>LIEN WEB :</b>	<a href="https://app.webinar.net/63r0K7qkzom">https://app.webinar.net/63r0K7qkzom</a>
<b>VISUEL :</b>	Une présentation sera disponible sur le site de BTB avant l'appel. <a href="https://bit.ly/3laJ9pj">https://bit.ly/3laJ9pj</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 14 novembre 2023, en composant le : 1-416-764-8677 (local) ou, 1-888-390-0541 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **829432 #**

## 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](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**

<p><b>REN DU PORTEFEUILLE COMPARABLE</b></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><b>FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION (« FPE ») ET FPE AJUSTÉS</b></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 »). 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 ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait 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 ajustés sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p>
<p><b>FONDS PROVENANT DE</b></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. 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</p>

<b>L'EXPLOITATION AJUSTÉS (« FPEA ») ET MONTANT AJUSTÉ DES FPEA</b>	<p>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 ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient 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 ajustés sont des mesures utiles des résultats économiques 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>
<b>RATIO DE DISTRIBUTION DES FPE ET FPEA ET RATIO DE DISTRIBUTION DES FPE AJUSTÉS ET FPEA AJUSTÉS</b>	<p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés sont des mesures financières non conformes aux IFRS utilisées 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. Ces ratios de distribution se calculent en divisant les distributions réelles par part par les FPE, FPEA, FPE ajustés et FPEA ajustés par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>
<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</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</p>



<b>RECOUVRÉS</b>	<p>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</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 (VBAMT)</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>
<b>BÉNÉFICE AVANT INTÉRÊTS, IMPÔT ET AMORTISSEMENTS AJUSTÉS (« BAIIA AJUSTÉ »)</b>	<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) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon pour les huit derniers trimestres:

	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>15 216</b>	10 846	8 802	1 769	11 693	18 243	6 449	23 219
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6 481)	-	-	7 781	1 230	197	(1 007)	(19 571)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(159)	(775)	-	160	(142)	(233)	66	21
Amortissement des incitatifs de location	664	750	728	787	773	818	735	858
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(584)	(763)	184	(1 971)	(3 898)	(9 344)	997	3 297
Charges salariales de location	359	327	356	682	182	158	221	208
Distributions sur parts de catégorie B	56	42	22	26	26	26	26	30
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>5)</sup>	(87)	(232)	(59)	198	(172)	(285)	77	23
<b>FPE <sup>1)</sup></b>	<b>8 984</b>	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	46	-	-	627	93	138	753	109
<b>FPE ajustés <sup>1)</sup></b>	<b>9 030</b>	10 195	10 033	10 059	9 785	9 718	8 317	8 194
<b>FPE par part <sup>1) 2) 3)</sup></b>	<b>10,3¢</b>	11,8¢	11,7¢	11,0¢	11,4¢	11,3¢	9,7¢	10,9¢
<b>FPE ajustés par part <sup>1) 2) 4)</sup></b>	<b>10,4¢</b>	11,8¢	11,7¢	11,8¢	11,5¢	11,4¢	10,7¢	11,0¢
Ratio de distribution des FPE <sup>1)</sup>	<b>72,9%</b>	63,8%	64,1%	67,9%	65,9%	66,4%	77,2%	68,9%
Ratio de distribution des FPE ajustés <sup>1)</sup>	<b>72,5%</b>	63,8%	64,1%	63,6%	65,2%	65,5%	70,2%	68,0%

<sup>(1)</sup> Mesure financière non conforme aux IFRS. Cette mesure n'a pas de sens normalisé aux termes des IFRS et n'est pas comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

<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 Fonds 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 FPEA par part est calculé en divisant les FPEA <sup>(1)</sup> 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).

<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 du montant ajusté des FPEA 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:

	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>FPE <sup>1)</sup></b>	<b>8 984</b>	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(842)	(291)	(633)	(1 077)	(521)	(74)	(150)	(758)
Désactualisation des intérêts effectifs	271	278	236	336	219	284	288	275
Amortissement des autres immobilisations corporelles	33	23	23	31	35	26	30	22
Rémunération fondée sur des parts	184	237	256	206	130	312	73	143
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>1)</sup>	(626)	(634)	(658)	(630)	(599)	(580)	(581)	(539)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>1)</sup>	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
<b>FPEA<sup>1)</sup></b>	<b>7 629</b>	9 433	8 882	7 923	8 581	9 173	6 849	6 853
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	46	-	-	627	93	138	753	109
<b>FPEA ajustés <sup>1)</sup></b>	<b>7 675</b>	9 433	8 882	8 550	8 674	9 311	7 602	6 962
<b>FPEA par part <sup>1) 2) 3)</sup></b>	<b>8,8 ¢</b>	10,9 ¢	10,3 ¢	9,3 ¢	10,1 ¢	10,8 ¢	8,8 ¢	9,2 ¢
<b>FPEA ajustés par part <sup>1) 2) 4)</sup></b>	<b>8,8 ¢</b>	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢
Ratio de distribution des FPEA <sup>1)</sup>	<b>85,8%</b>	69,0%	72,4%	80,8%	74,4%	69,4%	85,3%	81,3%
Ratio de distribution des FPEA ajustés <sup>1)</sup>	<b>85,3%</b>	69,0%	72,4%	74,9%	73,6%	68,3%	76,8%	80,0%

<sup>(1)</sup> Mesure financière non conforme aux IFRS. Cette mesure n'a pas de sens normalisé aux termes des IFRS et n'est pas comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

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

<sup>(3)</sup> Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA <sup>(1)</sup> 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).

<sup>(4)</sup> Le ratio du montant ajusté des FPEA par part est calculé en divisant le montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup>	648 348	638 441	630 786
Débtentures convertibles <sup>(1)</sup>	43 001	43 170	43 011
Facilités de crédit	34 301	9 897	24 174
<b>Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2) (3)</sup></b>	<b>721 906</b>	<b>689 104</b>	<b>694 951</b>
<b>Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2) (4)</sup></b>	<b>1 226 664</b>	<b>1 178 049</b>	<b>1 182 128</b>
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentures convertibles et les facilités de crédit) <sup>(2) (5)</sup>	52,9%	54,2%	53,4%
Ratio d'endettement – Débtentures convertibles <sup>(2) (6)</sup>	3,5%	3,7%	3,6%
Ratio d'endettement – Facilités de crédit <sup>(2) (7)</sup>	2,8%	0,8%	2,0%
<b>Ratio d'endettement total <sup>(2)</sup></b>	<b>58,9%</b>	<b>58,5%</b>	<b>58,8%</b>

<sup>(1)</sup> Avant les frais de financement non amortis et les ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur.

<sup>(2)</sup> Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS

<sup>(3)</sup> 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 débtenture de série G; iv) du capital de la débtenture 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.

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> 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.

<sup>(6)</sup> Le ratio d'endettement – débtentures convertibles est calculé en divisant les débtentures convertibles par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

<sup>(7)</sup> 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.