



## FPI BTB annonce ses résultats pour le quatrième trimestre et l'année 2023

Montréal (Québec) le 26 février 2024 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB » ou le « FPI ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du quatrième trimestre et de l'exercice financier clos le 31 décembre 2023.

« Je suis ravi de revenir sur le parcours remarquable qu'a été 2023 pour BTB. », explique Michel Leonard, Président et chef de la direction de BTB. « Les produits locatifs, pierre angulaire de notre succès financier, ont atteint un sommet historique de 127,8 millions \$ pour l'année, affichant une hausse remarquable de 7,0 % par rapport à la même période en 2022. Ce résultat témoigne de l'efficacité de nos stratégies de location et du repositionnement stratégique de notre portefeuille. La répartition totale de nos propriétés industrielles a augmenté à 36,4 %, contre 18,1 % en 2020.

Au cours du dernier trimestre seulement, BTB a conclu 158 790 pieds carrés de renouvellements de baux, auxquels s'ajoutent 78 340 pieds carrés de nouveaux baux. Sur une base annuelle, les réalisations de BTB en matière de location pour 2023 sont également impressionnantes : un total de 485 751 pieds carrés de renouvellements de baux ont été réalisés avec succès, complétés par 296 240 pieds carrés de nouveaux baux. Ces chiffres confirment notre dynamisme soutenu en matière de location, étayé par des initiatives stratégiques qui répondent aux besoins changeants de nos clients. Conséquence directe de ces efforts de location, notre taux d'occupation a atteint un niveau jamais égalé de 94,2 %, soit une augmentation significative de 49 points de base par rapport au trimestre précédent et une augmentation exceptionnelle de 99 points de base par rapport à la même période en 2022. Le taux de location moyen des renouvellements de baux pour le trimestre a enregistré une augmentation substantielle de 14,3 %, contribuant à la trajectoire de croissance globale.

Le revenu d'exploitation net (REN), un indicateur clé de notre excellence, a totalisé 75,4 millions de dollars pour l'année, soit une augmentation de 7,0 % par rapport à l'année précédente. Cette croissance est le résultat direct de notre priorité à la création de valeur sur l'ensemble de nos actifs et de notre concentration stratégique sur l'optimisation de l'efficacité opérationnelle. Notre REN du portefeuille comparable<sup>(1)</sup> a fait preuve de résilience et de croissance, avec une augmentation de 2,1 %. Nos efforts de location dans le segment des commerces de première nécessité, associés à des marges locatives accrues dans le secteur industriel, ont contribué de manière significative à cette performance positive. Pour le segment des bureaux périphériques, nous avons conclu l'année avec une augmentation notable de 7,7 % au quatrième trimestre du REN du portefeuille comparable et une augmentation substantielle de 5,3 % du taux de location au renouvellement des baux.

En janvier 2024, nous avons publié notre premier rapport environnemental, social et de gouvernance (ESG). Cette étape représente plus qu'un document ; elle symbolise notre engagement en faveur d'une croissance responsable, de la durabilité et des normes les plus élevées en matière de pratiques commerciales éthiques. En intégrant activement les initiatives ESG dans nos pratiques quotidiennes, nous alignons nos stratégies commerciales sur des responsabilités environnementales et sociales plus larges. Il s'agit d'un engagement ancré dans le tissu de notre culture d'entreprise".

---

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

## FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

BTB a renouvelé des baux totalisant 158 790 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 78 340 pieds carrés pour le trimestre. Grâce aux efforts soutenus de location, le taux d'occupation s'est établi à 94,2 %, en hausse de 49 points de base par rapport au trimestre précédent et en hausse de 99 points de base par rapport à la période correspondante de 2022. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevée à 14,3 % et à 9,2 % pour l'exercice. Pour l'exercice, le Fonds a renouvelé des baux totalisant 485 751 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 296 240 pieds carrés.

