Nous célébrons 15 ans d'événements marquants

Deuxième rapport trimestriel 2022

SERVICE DE VALET UNIQUEMENT
VALET PARKING ONLY

Notre mission

Offrir des **environnements** qui répondent aux besoins de **nos clients** et qui contribuent à réaliser **leur potentiel.**

Notre raison d'être est simple : nous contribuons au succès des entreprises en leur offrant des environnements pour qu'elles puissent prospérer. Nous avons compris que notre succès en immobilier découle du service offert à nos clients. La confiance que nos clients nous donnent est ce qui fait rouler notre entreprise. Nous sommes le véhicule qui permet à nos clients de croître, prospérer et contribuer à l'économie tout en façonnant la société.

Les personnes et leurs histoires sont au coeur notre succès.

Table des matières

6 Faits saillants

8 Répartition du portefeuille par région et par classe d'actifs

10 Évolution des indicateurs clés et performance sur les marchés

12 Notre histoire

14 Prix Méritas

15 Durabilité environnementale et sociale

2344, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent

Table des matières

16 Message de Michel Léonard, Président et Chef de la direction

20 Témoignages des clients

22 Nos récentes acquisitions

24 Nos propriétés

27 Conseil des fiduciaires et équipe exécutive

28 Entrevue avec Jean-Pierre Janson, Vice-président du conseil et fiduciaire

30 Entrevue avec Jocelyn Proteau, Président du conseil et fiduciaire

33 Rapport de gestion

77 États financiers consolidés intermédiaires résumés

Le trimestre en chiffres

Nous concluons ce deuxième trimestre de l'année 2022 avec des métriques financières à l'image des efforts continus de notre équipe. Entre autres, des objectifs opérationnels clairs et précis, des décisions stratégiques et avisées quant à la gestion du portefeuille d'actifs, une collaboration accrue avec nos clients et une vision centrée sur l'humain. Ce sont autant d'éléments qui ont permis à BTB d'obtenir de tels résultats ce trimestre.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : une amélioration de 0,7 % du taux d'occupation par rapport au trimestre dernier, une augmentation d'environ 3 $ millions en produits locatifs par rapport au deuxième trimestre 2021 et l'addition de trois nouvelles propriétés industrielles à notre portefeuille nous menant à un total de 75 propriétés et 1,2 G$ d'actifs totaux. Nous sommes fiers de présenter un bilan trimestriel si solide.

Tout en continuant de contribuer au rayonnement et au succès de BTB, notre équipe demeure engagée à poursuivre leurs efforts dans les prochains mois afin d'atteindre les objectifs de croissance et de performance, fixés à 2 milliards de dollars d'actifs d'ici cinq ans.

Faits saillants

1,2 G$
d'actifs totaux

75
propriétés

29,0 M$
produits locatifs

5,8 M
pieds carrés

9,7 M$(1)
fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents

11,4 ¢(1)
FPE récurrents par part

93,8 %
taux d'occupation

65,5 %(1)
ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Répartition du portefeuille par région et par classe d'actifs

Un coup d'œil sur notre portefeuille

Comme démontré au premier trimestre 2022, nous continuons à nous développer sur les marchés primaires. Les acquisitions de trois immeubles industriels situés à Ottawa (Ontario), Montréal (Québec) et Edmonton (Alberta) témoignent de notre volonté de diversifier géographiquement notre portefeuille d'actifs. Ces acquisitions portent notre déploiement de bâtiments industriels à 26,9 %, un pas vers notre objectif de 45 % d'ici cinq ans.

Nous avons clôturé le trimestre avec un total de 75 propriétés et 5,8 millions de pieds carrés en superficie locative totale d'Est en Ouest au Canada. Plus précisément dans les régions de Montréal, Québec, Ottawa, Edmonton et Saskatoon. Dans cette section, vous pourrez voir la répartition de nos immeubles par surface locative totale de notre portefeuille, par localisation géographique et par type d'actif.

Répartition par classe d'actif :

Industriel : 26.94 %*
Bureau périphérique : 49.22 %*
Commerce de détail de première nécessité : 23.84 %*

4,28 %*

Edmonton

7 propriétés (66,8 M$)
249 859 pi.ca.
100 % taux d'occupation

3,83 %*

Saskatoon

4 propriétés (41,0 M$)
223 472 pi.ca.
100 % taux d'occupation

Répartition du portefeuille par région et par classe d'actifs

23,63 %*
Ville de Québec

11 propriétés (245,0 M$)
1 380 145 pi.ca.
88,2 % taux d'occupation

13,79 %*
Ottawa

11 propriétés (177,0 M$)
805 157 pi.ca.
94,8 % taux d'occupation

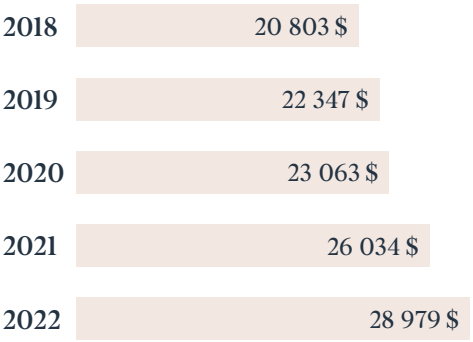
54,47 %*
Montréal

42 propriétés (637,4 M$)
3 181 174 pi.ca.
95,1 % taux d'occupation

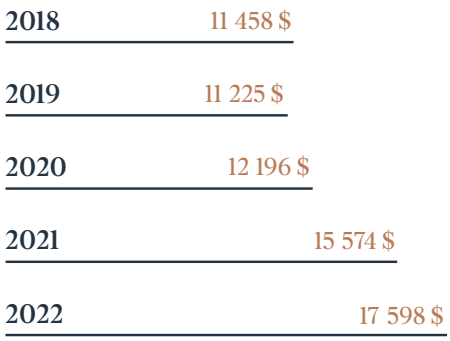
*Pourcentages basées sur la superficie locative totale.

Évolution des indicateurs clés*

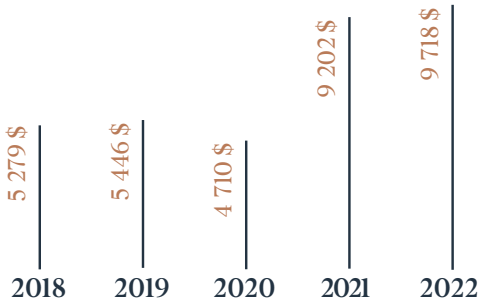
Produits locatifs



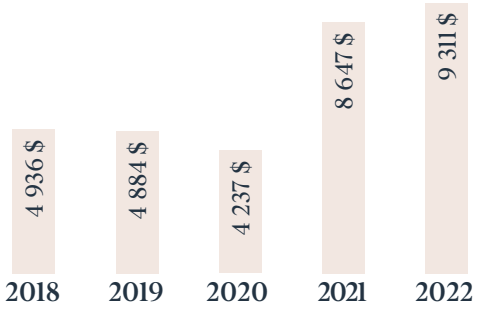
REN



FPE récurrents(1)

