



## Excellents résultats pour le quatrième trimestre et l'exercice financier de 2022

**FPI BTB annonce une performance record avec une augmentation de 25,0 % du résultat d'exploitation net, une amélioration de 12,2 % quant au taux moyen de renouvellement des baux et des revenus locatifs en hausse de 19,1 % pour l'exercice financier de 2022.**

Montréal (Québec) 27 février 2023 : Le Fonds de placement immobilier BTB (**TSX : BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **FPI** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du quatrième trimestre et exercice financier clos le 31 décembre 2022 comparés aux mêmes périodes de 2021, et annonce les faits saillants et informations suivants.

BTB présente de solides résultats pour un autre trimestre :

- **Résultat d'exploitation net (REN)** : S'est établi à 18,6 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 26,0 % par rapport au trimestre correspondant de 2021. Pour l'exercice financier de 2022, le résultat d'exploitation net s'est établi à 70,4 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 25,0 % par rapport à la période correspondante de 2021.
- **REN du portefeuille comparable** <sup>(1)</sup> : Augmentation de 7,1 % pour le quatrième trimestre 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 quatrième trimestre 2021, et à une croissance du revenu associé aux baux renouvelés. Pour l'exercice financier de 2022, le REN du portefeuille comparable <sup>(1)</sup> a augmenté de 3,4 % par rapport à la période correspondante de 2021.
- **Ratio de distribution des FPE récurrents** <sup>(1)</sup> : S'est établi à 63,6 % pour le trimestre, comparativement à 68,0 % pour la période correspondante de 2021. Pour l'exercice financier de 2022, le ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup> est de 66,1 % contre 71,2 % pour l'année 2021
- **FPE récurrents** <sup>(1)</sup> : Se sont établis à 11,8 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 11,0 ¢ par part pour la période correspondante de 2021. Pour l'exercice financier de 2022, les FPE récurrents <sup>(1)</sup> sont 45,4 ¢ par part comparativement à 42,1 ¢ par part pour l'année 2021. Si l'on ne tient pas compte des recouvrements additionnels de 1,4 millions de dollars comptabilisés au cours de l'année 2021, les FPE récurrents <sup>(1)</sup> par part auraient augmenté de 5,2 ¢ ou 13,0 % pour l'année 2022 par rapport à la période correspondante de 2021.
- **Ratio de distribution des FPEA récurrents** <sup>(1)</sup> : S'est établi à 74,9 % pour le trimestre, comparativement à 80,0 % pour la période correspondante de 2021. Pour l'exercice financier de 2022, le ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup> est 73,3 % contre 77,9 % pour l'année 2021.

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

- **FPEA récurrents <sup>(1)</sup>** : Se sont établis à 10,0 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 9,4 ¢ par part pour la période correspondante de 2021. Pour l'exercice financier de 2022, les FPEA récurrents <sup>(1)</sup> sont 40,9 ¢ par part comparativement à 38,5 ¢ par part pour l'année 2021. Si l'on ne tient pas compte des recouvrements additionnels de 1,4 millions de dollars comptabilisés au cours de l'année 2021, les FPE récurrents <sup>(1)</sup> par part auraient augmenté de 4,3 ¢ ou 11,9 % pour l'année 2022 par rapport à la période correspondante de 2021.
- **Produits locatifs** : Se sont établis à 31,5 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une hausse de 17,5 % comparé à la période correspondante de 2021. Pour l'exercice financier de 2022, les produits locatifs ont totalisé 119,5 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 19,1 % comparativement à la période correspondante de 2021.
- **Activité de location** : BTB a connu une forte activité de location se soldant avec un taux d'occupation de 93,2 % à la fin du quatrième trimestre 2022.
  - i. **Quatrième trimestre 2022** : Des baux représentant 154 032 pieds carrés ont été renouvelés au cours de ce trimestre résultant en un taux de renouvellement moyen de 80,0 % pour le trimestre. BTB a également conclu 49 568 pieds carrés de nouvelles transactions au cours du trimestre.
  - ii. **Exercice financier 2022** : L'activité de location totale pour l'année 2022 représente 672 791 pieds carrés, soit 505 189 pieds carrés de renouvellements de baux et 167 602 pieds carrés de nouveaux baux. Depuis le début de l'année 2022, BTB a réalisé une augmentation moyenne cumulative de 12,2 % des taux de renouvellement des baux dans l'ensemble de ses secteurs d'activité.
- **Acquisitions et dispositions conclues en 2022** : Au cours du quatrième trimestre de 2022, BTB a cédé deux immeubles de bureaux périphériques pour un produit total de 10,5 millions de dollars, excluant les coûts de transaction et ajustements. Les transactions effectuées au cours de l'exercice financier de 2022 témoignent d'opérations de réinvestissement de capital réussies, se traduisant par la disposition de huit propriétés (535 406 pieds carrés) et l'acquisition de quatre propriétés industrielles et deux immeubles de bureaux à travers le Canada pour un total de 94,4 millions de dollars (354 637 pieds carrés de superficie locative). BTB poursuit l'exécution de sa stratégie consistant à investir dans le secteur industriel.
- **Taux de perception des loyers** : BTB a encaissé 99,3 % des loyers facturés sur une base cumulée pour 2022, démontrant les fondamentaux solides du portefeuille du FPI.
- **Bénéfice net et résultat global** : Ont totalisé 1,8 millions de dollars pour le trimestre, contre 23,2 millions de dollars pour la période correspondante de 2021, ce qui représente une diminution de 21,4 millions de dollars attribuable à l'ajustement net de la juste valeur des immeubles de placement. Pour l'exercice, le résultat net et le résultat étendu ont totalisé 38,2 millions de dollars, comparativement à 41,6 millions de dollars pour la même période en 2021.