Périodes closes les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2023	2022	2023	2022
Taux d'occupation commis (%)			<b>94,2%</b>	92,8%
Nouveaux baux signés (en pi <sup>2</sup> )	<b>78 340</b>	49 568	<b>296 240</b>	167 602
Baux renouvelés à terme (en pi <sup>2</sup> )	<b>126 427</b>	87 399	<b>384 558</b>	356 454
Taux de renouvellement (%)	<b>73,4%</b>	53,0%	<b>62,4%</b>	63,0%
Baux renouvelés avant la fin du terme (en pi <sup>2</sup> )	<b>32 363</b>	66 633	<b>101 193</b>	148,736
Taux moyen de renouvellement des baux	<b>14,3%</b>	8,0%	<b>9,2%</b>	12,2%

## FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS FINANCIERS

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Trimestre		Exercice	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	<b>31 922</b>	31 486	<b>127 826</b>	119 495
Résultat d'exploitation net (REN)	<b>19 255</b>	18 624	<b>75 379</b>	70 430
Bénéfice net et résultat global	<b>1 734</b>	1 769	<b>36 598</b>	38 154
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	<b>18 065</b>	16 347	<b>69 719</b>	64 409
REN du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>	<b>17 636</b>	16 552	<b>66 533</b>	65 152
FPE ajustés <sup>(1)</sup>	<b>9 688</b>	10 059	<b>38 946</b>	37 879
Ratio de distribution de FPE ajustés	<b>67,2%</b>	63,6%	<b>66,5%</b>	66,1%
Montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup>	<b>8 966</b>	8 550	<b>34 956</b>	34 137
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA	<b>72,6%</b>	74,9%	<b>74,1%</b>	73,3%
<b>RÉSULTATS FINANCIERS PAR UNITÉ</b>				
Bénéfice net et résultat global	<b>2,0¢</b>	2,1¢	<b>42,4¢</b>	45,7¢
Distributions	<b>7,5¢</b>	7,5¢	<b>30,0¢</b>	30,0¢
FPE ajustés <sup>(1)</sup>	<b>11,1¢</b>	11,8¢	<b>45,1¢</b>	45,4¢
Montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup>	<b>10,3¢</b>	10,0¢	<b>40,5¢</b>	40,9¢

- **Produits locatifs** : Les produits locatifs se sont établis à 31,9 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 1,4 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Pour l'exercice 2023, les produits locatifs ont totalisé 127,8 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 7,0 % comparativement à 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.

- **Résultat d'exploitation net (REN)** : Le résultat d'exploitation net a totalisé 19,3 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 3,4 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Pour l'exercice 2023, le résultat d'exploitation net a totalisé 75,4 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 7,0 % comparativement à la période correspondante de 2022.
- **Bénéfice net et résultat global** : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 1,7 million de dollars pour le trimestre, contre 1,8 million de dollars pour la période correspondante de 2022. Pour l'exercice 2023, le bénéfice net et le résultat global se sont établis à 36,6 millions de dollars, contre 38,2 millions de dollars pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une baisse de 1,6 million de dollars. La diminution pour l'exercice 2023 découle principalement d'une augmentation de 18,9 millions de dollars des charges financières nettes, compensée par une hausse du résultat d'exploitation net de 5,0 millions de dollars, une augmentation des produits financiers de 1,2 million de dollars et une variation positive de 10,2 millions de dollars découlant de la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (profit de 2,0 millions de dollars pour l'exercice 2023 et perte de 8,2 millions de dollars pour l'exercice 2022).
- **REN du portefeuille comparable** <sup>(1)</sup> : Pour le trimestre considéré, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 6,6 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent tandis que, pour l'exercice 2023, il a augmenté de 2,1 % par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation est surtout attribuable à la hausse du taux de renouvellement de 21,4 % pour l'exercice dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, à une hausse des marges locatives des baux en vigueur dans le secteur des immeubles industriels et aux récents efforts soutenus de location dans le secteur des immeubles de bureaux périphériques, enregistrant une hausse de 7,7 % du REN du portefeuille comparable pour le trimestre.
- **FPE ajustés par part** <sup>(1)</sup> : Le montant ajusté des FPE est établi à 11,1 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 11,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une baisse de 0,7 ¢ par part. Pour l'exercice 2023, le montant ajusté des FPE est établi à 45,1 ¢ par part, contre 45,4 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une baisse de 0,3 ¢ par part. La hausse de 1,1 million de dollars des FPE ajustés pour l'exercice résulte d'une augmentation de 2,7 millions de dollars du résultat d'exploitation net attribuable aux acquisitions, déduction faite des dispositions, et d'une hausse de 1,4 million de dollars du résultat d'exploitation net attribuable aux efforts de location et à la stabilité des taux d'occupation, contrées par une augmentation de 3,0 millions de dollars des charges financières, déduction faite des produits financiers. Malgré l'augmentation des FPE ajustés pour l'exercice 2023, les FPE ajustés par part ont diminué de 0,3 ¢ en raison de l'ajout de 3,2 millions de parts au nombre moyen pondéré de parts en circulation, ce qui a réduit la valeur par part comparativement à l'exercice 2022.
- **Ratio de distribution des FPE ajustés** <sup>(1)</sup> : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 67,2 % pour le trimestre, comparativement à 63,6 % pour la période correspondante de 2022. Pour l'exercice 2023, le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 66,5 %, contre 66,1 % pour la période correspondante de 2022.