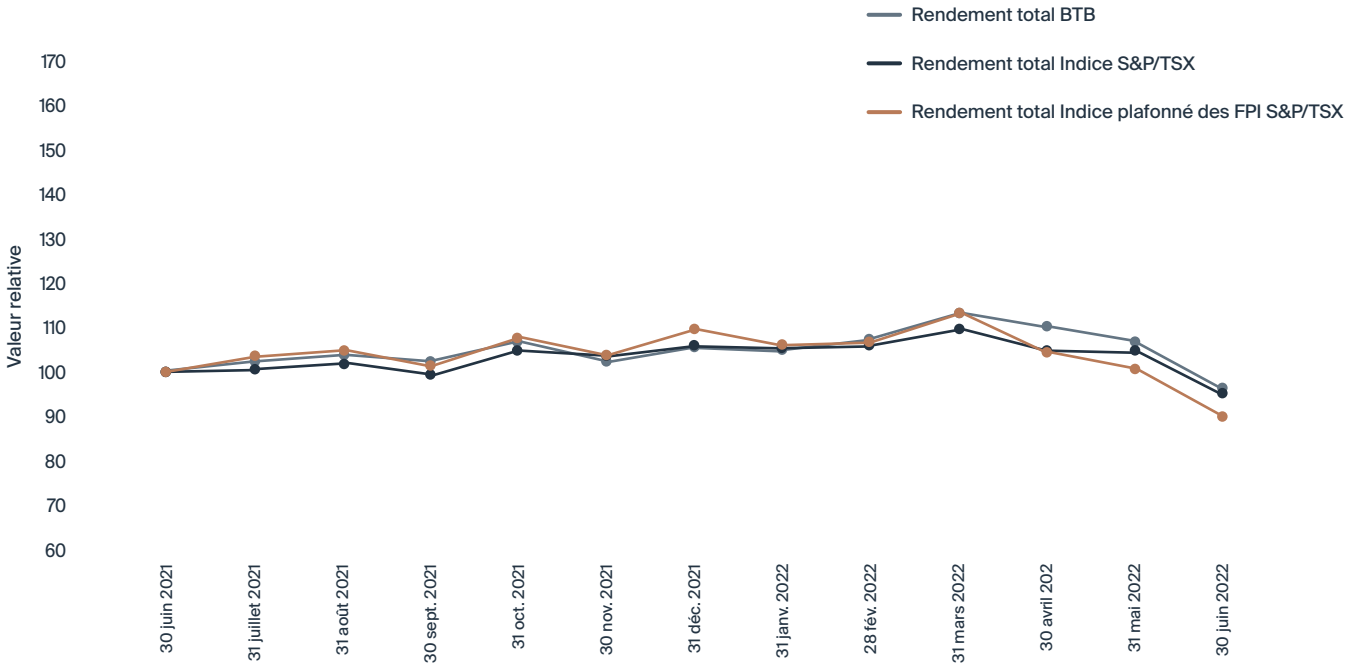


FPEA récurrents(1)



*Pour les trimestres se terminant le 30 juin, en milliers de dollars. (1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Performance sur les marchés



Accessible

« BTB m'a fourni un lieu de travail où je me sens à l'aise de poser n'importe quelles questions, ce qui me permet d'apprendre et de grandir. »

- Haily Lambert, Assistante administrative

Notre histoire

15 ans d'événements marquants

2005

Le 8 septembre, Michel Léonard, accompagné de Jocelyn Proteau, a fondé une société de démarrage de capital appelée Capital ABTB Inc.

2006

Le 26 janvier, Capital ABTB Inc se transforme en Fonds de Placement Immobilier et est officiellement coté à la Bourse de Toronto sous BTB.P.

Le 9 août, le nom de Capital ABTB Inc est modifié à BTB pour éviter la confusion avec la région de l'Abitibi, mais l'acronyme BTB demeure pour "Bought That Building".

Le 3 octobre BTB acquiert sa première propriété 2900, rue Jacques-Bureau à Laval, Québec.

2007

Première vague d'acquisitions en Ontario et d'une première acquisition dans la ville de Québec.

2006–2008

Au cours des deux premières années de l'entreprise, 40 propriétés ont été acquises par une équipe de 5 personnes. Les propriétés étaient situées à Montréal et dans les marchés secondaires de la province de Québec.

2008

La récession amène un statu quo de 2 ans, mais BTB résiste.

2010

BTB complète l'acquisition d'une société publique, soit CAGIM Immobilier, basée à Québec et cette acquisition marque l'importante expansion de BTB dans la ville de Québec. Au total, 6 propriétés représentant 1,5 millions de pieds carrés ont été acquises.

Notre histoire

2017–2019

BTB repositionne son portefeuille et dispose de ses actifs situés sur les marchés secondaires et tertiaires.

2012

BTB est coté à la Bourse de Toronto et acquiert des actifs à Ottawa.

2018

BTB acquiert son premier édifice au centre-ville de Montréal pour 35 M$. L'immeuble devient le siège social de BTB, pour accommoder la croissance de l'entreprise.

2019

BTB réalise sa première acquisition de plus de 50 M$ sur la Rive-Sud de Montréal.

2021

BTB acquiert 10 actifs situés dans l'Ouest canadien pour 94 M$ marquant son expansion dans deux provinces canadiennes. Cette acquisition permet également à BTB de dépasser le seuil de 1 G$ de valeur de ses actifs totaux.

Prix Méritas

Célébrer l'excellence

Chaque année, les employés de BTB reçoivent 5 prix Méritas pour leurs performances exceptionnelles : Intégrité, Leadership, Respect, Travail d'équipe et Qualité. Lors de chaque trimestre nous vous présenterons les récipiendaires des prix Méritas.

Prix qualité

Serghei Novitchi

Technicien de maintenance

Pourquoi penses-tu que tes collègues t'ont nommé pour ce Méritas ?

Je les en remercie, mais je ne sais pas vraiment pourquoi. C'est la deuxième fois que je reçois ce type de prix chez BTB alors j'imagine que mes collègues trouvent que je dois rendre de bons services, qu'ils voient mes réalisations et veulent les souligner. Je suis aussi quelqu'un de très sociable, autonome, créatif, qui a le sens de l'organisation, ce qui peut faire une différence dans la qualité de mon travail. J'aime que mon travail soit bien fait, mais je ne le fais pas en attendant quelque chose en retour. Je travaille simplement avec mon cœur.

Comment définirais-tu un travail de qualité ?

Il est important selon moi d'être minutieux et de ne pas tenter de se dépêcher dans quoi que ce soit. De plus, je dirais qu'un bon employé devrait accomplir ses fonctions en s'imaginant que l'entreprise lui appartient et qu'il n'est pas un simple employé, ce qui provoque souvent l'envie de donner le maximum de ses capacités et de s'investir à fond.

Penses-tu que l'ambiance de travail chez BTB fait partie d'une des qualités de l'entreprise ?

Oui, bien que je travaille majoritairement seul, l'ambiance avec mes collègues directs est idéale. Je me sens très confortable à leurs côtés. J'ai aussi de bons souvenirs des activités sociales organisées à l'interne par BTB. Ces moments resteront gravés dans ma mémoire.