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

- **Ratio d'endettement** : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total <sup>(1)</sup> de 58,5 %, ce qui constitue une amélioration de 2,0 % comparativement au 31 décembre 2021.
- **Trésorerie** : À la clôture du trimestre, le FPI détenait 2,4 millions de dollars en trésorerie et la trésorerie disponible aux termes de ses facilités de crédit se chiffrait à 38,1 millions de dollars <sup>(1) (2)</sup>. BTB a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 20,0 millions de dollars.

## UN MESSAGE DE MICHEL LÉONARD, PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION, ET JOCELYN PROTEAU, PRÉSIDENT DU CONSEIL

La qualité de notre portefeuille et la sélection d'actifs solides a préservé nos résultats et sécurisé les revenus de nos investisseurs en terminant l'exercice financier de 2022 sur une note positive. Cette année encore, notre Fonds a démontré sa robustesse et sa volonté d'aller encore plus loin. Nous sommes fiers de construire notre avenir sur une stratégie industrielle, et abordons 2023 sereinement. Il va sans dire que nos équipes se tiennent prêtes à relever les défis que cette nouvelle année nous réserve.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

**Nouvelle acquisition d'un bâtiment industriel** : Le 2 février 2023, BTB a conclu l'acquisition d'un immeuble industriel de Classe A situé au 9900, rue Irénée-Vachon à Mirabel, Québec. Acquis pour un prix d'achat de 28,0 M\$, excluant les frais de transaction et ajustements, cette transaction a été financée au moyen de la capacité non prélevée de l'emprunt bancaire du Fonds et de la trésorerie disponible. Construit à la fin de l'année 2022, l'immeuble a augmenté la superficie locative totale de 176 819 pieds carrés et est occupé à 100 % par Lion Électrique, un fabricant innovateur de véhicules zéro émission.

Aussi, le 14 février 2023, à la demande des porteurs, 150 000 parts de catégorie B ont été échangées en parts de fiducie.

## RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DÉCEMBRE 2022

- **Nombre total de propriétés** : 73
- **Superficie locative totale** : 5,9 millions pieds carrés.
- **Valeur totale des actifs** : 1 179 millions \$
- **Capitalisation boursière** : 311 millions \$ (prix unitaire de 3,65 \$ au 31 décembre 2022)

<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 et les notes afférentes du FPI.

## INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les deux tableaux suivants résument nos résultats pour les trimestres terminés le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que pour les années 2022 et 2021.