- **Montant ajusté des FPEA par part <sup>(1)</sup>** : Le montant ajusté des FPEA est établi à 10,3 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,0 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une hausse de 0,3 ¢ par part. Pour l'exercice 2023, le montant ajusté des FPEA est établi à 40,5 ¢ par part, contre 40,9 ¢ par part pour l'exercice 2022, ce qui représente une baisse de 0,4 ¢ par part. Malgré l'augmentation de 0,8 million de dollars du montant ajusté des FPEA pour l'exercice, les FPE ajustés par part ont diminué en raison de l'ajout de 3,2 millions de parts au nombre moyen pondéré de parts en circulation, ce qui a réduit la valeur par part.
- **Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup>** : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 72,6 % pour le trimestre, comparativement à 74,9 % pour la période correspondante de 2022. Pour l'exercice 2023, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 74,1 %, contre 73,3 % pour la période correspondante de 2022.

## FAITS SAILLANTS BILAN ET LIQUIDITÉ

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf pour les ratios et les données par unité)	Exercice	
	2023	2022
	\$	\$
Actifs totaux	1 227 648	1 179 340
Ratio d'endettement total <sup>(1)</sup>	58,6%	58,5%
Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(2)</sup>	52,2%	54,2%
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	4,37%	4,09%
Capitalisation boursière	254 048	311 120
Valeur nette des actifs par unité <sup>(1)</sup>	2,93	3,65
Actifs totaux	5,42	5,42

- **Immeubles de placement** : 75 % des immeubles de BTB ont été évalués par un tiers au cours du trimestre, résultant en un gain net de 2,0 millions de dollars. Le résultat découle d'une augmentation des taux de capitalisation dans les trois catégories d'actifs, compensée par la mise à jour des hypothèses de flux de trésorerie, qui ont été influencées par une augmentation des loyers du marché pour les actifs industriels et une augmentation des taux de renouvellement pour des propriétés spécifiques.
- **Ratio d'endettement** : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total <sup>(1)</sup> de 58,6 %, ce qui représente une augmentation de 8 points de base 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 202 points de base par rapport au 31 décembre 2022.
- **Trésorerie** : À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 0,9 million de dollars en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit était de 21,6 millions de dollars. Le FPI a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 10,0 millions de dollars.

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

<sup>(2)</sup> Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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 des équivalents de trésorerie.

## RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DÉCEMBRE 2023

- **Nombre total de propriétés** : 77 <sup>(1)</sup>
- **Superficie locative totale** : 6,1 millions pieds carrés.
- **Valeur totale des actifs** : 1 228 millions \$
- **Capitalisation boursière** : 254 millions \$ (prix unitaire de 2,93 \$ au 31 décembre 2023)

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Le 26 février 2024, la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé le renouvellement du programme d'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (le « programme ») autorisé par le Conseil d'administration du Fonds aux termes duquel ce dernier pourra racheter un maximum de 6 085 804 parts entre le 26 février 2024 et le 25 février 2025, ce qui représente approximativement 7 % des parts en circulation du Fonds et de ses parts détenues dans le public. Au 31 décembre 2023, aucune part n'avait été rachetée à des fins d'annulation dans le cadre du programme.