Après avoir passé 10 ans chez BTB, quel regard portes-tu sur la qualité de l'évolution de l'entreprise ?

J'ai été témoin de la progression de BTB au fil des ans, principalement avec l'augmentation du nombre d'actifs. L'entreprise cherche constamment à s'améliorer et c'est la raison pour laquelle je me vois évoluer ici pendant encore de longues années.

Travailler vers un avenir durable

BTB a entrepris de nombreux projets dans le but de devenir plus responsable sur les plans environnementaux et sociaux. Nous avons encore du travail à faire, et il est impératif que nous fassions de notre mieux pour continuer d'améliorer nos habitudes de consommation et de réduire notre empreinte environnementale. Ci-dessous, vous trouverez un aperçu de certains efforts que nous posons et majorons chaque année.

Collaboration avec Alvéole

Notre partenariat avec Alvéole est au cœur de notre plan de durabilité environnementale. L'apiculture urbaine est essentielle à la protection des abeilles car leur source alimentaire mondiale est en déclin.

Stations de recharge

Nous installons activement des stations de recharge dans nos stationnements intérieurs et extérieurs pour nos clients qui possèdent des véhicules hybrides et électriques.

Formations aux bonnes pratiques durables

Cet automne, nous prévoyons d'améliorer notre performance environnementale grâce à la formation de nos équipes de gestionnaires et opérateurs immobiliers. De même, nos locataires bénéficieront de formations adaptées à leurs immeubles sur les bonnes pratiques environnementales qui les concernent directement : économies d'eau et d'énergie, gestion des déchets, achats éco-responsables, et bien plus encore.

Certifications BOMA et LEED

Nous sommes fiers de détenir 22 propriétés certifiées BOMA BEST et 7 propriétés certifiées LEED. Nous travaillons constamment à améliorer les niveaux de certification de nos propriétés.

Soulagement des impressions et recyclage FSC

Nous reconnaissons que le recyclage du papier est l'une des mesures de base qu'une entreprise puisse prendre pour protéger notre environnement. Nous avons mis en œuvre des politiques dans nos trois bureaux de Montréal, Québec et Ottawa afin de réduire notre utilisation de papier et de n'utiliser, au besoin, que du papier certifié par le Forest Stewardship Council (FSC). De plus, lorsque l'impression est nécessaire, BTB a souscrit au programme Print Relief, dans le cadre duquel des arbres sont plantés en fonction de la quantité de papier utilisée pour l'impression.

Message du Président et Chef de la direction

À la hauteur de nos ambitions

Un message de Michel Léonard,
Président, Chef de la direction
et Fiduciaire

Message du Président et Chef de la direction

La croissance stratégique de BTB dans le segment des propriétés industrielles et l'expansion géographique de notre portefeuille ont contribué à la présentation de solides résultats pour le deuxième trimestre de 2022.

Activités de location au cœur de nos performances opérationnelles

La performance du portefeuille de BTB est à la hausse dans toutes les classes d'actifs et dans toutes les régions géographiques, avec un résultat d'exploitation net du portefeuille comparable à la hausse de 8,2 % par rapport au deuxième trimestre de 2021.

Les efforts de location ont permis de terminer le trimestre avec un taux d'occupation total de 93,8 % sur l'ensemble de nos actifs, soit une augmentation de 1,6 % par rapport au même trimestre l'an dernier. Le secteur industriel continue de montrer sa résilience avec un taux d'occupation de 100 % pour notre portefeuille, tandis que le regain récent des activités de vente au détail porte notre taux d'occupation des commerces de détail de première nécessité à 96,2 %. Nous allons accueillir *Bath & Body Works* pour une superficie locative de 4 600 pieds carrés, à Lévis (Québec).

Nos activités de renouvellement de baux ont aussi été solides pour le trimestre, affichant un taux de renouvellement de 76,0 %. Des baux représentant une superficie locative totale de 79 126 pieds carrés ont été renouvelés, dont 55 635 pieds carrés avant leur terme et 23 491 pieds carrés en prévision de la fin de leur terme, prévu pour les années 2023 et suivantes. La fidélisation de nos clients demeure au cœur de nos stratégies.

Nos activités de location ont également connu un succès au cours du trimestre, puisque 43 121 pieds carrés ont été loués à de nouveaux locataires dans le secteur des immeubles de bureaux périphériques. La tendance se confirme, les locataires souhaitent occuper des espaces de bureaux en périphérie des grandes villes, plus près de l'endroit où ils résident. Ce n'est donc pas anodin de voir une amélioration du taux de location de ce segment de 21,2 % au cours du deuxième trimestre 2022. Parmi ces nouvelles locations, *MNP* occupera une superficie locative d'environ 10 000 pieds carrés à Laval (Québec)

Au cours du trimestre, BTB a réussi à maintenir une durée moyenne pondérée des baux de 6,0 ans comparativement à 5,2 ans pour la période correspondante de 2021. En plus d'assurer des revenus futurs pour le Fonds et de stabiliser la base de locataires, la stratégie de location vise aussi à assurer la pérennité des baux et à garantir un profil constant d'échéance de baux pour les années suivantes.

Le secteur industriel au centre de notre déploiement stratégique

Le secteur industriel est une catégorie d'actifs qui semble avoir le vent dans les voiles auprès des investisseurs et des locataires. Un constat qui nous permet de confirmer le repositionnement stratégique que nous avons annoncé en début d'année, à savoir une diminution progressive de notre pourcentage de détention d'immeubles de commerces de détail de première nécessité, et de bureaux périphériques, au profit d'immeubles industriels plus convoités.

Durant ce trimestre, BTB a tiré parti de ce bilan pour faire l'acquisition de trois propriétés industrielles pour une somme totale de 40,5 millions de dollars (excluant les frais de transaction et les ajustements), soit une addition de 165 342 pieds carrés à notre superficie locative totale. Ces nouvelles acquisitions élèvent le ratio industriel de notre portefeuille à 26,9 % contre 25,2 % au trimestre précédent pour un total de 26 propriétés industrielles. Ces dernières diversifient d'autant plus notre portefeuille sur le plan géographique et renforcent notre présence sur l'ensemble des marchés primaires puisque les propriétés se situent respectivement à Edmonton (Alberta), Ottawa (Ontario) et Montréal (Québec). Une volonté de la part de BTB d'afficher une présence plus significative notamment sur les marchés de l'Ouest canadien.

Message du Président et Chef de la direction

Les revenus de ces acquisitions ainsi que la disposition d'un petit immeuble situé à Magog, Québec, ont largement contribué aux résultats de ce deuxième trimestre puisque la proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles industriels a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 13,6 % à 22,4 %.

Un aperçu des résultats du deuxième trimestre

La solidité de nos résultats financiers du deuxième trimestre est le reflet direct des deux points que nous venons d'aborder, soit les efforts continus en location de notre équipe et les acquisitions relutives des derniers mois.