### Résultats trimestriels

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et données par part)	Trimestre			Annuel		
	2022	2021	Δ%	2022	2021	Δ%
	\$	\$		\$	\$	
<b>INFORMATION FINANCIÈRE</b>						
Produits locatifs	31 486	26 789	17,5	119 495	100 343	19,1
Résultat d'exploitation net (REN)	18 624	14 776	26,0	70 430	56 336	25,0
Bénéfice net et résultat global	1 769	23 219	(92,4)	38 154	41 568	(8,2)
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA) ajusté <sup>(1)</sup>	16 347	13 435	21,7	64 409	51 999	23,9
REN du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>	13 840	12 924	7,1	52 462	50 737	3,4
Distributions	6 413	5 578	15,0	25 032	21 464	16,6
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) <sup>(1)</sup> récurrents	10 059	8 194	22,8	37 879	30 144	25,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) <sup>(1)</sup> récurrents	8 550	6 962	22,8	34 137	27 568	23,8
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	18 961	25 137	(24,6)	66 240	56 538	17,2
Actif total				1 179 340	1 129 901	4,3
Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(1)</sup>				58,5 %	60,5 %	(2,0)
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire				4,09 %	3,49 %	0,6
Capitalisation boursière				311,120	302 438	2,8
<b>INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART</b>						
Bénéfice net et résultat global	2,1¢	31,2¢	-29,1¢	45,7¢	58,1¢	-12,4¢
Distributions	7,5¢	7,5¢	0,0¢	30,0¢	30,0¢	0,0¢
FPE <sup>(1)</sup> récurrents	11,8¢	11,0¢	0,8¢	45,4¢	42,1¢	3,3¢
FPEA <sup>(1)</sup> récurrents	10,0¢	9,4¢	0,6¢	40,9¢	38,5¢	2,4¢

<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 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Annuel	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
<b>ENTRÉES NETTES DE TRÉSORERIE LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (IFRS)</b>	<b>18 961</b>	<b>25 137</b>	<b>66 240</b>	<b>56 538</b>
Charges salariales de location	682	208	1 243	784
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	(627)	(109)	(1 611)	(297)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(2 523)	(11 604)	(1 293)	(3 934)
Produits financiers	225	158	624	739
Charges d'intérêts	(7 706)	(5 940)	(28 450)	(22 693)
Réserve pour investissements <sup>(1)</sup>	(630)	(539)	(2 390)	(2 007)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	(375)	(375)	(1 500)	(1 500)
Accroissement de la composante passif non dérivée des débiteures convertibles	(84)	(84)	(337)	(360)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>7 923</b>	<b>6 853</b>	<b>32 526</b>	<b>27 271</b>
Coûts de transaction la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	109	1 611	297
<b>FPEA RÉCURRENTS <sup>(1)</sup></b>	<b>8 550</b>	<b>6 962</b>	<b>34 137</b>	<b>27 568</b>

<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 28 février 2023** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le quatrième trimestre de 2022.

<b>DATE :</b>	Mardi 28 février 2023
<b>HEURE :</b>	9 h 00, heure de l'Est
<b>ENTRÉE URL :</b>	<a href="https://bit.ly/3HcRj1l">https://bit.ly/3HcRj1l</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/L6MOaEMaJN5">https://app.webinar.net/L6MOaEMaJN5</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 7 mars 2023, en composant le : 1-416-764-8677 (local) ou, 1-888-390-0541 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **587150 #**

## 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 **74 propriétés**, représentant une superficie locative totale d'environ **6,0 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
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</p>

	<p>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 RÉCURRENTS</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 »).</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><b>FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS (« FPEA ») ET FPEA RÉCURRENTS</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 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</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</p>

	<p>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><b>RATIO DE DISTRIBUTION DES FPE ET FPEA ET RATIO DE DISTRIBUTION DES FPE ET FPEA RÉCURRENTS</b></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><b>RATIO D'ENDETTEMENT TOTAL</b></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><b>RÉSERVE POUR DÉPENSES D'INVESTISSEMENT NON RÉCUPÉRABLES</b></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>
<p><b>RÉSERVE POUR FRAIS DE LOCATION NON RECOUVRÉS</b></p>	<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>
<p><b>TOTAL DE LA DETTE À LONG TERME MOINS LA TRÉSORERIE ET LES ÉQUIVALENTS DE</b></p>	<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</p>



## TRÉSORERIE

taux fixe; ii) des emprunts hypothécaires à taux variables; iii) du montant de capital de la débenture de série G; iv) du capital de la débenture de série F ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et v) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

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

## VALEUR BRUTE TOTALE DES ACTIFS DU FONDS MOINS LA TRÉSORERIE ET LES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (VBAMT)

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.