## INFORMATIONS SUR L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le **mardi 27 février 2024** à 9 h, heure de l'Est, afin de présenter les résultats financiers et la performance de BTB pour le quatrième trimestre de 2023.

<b>DATE :</b>	Mardi 27 février 2024
<b>HEURE :</b>	9 h 00, heure de l'Est
<b>ENTRÉE URL :</b>	<a href="https://emportal.ink/3HIpoLW">https://emportal.ink/3HIpoLW</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/X4VepwMOmEM">https://app.webinar.net/X4VepwMOmEM</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 5 mars 2024, en composant le : 1-416-764-8677 (local) ou, 1-888-390-0541 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **669743 #**

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

## 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 **77 propriétés**, représentant une superficie locative totale d'environ **6,1 millions** de 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.

MESURE NON CONFORME AUX IFRS	DÉFINITION
------------------------------	------------

<b>Bénéfice net ajusté</b>	<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 engagés 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 du marché immobilier et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.</p>
<b>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« 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 les ajustements des immeubles de placement, des instruments financiers et des parts de catégorie B et les ajustements du prix des parts liés à 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) les ajustements des produits locatifs selon la méthode linéaire.</p> <p>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>

**MESURE NON CONFORME AUX IFRS DÉFINITION**

<p><b>REN du portefeuille comparable</b></p>	<p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les propriétés détenues et exploitées par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car la croissance du REN peut être évaluée sur son portefeuille en excluant l'incidence des acquisitions et des dispositions d'immeubles au sein du portefeuille pour l'exercice considéré et pour l'exercice précédent. Le Fonds utilise le REN du portefeuille comparable pour avoir une indication de la rentabilité de son portefeuille existant et de la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts d'exploitation et de générer de la croissance interne.</p>
<p><b>Fonds provenant de l'exploitation (« FPE »)</b> <b>Et</b> <b>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 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 ajustés sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p>

**MESURE NON DÉFINITION  
CONFORME  
AUX IFRS**

<p><b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »)</b></p> <p><b>Et</b></p> <p><b>Montant ajusté des FPEA</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 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 l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA ajustés 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>FPE et FPEA par part</b></p> <p><b>Et</b></p> <p><b>FPE ajustés et FPEA ajustés par part</b></p>	<p>Les FPE et les FPEA par part ainsi que les FPE ajustés et les FPEA ajustés par part 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 sont calculés en divisant les FPE, les FPEA, les FPE ajustés et les FPEA ajustés par le nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation.</p> <p>Le Fonds est d'avis que ces mesures sont des mesures clés de la performance opérationnelle qui permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées en ce qui concerne un certain placement par part dans le Fonds.</p>
<p><b>Ratio de distribution des FPE et des FPEA</b></p> <p><b>Et</b></p> <p><b>Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés</b></p>	<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>

**MESURE NON DÉFINITION  
CONFORME  
AUX IFRS**

<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>Ratio de couverture des intérêts</b></p>	<p>Le ratio de couverture des intérêts est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>
<p><b>Ratio de couverture du service de la dette</b></p>	<p>Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les exigences du service de la dette, qui se compose des remboursements de capital et des charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>
<p><b>Réserve Pour Dépenses D'investissement Non Récupérables</b></p>	<p>Dans le calcul des FPEA ajustés, 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>

**MESURE NON CONFORME AUX IFRS DÉFINITION**

<p><b>Réserve Pour Frais De Location Non Recouvrés</b></p>	<p>Le Fonds déduit également une réserve pour frais de location non recouvrés 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 Trésorerie</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 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>
<p><b>Valeur Brute Totale Des Actifs Du Fonds Moins La Trésorerie Et Les Équivalents De Trésorerie (VBAMT)</b></p>	<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>

## MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS - RAPPROCHEMENT ANNUEL

### 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 exercices clos les 31 décembre 2023, 2022 et 2021:

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Exercice		
	2023	2022	2021
<b>Bénéfice net et résultat global (IFRS)</b>	<b>36 598</b>	38 154	41 568
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(2 001)	8 201	(19 571)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(976)	(149)	231
Amortissement des incitatifs de location	2 783	3 113	3 292
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1 233	(14 216)	3 246
Charges salariales de location <sup>(6)</sup>	1 443	1 243	784
Distributions sur parts de catégorie B	172	104	108
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>	(389)	(182)	189
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>38 863</b>	36 268	29 847
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	83	1 611	297
<b>FPE ajustés <sup>(1)</sup></b>	<b>38 946</b>	37 879	30 144
<b>FPE par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>	<b>45,0 ¢</b>	43,5 ¢	41,7 ¢
<b>FPE ajustés par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>	<b>45,1 ¢</b>	45,4 ¢	42,1 ¢
<b>Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>66,6 %</b>	69,0 %	71,9 %

<sup>(1)</sup> Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à l'Annexe 1.

<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 FPE ajustés par part est calculé en divisant les FPE ajustés <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 ajustés et des FPEA ajustés depuis le deuxième trimestre de 2021. À titre indicatif, l'incidence cumulative pour la période de 12 mois consécutifs en 2020 représentait une augmentation de 373 \$ ou 0,1 ¢ par part.

<sup>(6)</sup> L'incidence de la rémunération du chef des investissements, embauché au deuxième trimestre de 2022, a été ajoutée aux charges salariales de location au cours du quatrième trimestre de 2022, car ses fonctions pendant l'exercice concernaient principalement les activités de location.

## 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 exercices clos les 31 décembre 2023, 2022 et 2021 :

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Exercice		
	2023	2022	2021
	\$	\$	\$
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>38 863</b>	36 268	29 847
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(1 963)	(1 822)	(1 334)
Désactualisation des intérêts effectifs	1 095	1 127	1 301
Amortissement des autres immobilisations corporelles	99	122	87
Rémunération fondée sur des parts	836	721	877
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>	(2 557)	(2 390)	(2 007)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	(1 500)	(1 500)	(1 500)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>34 873</b>	32 526	27 271
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	83	1 611	297
<b>Montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>34 956</b>	34 137	27 568
<b>FPEA par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>	<b>40,4 ¢</b>	40,4 ¢	38,1 ¢
<b>Montant ajusté des FPEA par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>	<b>40,5 ¢</b>	40,5 ¢	38,5 ¢
Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>	74,2 %	74,2 %	78,7 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup>	74,1 %	74,1 %	77,9 %

<sup>(1)</sup> Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à l'Annexe 1.

<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).

## Flux de trésorerie

Le tableau suivant présente le sommaire du rapprochement entre les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA <sup>(1)</sup> et FPE <sup>(1)</sup> :

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	Exercice		
	2023	2022	2021
	\$	\$	\$
<b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>	<b>70 852</b>	66 240	56 538
Charges salariales de location	1 443	1 243	784
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(83)	(1 611)	(297)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(1 605)	(1 293)	(3 934)
Produits financiers	1 833	624	739
Charges d'intérêts	(33 157)	(28 450)	(22 693)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(2)</sup>	(2 557)	(2 390)	(2 007)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(2)</sup>	(1 500)	(1 500)	(1 500)
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débiteures convertibles	(353)	(337)	(360)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>34 873</b>	32 526	27 270
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(2)</sup>	2 557	2 390	2 007
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(2)</sup>	1 500	1 500	1 500
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	1 963	1 822	1 334
Rémunération fondée sur des parts	(836)	(721)	(877)
Désactualisation des intérêts effectifs	(1 095)	(1 127)	(1 301)
Amortissement des immobilisations corporelles	(99)	(122)	(87)
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>38 863</b>	36 268	29 846

<sup>(1)</sup> Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à l'Annexe 1.