Notre ratio de distribution des FPE récurrents s'élève à 65,5 % pour le trimestre, comparativement à 59,9 % pour le deuxième trimestre de 2021, tandis que notre ratio de distribution des FPEA récurrents est de 68,3 %, comparativement à 63,7 % pour le même trimestre de 2021. Il est important de noter que la diminution des FPEA par part pour le trimestre et la période cumulative de six mois est attribuable à un recouvrement ponctuel additionnel et une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021, totalisant 2,6 millions de dollars. Compte non tenu de cet ajustement, les FPEA récurrents par part auraient augmenté de 23,8 % ou 4,0 ¢ par part pour la période cumulative de six mois comparativement à la période correspondante de 2021.

Poursuivant cette tendance, notre ratio d'endettement total a encore diminué. À la fin du deuxième trimestre de 2022, ce ratio s'établit à 58,8 %, soit une amélioration de 2,5 % par rapport au trimestre précédent.

Un début d'année à la hauteur de nos ambitions

La valeur de nos actifs totaux approche le 1,2 milliard de dollars et l'année 2022 continue de nous offrir de bonnes opportunités. Qu'il s'agisse de potentielles nouvelles acquisitions, d'un profil client varié ou d'un taux d'endettement plus faible, nous poursuivons nos efforts stratégiques en restant notamment à l'affût des dernières tendances du marché dans le but de représenter au mieux les intérêts de nos clients et de nos investisseurs.

Notre équipe reste déterminée à atteindre nos objectifs à long terme grâce à une analyse méticuleuse de notre portefeuille, à des décisions éclairées et à un soutien incessant au développement des entreprises de nos clients.

Michel Léonard
Président, Chef de la direction

Authentique

« Chez BTB, on sent que les gens mettent du cœur à l'ouvrage. »

- Vanessa Burns, Designer graphique

Témoignages des clients

Écoutons la communauté BTB

Chez BTB, nos locataires sont plus que des locataires : ce sont nos clients. Nous nous engageons à leur fournir le bon espace pour répondre à leurs besoins, ainsi qu'un excellent service à tout moment. Nous leur avons demandé ce que c'était que de louer chez BTB ; voici quelques-uns de leurs témoignages.

Témoignages des clients

« BTB nous offre toujours des services professionnels de qualité, à la hauteur de nos attentes. Nous sommes très satisfaits de l'excellente gestion de leur entreprise. Nous sommes reconnaissants de leur disponibilité à nous aider en toute circonstance. Il est toujours plaisant et agréable de travailler avec eux. C'est une entreprise avec de belles qualités humaines ! »

Sushi Kumi
825, boul. Lebourgneuf,
Ville de Québec

« Lors de ma première rencontre avec le président voilà environ deux ans, j'ai quitté la table avec un agréable sentiment. J'ai senti le respect de M. Léonard, une disponibilité et une grande écoute de sa part. En deuxième lieu, je souligne la relation professionnelle qu'offre Madame Christine Breton. Depuis son arrivée, j'ai senti un vent de fraîcheur s'installer. »

Éditions MR
825, boul. Lebourgneuf,
Ville de Québec

« Notre première expérience avec BTB était à peu près au moment où nous avons entamé les rénovations de notre bureau. Nous avions besoin de revoir l'espace et tout au long du processus, BTB a été extrêmement accommodant et attentionné à nos besoins. Tout a été fait dans les temps en respectant notre budget, ce à quoi on ne s'attend pas très souvent ! C'était une expérience incroyable ! »

SHOEBOX Inc.
80, rue Aberdeen, Ottawa

« La location avec BTB a été une expérience sans tracas. C'est une organisation extrêmement professionnelle avec une équipe de premier ordre qui répond à tous les besoins qui se présentent. La relation avec notre gestionnaire est très cordiale et elle est toujours disponible. Nous louons des locaux à travers le globe et je dois dire que BTB est l'un des meilleurs propriétaires. »

Kore Outdoor
6000, rue Kieran, Montréal

« Pour la Caisse Desjardins des Grands boulevards de Laval, la relation d'affaires avec l'équipe BTB, c'est beaucoup plus qu'une communication simple et facile : c'est une relation dynamique, une collaboration commune au bénéfice d'un environnement agréable et confortable en tout temps ! »

Desjardins, Caisse des Grands boulevards de Laval
3111, boul. St-Martin Ouest,
Laval

« Nous recevons un excellent service principalement grâce à notre technicien, Sylvain Moquin. Il nous offre un excellent service et il est toujours présent pour nous soutenir quels que soient nos besoins et s'assurer que nous sommes satisfaits. »

GPL Assurance Inc.
3131, boul. St-Martin Ouest,
Laval

« BTB est un bon gestionnaire qui répond aux besoins en espace de Giatec. L'équipe nous propose des options et des conseils pour assurer que notre environnement de travail répond à nos besoins. Les demandes de soutien technique sont toujours traités rapidement par l'équipe. De plus, BTB montre un intérêt face à notre croissance d'entreprise et nous fournit des propositions d'aggrandissement de nos espaces pour suivre notre évolution. »

Giatec Scientific Inc.
245, place Menten,
Ottawa

Nos récentes acquisitions

Étendre notre portée

3190, rue F.-X. Tessier
Vaudreuil-Dorion, QC

Le 17 juin 2022, nous avons conclu l'acquisition d'une propriété industrielle de Classe A entièrement louée à Amylior, un chef de file dans la conception, le développement et la fabrication de fauteuils roulants motorisés de haute gamme, des systèmes d'assises et de positionnement, et accessoires.

Prix d'achat : 15 M$*
Type de propriété : industriel
Superficie locative : 67 162 pi.ca.

Nos récentes acquisitions

1100, rue Algoma
Ottawa, ON

Le 5 avril 2022, nous avons conclu l'acquisition d'une propriété industrielle 100 % louée à Ontario Medical Supply, une filiale de Medical Pharmacies Group. Ils opèrent 25 pharmacies situées au sein d'immeubles médicaux en Ontario et sont le chef de file ontarien en matière de soins de longue durée, y compris les services infirmiers et les communautés de retraite.

Prix d'achat : 12,5 M$*
Type de propriété : industriel
Superficie locative : 46 400 pi.ca.

3905, avenue Allard
Edmonton, AB

Le 29 juin 2022, nous avons conclu l'acquisition d'une propriété industrielle entièrement louée à H.E. Parts International. Leur mission est de fournir aux clients des pièces de rechange, des composantes et des services de la plus haute qualité qui améliorent les performances du cycle de vie des produits et réduisent les coûts.

Prix d'achat : 12,95 M$*
Type de propriété : industriel
Superficie locative : 51 747 pi.ca.

*Les prix d'achat excluent les frais de transaction.

Un portefeuille stratégique

3190, rue F.-X. Tessier, Vaudreuil-Dorion, QC

Nos propriétés

Au cours du deuxième trimestre, nous avons acquis 3 nouvelles propriétés et en avons vendu une, portant notre portefeuille à un total de 75 réparties dans 5 régions canadiennes.