## BÉNÉFICE AVANT INTÉRÊTS, IMPÔT ET AMORTISSEMENTS AJUSTÉS (« BAIIA 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-4	2022 T-3	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net et résultat global (IFRS)</b>	<b>1 769</b>	11 693	18 243	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	<b>7 781</b>	1 230	197	(1 007)	(19 571)	-	-	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	<b>160</b>	(142)	(233)	66	21	(18)	(52)	280
Amortissement des incitatifs de location	<b>787</b>	773	818	735	858	780	777	877
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	<b>(1 971)</b>	(3 898)	(9 344)	997	3 297	(2 598)	733	1 814
Charges salariales de location <sup>(6)</sup>	<b>682</b>	182	158	221	208	173	184	219
Distributions sur parts de catégorie B	<b>26</b>	26	26	26	30	22	26	30
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>	<b>198</b>	(172)	(285)	77	23	(19)	185	-
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>9 432</b>	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730
<b>Élément non récurrent</b>								
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	<b>627</b>	93	138	753	109	-	188	-
<b>FPE récurrents <sup>(1)</sup></b>	<b>10 059</b>	9 785	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730
<b>FPE par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>	<b>11,0¢</b>	11,4¢	11,3¢	9,7¢	10,9¢	9,5¢	12,3¢	8,9¢
<b>FPE récurrents par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>	<b>11,8¢</b>	11,5¢	11,4¢	10,7¢	11,0¢	9,5¢	12,5¢	8,9¢
Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup>	<b>67,9%</b>	65,9%	66,4%	77,2%	68,9%	79,0%	61,1%	84,0%
Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>	<b>63,6%</b>	65,2%	65,5%	70,2%	68,0%	79,0%	59,9%	84,0%

<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.

<sup>(6)</sup> L'impact de la rémunération du Chef des investissements, embauché au T2 2022, a été ajouté aux dépenses de personnel de location au cours du T4 2022, car ses fonctions ont principalement été liées aux activités de location tout au long de l'année.

## 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-4	2022 T-3	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>9 432</b>	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	<b>(1 077)</b>	(521)	(74)	(150)	(758)	(88)	(91)	(397)
Désactualisation des intérêts effectifs	<b>336</b>	219	284	288	275	239	428	359
Amortissement des autres immobilisations corporelles	<b>31</b>	35	26	30	22	23	27	15
Rémunération fondée sur des parts	<b>206</b>	130	312	73	143	114	(24)	644
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>	<b>(630)</b>	(599)	(580)	(581)	(539)	(478)	(519)	(471)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	<b>(375)</b>	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(376)	(374)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>7 923</b>	8 581	9 173	6 849	6 853	6 453	8 459	5 506
<b>Élément non récurrent</b>								
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	<b>627</b>	93	138	753	109	-	188	-
<b>FPEA récurrents <sup>(1)</sup></b>	<b>8 550</b>	8 674	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506
<b>FPEA par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>	<b>9,3¢</b>	10,1¢	10,8¢	8,8¢	9,2¢	8,7¢	11,5¢	8,6¢
<b>FPEA récurrents par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>	<b>10,0¢</b>	10,2¢	11,0¢	9,7¢	9,4¢	8,7¢	11,8¢	8,6¢
Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>	<b>80,8%</b>	74,4%	69,4%	85,3%	81,3%	85,9%	65,1%	87,4%
Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	<b>74,9%</b>	73,6%	68,3%	76,8%	80,0%	85,9%	63,7%	87,4%

<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 au 31 décembre 2022 ainsi qu'au 31 décembre 2021 :

(en milliers de dollars)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 404)	(7 191)
Emprunts hypothécaires en cours <sup>(1)</sup>	638 441	607 038
Déventures convertibles <sup>(1)</sup>	43 170	44 564
Facilités de crédit	9 897	35 468
<b>Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2) (3)</sup></b>	<b>689 104</b>	<b>679 879</b>
<b>Valeur brute totale des actifs du FPI moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2) (4)</sup></b>	<b>1 178 049</b>	<b>1 124 690</b>
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les déventures convertibles et les facilités de crédit) <sup>(2) (5)</sup>	<b>54,2%</b>	54,0%
Ratio d'endettement – Déventures convertibles <sup>(2) (6)</sup>	<b>3,7%</b>	4,0%
Ratio d'endettement – Facilités de crédit <sup>(2) (7)</sup>	<b>0,8%</b>	3,2%
<b>Ratio d'endettement total <sup>(2)</sup></b>	<b>58,5%</b>	60,5%

(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 déventure de série G; iv) du capital de la déventure 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 (VBAMT) 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 VBAMT est le total des actifs.

(5) Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la VBAMT.

(6) Le ratio d'endettement – déventures convertibles est calculé en divisant les déventures convertibles par la VBAMT.

(7) Le ratio d'endettement – facilités de crédit est calculé en divisant les facilités de crédit par la VBAMT.