



**Les acquisitions relatives conclues en 2022 et les solides activités de location ont apporté une contribution notable au premier trimestre de 2023. Dans l'ensemble, les produits locatifs de BTB ont augmenté de 13,2 % et le résultat opérationnel de 17,1 % par rapport au premier trimestre 2022, démontrant un autre trimestre avec de robustes résultats.**

Montréal (Québec) 8 mai 2023 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : **BTB.UN**) (« **BTB** » ou le « **FPI** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du premier trimestre 2023, comparés à la même période de 2022, et annonce les faits saillants et informations suivants.

- **Produits locatifs** : Les produits locatifs se sont établis à 32,9 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 13,2 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Le Fonds a comptabilisé un ajustement hors trésorerie se rapportant à une variation de l'estimation comptable d'un bail brut, ce qui a eu une incidence favorable de 1,4 million de dollars sur les produits.
- **Résultat d'exploitation net (REN)** : Le résultat d'exploitation net s'est établi à 19,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 17,1 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Le REN du portefeuille comparable reste stable pour le premier trimestre de 2023 par rapport à la période correspondante de 2022.
- **Bénéfice net et résultat global** : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 8,8 millions de dollars pour le trimestre, contre 6,4 millions de dollars pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une hausse de 37,5 %, attribuable aux acquisitions relatives de 2022.
- **Ratio de distribution des FPE récurrents** <sup>(1)</sup> : Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 64,1 % pour le trimestre, comparativement à 70,2 % pour la période correspondante de 2022.
- **FPE récurrents** <sup>(1)</sup> : Les FPE récurrents se sont établis à 11,7 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,7 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une hausse de 9,3 % par rapport au trimestre correspondant de 2022.
- **Ratio de distribution des FPEA récurrents** <sup>(1)</sup> : Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 72,4 % pour le trimestre, comparativement à 76,8 % pour la période correspondante de 2022.

---

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

- **FPEA récurrents** <sup>(1)</sup> : Les FPEA récurrents se sont établis à 10,3 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 9,7 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une hausse de 6,2 % par rapport au trimestre correspondant de 2022.
- **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 premier trimestre 2023. Le FPI a renouvelé des baux totalisant 58 375 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 67 200 pieds carrés pour le trimestre. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevée à 13,9 %.
- **Acquisition** : Le 2 février 2023, BTB a acquis un immeuble industriel de catégorie A situé au 9900, rue Irénée-Vachon, dans le secteur industriel de l'aéroport de Mirabel, au Québec (176 819 pieds carrés). Les produits tirés de cette acquisition ont contribué aux résultats financiers du premier trimestre. L'acquisition de cette propriété industrielle durable de grande qualité permet au FPI de poursuivre sa stratégie de croissance.
- **Ratio d'endettement** : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total <sup>(1)</sup> de 59,1 %, ce qui représente une augmentation de 0,6 % comparativement au 31 décembre 2022. Le FPI a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire <sup>(1)</sup> de 53,6 %, en baisse de 0,6 % par rapport au 31 décembre 2022.
- **Trésorerie** : À la clôture du trimestre, BTB détenait 1,7 million de dollars en trésorerie et la trésorerie disponible aux termes de ses facilités de crédit se chiffrait à 22,9 millions de dollars <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>. À la date du présent rapport, le FPI a augmenté le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit de 10,0 millions de dollars supplémentaires, ce qui porte le montant disponible à 32,9 millions de dollars, avec une option d'augmentation restante de 10,0 millions de dollars supplémentaires.

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

Nous poursuivons notre pivot vers le segment des immeubles industriels. Depuis 2020, nous avons quasiment doublé notre pourcentage de détention d'actifs industriels, passant de 18 % à 32 % dans l'ensemble de notre portefeuille. Notre dernier investissement au Québec témoigne encore une fois de notre orientation bien fondée. L'acquisition d'une usine industrielle de 177 000 pieds carrés encre aussi l'engagement de BTB vers un avenir plus durable compte tenu des activités exercées par notre client au sein de cette propriété (production de batteries pour autobus et camions électriques) et de sa qualité de construction, développée pour être une référence en matière de durabilité environnementale (matériaux favorisant la récupération d'énergie). [...]