Montréal

1327-1333, rue Ste-Catherine Ouest et 1405-1411, rue Crescent, Montréal

5810, rue Sherbrooke Est, Montréal[1]

5878-5882, rue Sherbrooke Est, Montréal

7001-7035, boul. Saint-Laurent et 25, avenue Mozart, Montréal[1]

2101, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal

3761-3781, boul. des Sources, Dollard-des-Ormeaux

11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux[1]

1325, boul. Hymus, Dorval

4105, rue Sartelon, Saint-Laurent

208-244, rue Migneron et 3400-3410, rue Griffith, St-Laurent

7777, route Transcanadienne, St-Laurent

2250, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent

2600, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent[2]

2344, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent[2]

7150, rue Alexander-Fleming, St-Laurent

6000, rue Kieran, St-Laurent

2425, boul. Pitfield, St-Laurent

2665-2673 et 2681, Côte Saint-Charles, Saint-Lazare

3190, rue F.-X. Tessier, Vaudreuil-Dorion

Rive-Nord de Montréal

2900, rue Jacques-Bureau, Laval

4535, rue Louis B. Mayer, Laval

3695, des Laurentides (Autoroute-15), Laval

3111, boul. Saint-Martin Ouest, Laval[2]

3131, boul. Saint-Martin Ouest, Laval

81-83, rue Turgeon, Ste-Thérèse

5791, boul. Laurier, Terrebonne

2175, boul. des Entreprises, Terrebonne

2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne

2005, rue Le Chatelier, Laval[2]

Rive-Sud de Montréal

4890-4898, boul. Taschereau, Brossard[1]

204, boul. De Montarville, Boucherville[1]

32, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil[1]

50, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil[1]

2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil

2350, Chemin du Lac, Longueuil

1939-1979, rue F.-X. Sabourin, St-Hubert

145, boul. Saint-Joseph, St-Jean-sur-Richelieu[1]

315-325, rue MacDonald, St-Jean-sur-Richelieu[1]

1000, boul. du Séminaire Nord, St-Jean-sur-Richelieu[1]

340-360, 370-380, 375 et 377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire

1465-1495 et 1011-1191, boul. Saint-Bruno et 800, rue de l'Étang, Saint-Bruno-de-Montarville

Ville de Québec

6655, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec[1]

6700, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec[1]

909-915, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec

825, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec[1]

815, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec[1]

1170, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec[1]

625-675, rue de la Concorde, Lévis

1200-1252, rue de la Concorde, Lévis

191, rue D'Amsterdam, St-Augustin-de-Desmaures

175, rue de Rotterdam, St-Augustin-de-Desmaures

505, rue des Forges et 1500, rue Royale, Trois-Rivières[1]

Région d'Ottawa

80, rue Aberdeen, Ottawa[1]

245, place Menten, Ottawa[1]

1-9 et 10, Brewer Hunt Way et 1260-1280 Teron Rd, Ottawa[1]

400, rue Hunt Club, Ottawa

2200, rue Walkley, Ottawa[1]

2204, rue Walkley, Ottawa[1]

2611, Queensview Drive, Ottawa[2]

979 et 1031 rue Bank, Ottawa[2]

7 et 9, boul. Montclair, Gatineau[1]

1100, rue Algoma, Ottawa

Edmonton

6909, rue 42, Leduc

1921, rue 91, Edmonton

18410, avenue 118A NW, Edmonton

18028, avenue 114 NW, Edmonton

28765, route Acheson, Acheson

25616, avenue 117 NW, Acheson

3905, avenue Allard, Edmonton

Saskatoon

3542, avenue Millar, Saskatoon

318, rue 68, Saskatoon

3911, avenue Millar, Saskatoon

3927 et 3931, rue Wanuskewin, Saskatoon

(1) Propriété certifiée BOMA BEST (2) Propriété certifiée LEED

À propos de nous

Ouvert d'esprit

« Je suis reconnaissante de travailler pour une organisation qui valorise ses employés et qui accueille toutes les idées et opinions. »

- Alicia Grilli, Coordonnatrice de projets exécutifs

Conseil des fiduciaires et équipe exécutive

Luc Martin
Président du comité d'audit
et fiduciaire[1]

Jocelyn Proteau
Président du conseil
et fiduciaire[2]

Christine Marchildon
Fiduciaire[2]

Lucie Ducharme
Présidente du comité de ressources
humaines et gouvernance et fiduciaire[1][2]

Michel Léonard
Président, Chef de la direction
et fiduciaire

Daniel Fournier
Fiduciaire[3]

Jean-Pierre Janson
Vice-président du conseil
et fiduciaire[2]

Sylvie Lachance
Fiduciaire[3]

Fernand Perreault
Président du comité de
placements et fiduciaire[3]

Michel Léonard
Président, Chef de la direction
et fiduciaire

Mathieu Bolté
Vice-président
et Chef des finances

Peter Picciola
Vice-président
et Chef des investissements

(1) Membre du comité d'audit (2) Membre du comité de ressources humaines et gouvernance (3) Membre du comité de placements

Entrevue

Quand le travail devient une passion

Une entrevue avec Jean-Pierre Janson, Vice-président du conseil et fiduciaire

Entrevue

« J'ai été chanceux car je n'ai jamais considéré mes emplois comme un travail, mais plutôt comme une passion. Pouvoir retrouver cette passion chez les autres est très inspirant. »

Quelle est votre plus grande réussite ?

Il m'est difficile de répondre à cette question étant donné l'étendue de ma carrière. Je suis fier d'avoir pu participer à la création et à l'évolution d'entreprises dans divers domaines d'activité : forestier, financier, minier et immobilier. Au demeurant, je pense que ma vie familiale est ma plus grande réussite d'une certaine façon.

Bien qu'il y ait toujours place à amélioration, je suis très satisfait de l'ensemble de ma vie.

Qu'est-ce qui vous inspire ?

Je tire beaucoup d'inspiration des personnes positives et qui aiment ce qu'elles font. J'ai été chanceux car je n'ai jamais considéré mes emplois comme un travail, mais plutôt comme une passion. J'aime ce que je fais, c'est aussi simple que ça. Pouvoir retrouver cette passion chez les autres est très inspirant.

J'ajouterais que la possibilité de contribuer au succès des entreprises susmentionnées est pour moi très stimulante.

Quelles sont vos passions ?

Mon travail est une passion…

Autrement, j'adore voyager. Il me tarde de prendre à nouveau l'avion, car il y a encore beaucoup d'endroits que j'aimerais visiter. Un des voyages qui m'a le plus marqué est sans doute la Croatie. Par ailleurs, si je devais choisir un pays dont je ne me lasserais jamais c'est bien l'Italie. J'adore l'Italie et tout ce qu'elle peut offrir. Il est facile de s'y rendre, louer une voiture et partir à l'aventure.

Sur une autre note, je ne suis pas du genre à aller sur un terrain de golf, mais mes proches et moi aimons beaucoup faire de la randonnée en forêt avec notre chien et profiter de la nature. Même le Mont-Royal peut devenir une aventure en soi.

Si vous étiez une citation, laquelle seriez-vous ?

Très bonne question. Je ne suis pas certain de pouvoir incarner une citation, mais je dis souvent : « Organisez-vous pour avoir une passion, pas un emploi ». Il est selon moi, primordial d'aimer ce que l'on fait.