<sup>(2)</sup> Se reporter à la rubrique portant sur les FPEA pour obtenir des explications détaillées.

## MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS - RAPPROCHEMENTS TRIMESTRIELS

### 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 :

	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net et résultat global (IFRS)</b>	<b>1 734</b>	15 216	10 846	8 802	1 769	11 693	18 243	6 449
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	<b>4 480</b>	(6 481)	–	–	7 781	1 230	197	(1 007)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	<b>(42)</b>	(159)	(775)	–	160	(142)	(233)	66
Amortissement des incitatifs de location	<b>641</b>	664	750	728	787	773	818	735
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	<b>2 396</b>	(584)	(763)	184	(1 971)	(3 898)	(9 344)	997
Charges salariales de location <sup>(6)</sup>	<b>401</b>	359	327	356	682	182	158	221
Distributions sur parts de catégorie B	<b>52</b>	56	42	22	26	26	26	26
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>	<b>(11)</b>	(87)	(232)	(59)	198	(172)	(285)	77
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>9 651</b>	8 984	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580	7 564
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	<b>37</b>	46	–	–	627	93	138	753
<b>FPE ajustés <sup>(1)</sup></b>	<b>9 688</b>	9 030	10 195	10 033	10 059	9 785	9 718	8 317
<b>FPE par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>	<b>11,1 ¢</b>	10,3 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,0 ¢	11,4 ¢	11,3 ¢	9,7 ¢
<b>FPE ajustés par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>	<b>11,1 ¢</b>	10,4 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,8 ¢	11,5 ¢	11,4 ¢	10,7 ¢
Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup>	<b>67,5 %</b>	72,9 %	63,8 %	64,1 %	67,9 %	65,9 %	66,4 %	77,2 %
Ratio de distribution des FPE ajustés <sup>(1)</sup>	<b>67,2 %</b>	72,5 %	63,8 %	64,1 %	63,6 %	65,2 %	65,5 %	70,2 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à l'Annexe 1.

(2) En tenant compte des parts de catégorie B.

(3) 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).

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

(5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE ajustés et des FPEA ajustés depuis le deuxième trimestre de 2021.

(6) L'incidence de la rémunération du chef des Investissements, embauché au deuxième trimestre de 2022, a été ajoutée aux charges salariales de location au cours du quatrième trimestre de 2022, car ses fonctions pendant l'exercice concernaient principalement les activités de location.

## 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	2023	2022	2022	2022	2022
	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>9 651</b>	8 984	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580	7 564
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(197)	(842)	(291)	(633)	(1 077)	(521)	(74)	(150)
Désactualisation des intérêts effectifs	310	271	278	236	336	219	284	288
Amortissement des autres immobilisations corporelles	20	33	23	23	31	35	26	30
Rémunération fondée sur des parts	159	184	237	256	206	130	312	73
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>	(639)	(626)	(634)	(658)	(630)	(599)	(580)	(581)
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>8 929</b>	7 629	9 433	8 882	7 923	8 581	9 173	6 849
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	37	46	–	–	627	93	138	753
<b>FPEA ajustés <sup>(1)</sup></b>	<b>8 966</b>	7 675	9 433	8 882	8 550	8 674	9 311	7 602
<b>FPEA par part <sup>(1)(2)(3)</sup></b>	<b>10,2 ¢</b>	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	9,3 ¢	10,1 ¢	10,8 ¢	8,8 ¢
<b>FPEA ajustés par part <sup>(1)(2)(4)</sup></b>	<b>10,3 ¢</b>	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢
Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>	72,9 %	85,8 %	69,0 %	72,4 %	80,8 %	74,4 %	69,4 %	85,3 %
Ratio de distribution des FPEA ajustés <sup>(1)</sup>	72,6 %	85,3 %	69,0 %	72,4 %	74,9 %	73,6 %	68,3 %	76,8 %

<sup>(1)</sup> Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à l'Annexe 1.

<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 des FPEA ajustés par part est calculé en divisant les FPEA ajustés <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).