De belles réalisations attendent BTB en 2023 et nos équipes travaillent sans relâche pour satisfaire nos investisseurs, clients, employés et fiduciaires comme cela a été le cas au cours des dernières années.

<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.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Le 28 avril 2023, BTB a ajouté un montant de 10,0 millions de dollars à la facilité de crédit renouvelable, ce qui porte sa capacité à 50,0 millions de dollars.

Le 1er mai 2023, le FPI a conclu l'acquisition d'un immeuble industriel entièrement loué situé au 8810, 48<sup>ème</sup> avenue NO, à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie de 7,4 millions de dollars. Dans le cadre de la transaction, BTB a réglé une partie du prix d'achat en émettant en faveur du vendeur 550 000 parts de société en commandite de catégorie B au prix de 4,50 \$ la part. Le solde du prix d'achat sera financé par voie d'un emprunt hypothécaire. Cet immeuble entièrement loué accroît la superficie locative totale détenue par le FPI de 83 292 pieds carrés.

## RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DÉCEMBRE 2022

- **Nombre total de propriétés** : 74
- **Superficie locative totale** : 6,0 millions pieds carrés.
- **Valeur totale des actifs** : 1 213 millions \$
- **Capitalisation boursière** : 307 millions \$ (prix unitaire de 3,58 \$ au 31 mars 2023)

## INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les deux tableaux suivants résument nos résultats pour les trimestres terminés les 31 mars 2023 et 31 mars 2022.

### Résultats trimestriels

Trimestres clos les 31 mars <i>(en milliers de dollars, sauf les ratios et données par part)</i>	Trimestre		
	2023	2022	Δ%
	\$	\$	
<b>INFORMATION FINANCIÈRE</b>			
Produits locatifs	32 911	29 068	13,2
Résultat d'exploitation net	19 008	16 234	17,1
Bénéfice net et résultat global	8 802	6 449	36,5
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (BAIIA) <sup>(1)</sup>	17 154	15 142	13,3
Résultat net immobilier du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>	15 982	15 964	0,1
Distributions	6 446	5 851	10,2
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) <sup>(1)</sup> récurrents	10 033	8 317	20,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) <sup>(1)</sup> récurrents	8 882	7 602	16,8
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	15 657	11 404	37,3
Actif total	1 213 237	1 182 836	2,6
Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(1)</sup>	59,1%	60,3%	(1,2)
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire	4,20%	3,74%	0,46
Capitalisation boursière	307 002	360 140	(14,8)
<b>INFORMATION FINANCIÈRE PAR PART</b>			
Bénéfice net et résultat global	10,2 ¢	8,3 ¢	1,9 ¢
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	0,0 ¢
FPE <sup>(1)</sup> récurrents	11,7 ¢	10,7 ¢	1,0 ¢
FPEA <sup>(1)</sup> récurrents	10,3 ¢	9,7 ¢	0,6 ¢

<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>

Trimestres clos les 31 mars <i>(en milliers de dollars, sauf les données par part)</i>	Trimestre	
	2023	2022
	\$	\$
<b>ENTRÉES NETTES DE TRÉSORERIE LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (IFRS)</b>	<b>15 657</b>	11 404
Charges salariales de location	356	221
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	(753)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	1 551	3 774
Produits financiers	306	145
Charges d'intérêts	(7 873)	(6 904)
Réserve pour investissements <sup>(1)</sup>	(658)	(581)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	(375)	(375)
Accroissement de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	(82)	(82)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>8 882</b>	6 849
<b>ÉLÉMENT NON-RÉCURRENT</b>		
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	753
<b>FPEA RÉCURRENTS <sup>(1)</sup></b>	<b>8 882</b>	7 602

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

<b>DATE :</b>	Mardi 9 mai 2023
<b>HEURE :</b>	9 h 00, heure de l'Est
<b>ENTRÉE URL :</b>	<a href="https://emportal.ink/40CVqnh">https://emportal.ink/40CVqnh</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/N4EneGxRQlx">https://app.webinar.net/N4EneGxRQlx</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 16 mai 2023, en composant le : 1-416-764-8677 (local) ou, 1-888-390-0541 (sans frais) et en entrant le code d'accès suivant : **518570 #**

### 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
<b>REN DU PORTEFEUILLE COMPARABLE</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 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>
<b>FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION (« FPE ») ET FPE RÉCURRENTS</b>	<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</p>

comparables. Les FPE sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.