Vous siégez sur le Conseil de BTB depuis ses débuts, soit maintenant 15 ans. Pouvez-vous nous raconter le moment dont vous êtes le plus fier ?

Il n'y en a heureusement pas qu'un et ce, pour différentes raisons.

Avoir été capable de passer à travers la crise de 2008 et celle de la COVID-19 sont des exemples dont je suis fier. Un des moments charnières que j'ai pu vivre aux côtés de Michel a été la crise de 2008. Bien que la situation économique ne jouait pas en notre faveur, BTB a réussi à surpasser ce défi et à perdurer. La robustesse du Conseil d'administration en place à l'époque est un des principaux éléments qui nous a permis de survoler cette période sans trop d'accroches, et d'en ressortir encore plus fort.

Aujourd'hui, je suis fier de la vision stratégique de BTB pour les années à venir. L'addition récente de membres clés au sein de l'équipe de direction témoigne de l'engagement qu'a BTB à consolider ses fondations et croitre de façon exponentielle.

Où voyez-vous BTB dans l'avenir ?

Ayant atteint le seuil du milliard d'actifs, la suite logique voudrait que nous atteignions 2 milliards d'actifs d'ici 5 ans. Il s'agit d'une évolution à laquelle je pense depuis longtemps.

D'autre part, il serait important de développer le côté institutionnel que BTB n'a pas encore touché. Pénétrer ce créneau devrait nous aider à accélérer cette croissance.

Je vois les 5-10 prochaines années de façon très positive. Nous avons été en mesure d'établir une solide base de personnes compétentes et engagées, nous permettant de soutenir l'atteinte de nos objectifs futurs.

Entrevue

Honnêteté, rigueur et droiture

Une entrevue avec Jocelyn Proteau, Président du conseil et fiduciaire

Entrevue

Quelle est votre plus grande réussite ?

La vie m'a bien gâtée en m'offrant deux carrières. D'abord 37 ans chez Desjardins où j'ai gravi les échelons pour devenir président du conseil et chef de la direction de la plus importante composante de cette grande organisation. Je suis fier de cette ascension, car la passion qui m'habitait, mon dévouement au travail et mon ambition m'ont permis ce cheminement.

La seconde phase a été tout aussi enrichissante. J'ai siégé et occupé diverses fonctions sur de nombreux conseils d'administration, dont la présidence du Conseil de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement, Quincaillerie Richelieu Ltée pendant 15 ans — en plus d'assumer la présidence du Conseil les huit dernières années. J'ai aussi siégé pendant 7 ans au conseil d'une des plus importantes sociétés d'assurances d'Europe dont le siège social est à Édimbourg (Écosse), tout en assumant la présidence du Conseil de sa filiale canadienne. Finalement un mandat de 17 ans au conseil de Familiprix et évidemment, BTB aujourd'hui. J'ai donc goûté et touché à beaucoup de secteurs ce qui m'a permis de me réaliser pleinement.

D'un point de vue plus personnel, ma plus grande réussite sont mes deux fils et mes petits-enfants que j'adore. Ils sont ma plus grande richesse.

Qu'est-ce qui vous inspire ?

Je ne vais pas répondre directement, mais plutôt partager les valeurs qui m'ont guidé tout au long de ce périple : la droiture, l'honnêteté et la rigueur. Si ces trois mots semblent synonymes à première vue, pour moi ils couvrent tout ce qui m'a animé.

J'ajouterais que je suis peu ouvert et tolérant face à la médiocrité et au travail bâclé. Je me suis toujours imposé cette façon d'agir et j'ai toujours demandé ça des personnes qui m'entouraient.

Quelles sont vos passions ?

Le monde, les gens, mes enfants, ma famille… et le golf ! L'amitié m'est aussi très précieuse. J'ai beaucoup d'amis et de très bons amis. Au fil du temps on évolue, mais j'aime toujours autant leur consacrer du temps et de l'énergie. J'entretiens mes relations.

Si vous étiez une citation, laquelle seriez-vous ?

Une de celles qui m'inspire toujours est : « À être toujours tourné vers le passé, on entre dans l'avenir à reculons ». Je ne regarde jamais en arrière, je regarde en avant et je vais continuer de regarder en avant. Ça décrit bien ce que je pense de la vie.

Vous siégez sur le Conseil de BTB depuis ses débuts, soit maintenant 15 ans. Pouvez-vous nous raconter comment a débuté votre implication au sein de BTB ?

J'ai rencontré Michel Léonard par l'entremise d'un ami commun, président d'un groupe immobilier. Il m'a mentionné qu'il connaissait quelqu'un qui souhaitait lancer un projet immobilier et que nous devrions nous rencontrer, car j'étais, selon lui : « le candidat idéal pour présider leur conseil d'administration grâce à ma réputation, ma crédibilité et mon parcours ». Je lui signale que je ne viens pas du milieu immobilier. Après quelques jours de réflexion, j'accepte un petit-déjeuner avec ce fameux Michel.

Lors de notre conversation, je comprends que le projet est de créer un FPI et que mon rôle sera de recruter les membres du conseil et de le présider. Je prends le temps d'y réfléchir à nouveau, je passe des coups de fil à gauche et à droite. J'ai finalement dit oui. La personnalité et l'enthousiasme de Michel me rejoignaient.

Dès mon entrée en fonction, nous nous sommes attelés à la formation d'un vrai conseil d'administration. Certaines personnes avaient déjà été identifiées pour y siéger, mais personne n'avait encore formellement accepté. Un de mes premiers contacts fut Jean-Pierre Janson et nous nous sommes tout de suite très bien entendus. Le deuxième était le président de Quincaillerie Richelieu, que je connaissais déjà puisque nous étions amis et collègues de conseils depuis 15 ans.

Lorsqu'on a créé la société de capital de démarrage pour ensuite se transformer en FPI en octobre 2006, nous avions levé 43 M$ de fonds publics. C'était assez phénoménal, car nous n'avions pas un seul immeuble, que des papiers. Je n'étais pas très optimiste, mais les banquiers d'investissement avec qui nous travaillions à l'époque misaient beaucoup sur la crédibilité de l'équipe de gestionnaires et la qualité du conseil d'administration mis en place. Cela a en effet fonctionné et voilà comment tout a commencé!

Où voyez-vous BTB dans l'avenir ?

Je n'ai jamais été aussi optimiste pour BTB qu'aujourd'hui. Je suis convaincu que d'ici 5 ans, nous pourrons facilement doubler la taille et les revenus de la compagnie. Nous avons en place une direction de première qualité, un personnel dédié et un conseil qui n'a rien à envier aux autres sociétés publiques du Québec. Je nous considère comme le meilleur FPI au Québec et que nous allons devenir éventuellement un des meilleurs au Canada.

Les plus grands succès ne se sont pas bâtis sur la peur ou l'hésitation, mais sur la confiance et le respect des personnes.

À propos de nous

Dynamique

« BTB est une entreprise qui encourage la vitalité, l'entrain et l'énergie positive dans ses équipes. Le but est de joindre nos forces pour un maximum d'efficacité. »

- André Barr et Chanel Lev
Gestionnaire de Baux & Conseillère juridique

Table des matières

Rapport de gestion

Trimestre clos le 30 juin 2022

34 Introduction
34 Énoncés prospectifs – Mise en garde
35 Mesures financières non conformes aux IFRS
38 Présentation du Fonds
38 Objectifs et stratégies d'affaires
39 Faits saillants du deuxième trimestre clos le 30 juin 2022
41 Renseignements financiers choisis
42 Information trimestrielle choisie
43 Portefeuille immobilier
44 Opérations immobilières
48 Résultats d'exploitation
53 Résultats d'exploitation – portefeuille comparable
54 Distributions
55 Fonds provenant de l'exploitation (FPE)
56 Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
58 Flux de trésorerie
59 Information sectorielle
60 Actifs
62 Ressources de capital
67 Impôts sur le revenu
68 Imposition des porteurs de parts
68 Méthodes et estimations comptables
70 Risques et incertitudes
71 Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
72 Annexe 1 – Définitions
74 Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels

Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « Fonds ») pour la période close le 30 juin 2022 ainsi que sa situation financière à cette date. Il présente également un sommaire des stratégies commerciales du Fonds et des risques d'affaires auxquels il fait face. Ce rapport de gestion en date du 5 août 2022 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires et les notes afférentes de la période close le 30 juin 2022. Il fait état de toute information importante disponible jusqu'à la date de ce rapport. Les états financiers consolidés annuels du Fonds ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »). À moins d'avis contraire, les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com et sur notre site web au www.btbreit.com.

Le Comité d'Audit a revu le contenu de ce rapport de gestion et les états financiers consolidés résumés intermédiaires et le Conseil des fiduciaires du Fonds les ont approuvés.

Énoncés prospectifs – Mise en garde

À l'occasion, des déclarations prospectives sont formulées verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous faisons ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces déclarations prospectives peuvent comprendre notamment les déclarations concernant les objectifs futurs du Fonds, ainsi que les stratégies concernant la réalisation des objectifs du Fonds, de même que les déclarations concernant les opinions, perspectives, projets, objectifs, attentes, prévisions, estimations et intentions du Fonds. Les mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » et l'emploi du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visent à dénoter des déclarations prospectives.

De par leur nature même, les déclarations prospectives comportent de nombreux facteurs et hypothèses, et font l'objet d'incertitudes et de risques intrinsèques, tant généraux que particuliers, qui entraînent la possibilité que les prédictions, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se matérialisent pas. Les lecteurs sont avisés de ne pas se fier indûment à ces déclarations étant donné que les résultats réels du Fonds pourraient différer sensiblement des attentes exprimées dans ces déclarations prospectives, en raison de nombreux facteurs importants, notamment : la conjoncture économique générale au Canada et ailleurs dans le monde; les effets de la concurrence dans les marchés où nous exerçons nos activités; l'incidence des modifications apportées aux lois et aux règlements, y compris les lois fiscales; la réussite de la mise en œuvre de la stratégie du Fonds; la capacité de mener à bien des acquisitions stratégiques et de les intégrer avec succès; la dilution éventuelle; la capacité d'attirer et de conserver des employés et des dirigeants clés; la situation financière de nos locataires; la capacité à refinancer nos dettes à leur échéance; la capacité à renouveler les baux venant à échéance et à louer des locaux vacants; la capacité à compléter des développements selon nos plans et échéanciers et à mobiliser des fonds pour financer la croissance du Fonds ainsi que les variations des taux d'intérêt. La liste susmentionnée de facteurs importants susceptibles d'influer sur nos résultats futurs n'est pas exhaustive. Les personnes, et notamment les investisseurs, qui se fient à des déclarations prospectives pour prendre des décisions ayant trait au Fonds, doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes. Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion.

Le Fonds ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes aux déclarations prospectives, et le Fonds se dégage de toute obligation de mettre celles-ci à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux événements ou de nouvelles circonstances, sauf s'il y est tenu en vertu de la réglementation en valeurs mobilières applicable.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Certains termes et mesures utilisés dans le présent rapport de gestion sont énumérés et définis dans le tableau figurant ci-après, y compris les informations par part, le cas échéant, constituent des mesures de rendement non reconnues par les IFRS et leur définition n'est pas normalisée ou conforme aux IFRS. Des explications sur la façon dont ces mesures financières non conformes aux IFRS fournissent de l'information utile aux investisseurs et sur les autres fins auxquelles le Fonds utilise ces mesures financières non conformes aux IFRS sont également présentées dans le tableau figurant ci-après. Les IFRS désignent les normes internationales d'information financière définies et publiées par l'IASB, en vigueur en date du présent rapport de gestion.

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	Rapprochement
Bénéfice net ajusté	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. 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.	Résultats d'exploitation - Bénéfice net ajusté
REN du portefeuille comparable	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. 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. 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.	Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable
Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et FPE récurrents	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 février 2019 (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. 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 (FPE); Flux de trésorerie; et Annexe 2

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
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 février 2019 (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.	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Flux de trésorerie; et Annexe 2
Ratio de distribution des FPE et des FPEA et Ratio de distribution des FPE récurrents et des 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.	Fonds provenant de l'exploitation (FPE); Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); et Annexe 2
Ratio d'endettement total	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. 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.	Ressources de capital – Ratio d'endettement
Ratio de couverture des intérêts	Le ratio de couverture des intérêts est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le REN 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 débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B). 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.	Ressources de capital - Ratio de couverture des intérêts

Présentation du Fonds

Le Fonds est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu des lois de la province de Québec et conformément à un contrat de fiducie (dans sa version amendée). Le Fonds a entrepris ses activités immobilières le 3 octobre 2006 et détenait en date du 30 juin 2022, 75 immeubles industriels, immeubles de bureaux périphériques et immeubles de commerce de détail de première nécessité situés dans les marchés primaires des provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Le Fonds est devenu un important propriétaire immobilier dans la province de Québec, dans l'est de l'Ontario et depuis décembre 2021, dans l'Ouest canadien. Les parts et les débentures convertibles de série G et de série H de BTB se négocient à la Bourse de Toronto sous les symboles « BTB.UN », « BTB.DB.G » et « BTB.DB.H » respectivement.

La direction du Fonds est entièrement internalisée et aucune convention de services et de gestion d'actifs n'est en vigueur entre le Fonds et ses dirigeants. Le Fonds s'assure ainsi que les intérêts de la direction et de ses employés soient en accord avec ceux des porteurs de parts. Seules deux propriétés sont gérées par des tiers gestionnaires selon des conditions normales concurrentielles. L'objectif de la direction, lorsque les circonstances seront favorables, est de gérer directement les immeubles non gérés directement par le Fonds, permettant possiblement de réaliser des économies d'honoraires de gestion et de charges d'exploitation par une gestion interne et mieux contrôler l'exploitation de ceux-ci.

Le tableau suivant présente le sommaire du portefeuille immobilier du Fonds.

	Nombre de propriétés	Superficie locative (en pieds carrés)	Juste valeur (en milliers de $)
Au 30 juin 2022	**75**	**5 839 807**	**1 167 247**

Ces chiffres incluent une participation de 50 % dans un immeuble de 17 114 pieds carrés en banlieue de Montréal et une participation de 50 % dans un immeuble totalisant 74 940 pieds carrés à Gatineau (Québec).