Les FPE récurrents sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé.

Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE récurrents sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.

**FONDS PROVENANT DE  
L'EXPLOITATION  
AJUSTÉS (« FPEA ») ET  
FPEA RÉCURRENTS**

Les FPEA sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de janvier 2022 (le « livre blanc »). Les FPEA sont définis comme les FPE diminués de : i) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire; ii) la désactualisation des intérêts effectifs; iii) l'amortissement des autres immobilisations corporelles; iv) les charges de rémunération fondée sur des parts; v) la réserve pour dépenses d'investissement non récupérables et vi) la réserve pour frais de location non récupérés (liés aux charges de location régulières). Les FPEA sont rapprochées au résultat net et au résultat global, qui sont la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable. Les FPEA sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS

Les FPEA récurrents sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.

Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA récurrents sont des mesures utiles des résultats économiques récurrents et qu'elles sont pertinentes pour comprendre sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions aux porteurs de parts.

**RATIO DE DISTRIBUTION  
DES FPE ET FPEA ET  
RATIO DE DISTRIBUTION  
DES FPE ET FPEA  
RÉCURRENTS**

Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE récurrents et des FPEA récurrents sont des mesures financières non conformes aux IFRS. Ces ratios de distribution se calculent en divisant les distributions réelles par part par les FPE, FPEA, FPE récurrents et FPEA récurrents par part à chaque période.

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

Le ratio d'endettement total est une mesure financière non

<b>RATIO D'ENDETTEMENT TOTAL</b>	<p>conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.</p>
<b>RÉSERVE POUR DÉPENSES D'INVESTISSEMENT NON RÉCUPÉRABLES</b>	<p>Dans le calcul des FPEA, le Fonds déduit une réserve pour dépenses d'investissement non récupérables pour tenir compte des dépenses d'investissement requises pour maintenir la qualité de ses immeubles et pour préserver ses produits locatifs. La réserve pour dépenses d'investissement non récupérables est calculée sur la base de 2 % des produits locatifs et est fondée sur l'évaluation de la direction des pratiques de l'industrie ainsi que sur sa prévision des investissements requis pour les prochains exercices.</p>
<b>RÉSERVE POUR FRAIS DE LOCATION NON RECOUVRÉS</b>	<p>Le Fonds déduit également une réserve pour frais de location non recouverts d'un montant approximatif de 25 ¢ par pied carré sur une base annuelle. Même si les déboursés pour frais de location peuvent fluctuer de façon importante d'un trimestre à l'autre, la direction estime que cette réserve représente fidèlement, à long terme, les déboursés moyens non récupérés à même l'établissement du loyer que devra engager le Fonds. Ces déboursés sont constitués des incitatifs versés ou accordés à la signature des baux à des locataires qui sont généralement amortis sur la durée des baux et contribuent à une hausse du loyer au pied carré, ainsi que des commissions de courtage et des charges salariales de location.</p>
<b>TOTAL DE LA DETTE À LONG TERME MOINS LA TRÉSORERIE ET LES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</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</b>	<p>Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux</p>



**INTÉRÊTS, IMPÔT ET  
AMORTISSEMENTS  
AJUSTÉS (« BAIIA  
AJUSTÉ »)**

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:

	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net et résultat global (IFRS)</b>	<b>8 802</b>	1 769	11 693	18 243	6 449	23 219	8 678	7 161
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	-	7 781	1 230	197	(1 007)	(19 571)	-	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	-	160	(142)	(233)	66	21	(18)	(52)
Amortissement des incitatifs de location	<b>728</b>	787	773	818	735	858	780	777
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	<b>184</b>	(1 971)	(3 898)	(9 344)	997	3 297	(2 598)	733
Charges salariales de location <sup>(6)</sup>	<b>356</b>	682	182	158	221	208	173	184
Distributions sur parts de catégorie B	<b>22</b>	26	26	26	26	30	22	26
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>	<b>(59)</b>	198	(172)	(285)	77	23	(19)	185
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>10 033</b>	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014
<b>Élément non récurrent</b>								
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	627	93	138	753	109	-	188
<b>FPE récurrents <sup>(1)</sup></b>	<b>10 033</b>	10 059	9 785	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202
<b>FPE par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>	<b>11,7¢</b>	11,0¢	11,4¢	11,3¢	9,7¢	10,9¢	9,5¢	12,3¢
<b>FPE récurrents par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>	<b>11,7¢</b>	11,8¢	11,5¢	11,4¢	10,7¢	11,0¢	9,5¢	12,5¢
Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup>	<b>64,1%</b>	67,9%	65,9%	66,4%	77,2%	68,9%	79,0%	61,1%
Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>	<b>64,1%</b>	63,6%	65,2%	65,5%	70,2%	68,0%	79,0%	59,9%

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

<sup>(2)</sup> 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 FPI à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).
- (4) Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE <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).
- (5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE et des FPEA récurrents depuis le deuxième trimestre de 2021.
- (6) 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 :

	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>10 033</b>	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(633)	(1 077)	(521)	(74)	(150)	(758)	(88)	(91)
Désactualisation des intérêts effectifs	236	336	219	284	288	275	239	428
Amortissement des autres immobilisations corporelles	23	31	35	26	30	22	23	27
Rémunération fondée sur des parts	256	206	130	312	73	143	114	(24)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>	(658)	(630)	(599)	(580)	(581)	(539)	(478)	(519)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(376)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>8 882</b>	7 923	8 581	9 173	6 849	6 853	6 453	8 459
<b>Élément non récurrent</b>								
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	627	93	138	753	109	-	188
<b>FPEA récurrents <sup>(1)</sup></b>	<b>8 882</b>	8 550	8 674	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647
<b>FPEA par part <sup>(1)</sup> (2) (3)</b>	<b>10,3 ¢</b>	9,3 ¢	10,1 ¢	10,8 ¢	8,8 ¢	9,2 ¢	8,7 ¢	11,5 ¢
<b>FPEA récurrents par part <sup>(1)</sup> (2) (4)</b>	<b>10,3 ¢</b>	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢	11,8 ¢
Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>	<b>72,4%</b>	80,8%	74,4%	69,4%	85,3%	81,3%	85,9%	65,1%
Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	<b>72,4%</b>	74,9%	73,6%	68,3%	76,8%	80,0%	85,9%	63,7%

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS

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

(3) Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE <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).

(4) 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 Fonds aux 31 mars 2023 et 2022 et au 31 décembre 2022:

(en milliers de dollars)	31 mars 2023	31 décembre 2022	31 mars 2022
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 669)	(2 404)	(40 666)
Emprunts hypothécaires en cours <sup>(1)</sup>	650 454	638 441	619 555
Débetures convertibles <sup>(1)</sup>	42 912	43 170	43 569
Facilités de crédit	25 050	9 897	35 318
<b>Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2) (3)</sup></b>	<b>716 747</b>	<b>689 104</b>	<b>657 776</b>
<b>Valeur brute totale des actifs du FPI moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2) (4)</sup></b>	<b>1 212 704</b>	<b>1 178 049</b>	<b>1 091 245</b>
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débetures convertibles et les facilités de crédit) <sup>(2) (5)</sup>	53,6%	54,2%	56,8%
Ratio d'endettement – Débetures convertibles <sup>(2) (6)</sup>	3,5%	3,7%	4,0%
Ratio d'endettement – Facilités de crédit <sup>(2) (7)</sup>	2,1%	0,8%	3,2%
<b>Ratio d'endettement total <sup>(2)</sup></b>	<b>59,1%</b>	<b>58,5%</b>	<b>60,3%</b>

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

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS.

(3) La dette à long terme diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure financière non conforme aux IFRS, calculée comme étant le total : i) des emprunts hypothécaires à taux fixe; ii) des emprunts hypothécaires à taux variables; iii) du montant de capital de la débeture de série G; iv) du capital de la débeture de série F ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et v) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.

(4) La valeur brute des actifs du 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 – débetures convertibles est calculé en divisant les débetures convertibles par la VBAMT.

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