Objectifs et stratégies d'affaires

L'objectif principal du Fonds est de maximiser le rendement total pour les porteurs de parts. Ce rendement inclut des distributions en espèces et une appréciation potentielle de la valeur de ses parts à long terme. Plus spécifiquement, les objectifs sont les suivants :

i) Produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts;

ii) Faire croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relutives pour supporter les distributions;

iii) Optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour maximiser la valeur à long terme de ses propriétés.

Stratégiquement, le Fonds a pour objectif d'acquérir des propriétés ayant un bon taux d'occupation, des locataires de qualité, un bon emplacement ou un bon taux potentiel de renouvellement des baux et des immeubles en bon état nécessitant moins d'investissement en capital.

La direction du Fonds effectue de temps à autre des examens stratégiques de son portefeuille dans le but de déterminer s'il est financièrement pertinent de conserver ou de se défaire de certains de ses investissements. Ainsi, le Fonds pourrait vendre certains actifs dont la taille, l'emplacement ou la rentabilité ne correspond plus aux critères d'investissement du Fonds.

Dans de tels cas, le Fonds prévoit utiliser le produit de disposition de ces ventes d'actifs pour soit, réduire la dette qui s'y rapporte ou soit de redéployer ce capital pour conclure des acquisitions de propriétés.

Faits saillants du deuxième trimestre clos le 30 juin 2022

Activités de location trimestrielle : Des baux représentant 79 126 pieds carrés ont été renouvelés, dont 55 635 pieds carrés ont été renouvelés avant leurs échéances et 23 491 pieds carrés ont été renouvelés par anticipation pour des baux venant à échéance soit en 2023 ou soit pour des années subséquentes. De plus, le Fonds a loué 43 121 pieds carrés à de nouveaux locataires. Grâce à cette solide activité de location, le taux d'occupation a augmenté à 93,8 % à la fin du trimestre.

Acquisitions : Le 5 avril 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 1100, Algoma Road à Ottawa (Ontario), pour une contrepartie totale de 12,5 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements. Le 15 juin 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 3190 rue F.-X. Tessier, à Vaudreuil-Dorion (Québec), pour une contrepartie totale de 15,0 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Le 27 juin 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 3905, Allard Avenue à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie totale de 13,0 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements. L'acquisition de ces actifs de qualité a accru l'exposition du Fonds au secteur des immeubles industriels.

Disposition : Le 16 juin 2022, le Fonds a disposé d'un petit immeuble industriel situé au 2059, rue René-Patenaude à Magog dans l'Estrie (Québec) pour un produit total de 1,8 million de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et ajustements.

Produits locatifs : Les produits locatifs se sont établis à 29,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 11,3 % par rapport au premier trimestre de 2021. Pour la période cumulative de six mois, les produits locatifs ont totalisé 58,0 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 17,1 % comparativement à la période correspondante de 2021.

Résultat d'exploitation net (REN) : Le résultat d'exploitation net s'est établi à 17,6 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 13,0 % par rapport au trimestre correspondant de 2021. Pour la période cumulative de six mois, le résultat d'exploitation net s'est établi à 33,8 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 20,9 % par rapport à la période correspondante de 2021.

REN du portefeuille comparable[1] : Augmentation de 8,2 % pour le deuxième trimestre de 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 principalement en raison des efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents, qui ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, et de la croissance du revenu associé aux baux renouvelés.

Bénéfice net et résultat global : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 18,2 millions de dollars pour le trimestre, contre 7,2 millions de dollars pour la période correspondante de 2021, ce qui représente une hausse de 11,0 millions de dollars qui est attribuable à un ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

FPE récurrents[1] : Les FPE récurrents se sont établis à 11,4 ¢ par part pour le trimestre (22,1 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 12,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2021 (21,7 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021). La diminution pour le trimestre et la période cumulative de six mois est attribuable à un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions de dollars et à l'encaissement d'une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021. Compte non tenu de cet ajustement, les FPE récurrents par part auraient augmenté de 23,6 % pour la période cumulative de six mois comparativement à la période correspondante de 2021.

FPEA récurrents[1] : Les FPEA récurrents se sont établis à 11,0 ¢ par part pour le trimestre (20,8 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 11,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2021 (20,5 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021). La diminution pour le trimestre est attribuable à un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions de dollars et à l'encaissement d'une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021. Compte non tenu de cet ajustement, les FPEA récurrents par part auraient augmenté de 23,8 % pour la période cumulative de six mois comparativement à la période correspondante de 2021.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Ratio de distribution des FPE récurrents[1]: Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 65,5 % pour le trimestre (67,8 % pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 59,9 % pour la période correspondante de 2021 (69,2 % pour la période cumulative de six mois de 2021).

Ratio de distribution des FPEA récurrents[1]: Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 68,3 % pour le trimestre (72,3 % pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 63,7 % pour la période correspondante de 2021 (73,0 % pour la période cumulative de six mois de 2021).

Situation de trésorerie : À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 3,0 millions de dollars en trésorerie et la trésorerie disponible aux termes de ses facilités de crédit se chiffrait à 26,7 millions de dollars[1][2]. Le Fonds a l'option d'augmenter la capacité aux termes des facilités de crédit à 58,8 millions de dollars.

Dette : Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total[1] de 58,8 %, ce qui constitue une amélioration de 1,7 % comparativement au 31 décembre 2021.

Taux de recouvrement : Le Fonds a encaissé 98,0 % de ses loyers facturés pour le trimestre et 98,5 % pour la période cumulative de six mois de 2022, ce qui témoigne de la bonne performance dans les secteurs des immeubles industriels, des immeubles de bureaux périphériques et des immeubles de commerce de détail de première nécessité.
Le portefeuille du Fonds a continué d'afficher des résultats positifs pour toutes ses catégories d'actifs et ses régions.

Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement postérieur à la date de clôture.

Sommaire des éléments importants au 30 juin 2022

- Nombre total d'immeubles : 75
- Superficie locative totale : 5,8 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total : 1 185 millions de dollars
- Capitalisation boursière : 305 millions de dollars (prix unitaire de 3,60 $ au 30 juin 2022)

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) « Facilités de crédit » est un terme utilisé pour représenter les emprunts bancaires tels qu'ils sont présentés et définis dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires du Fonds.

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des périodes closes les 30 juin 2022 et 2021.

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)		Trimestre		Période cumulative de six mois	
		2022	2021	**2022**	2021
	Référence (page)	**$**	$	**$**	$
Information financière					
Produits locatifs	49	**28 979**	26 034	**58 047**	49 566
Résultat d'exploitation net (REN)	48	**17 598**	15 574	**33 832**	27 988
Bénéfice net et résultat global	48	**18 243**	7 161	**24 692**	9 671
Bénéfice net ajusté[1]	52	**9 001**	8 030	**16 259**	12 634
REN du portefeuille comparable[1]	53	**13 450**	12 436	**25 716**	24 460
Distributions	54	**6 374**	5 508	**12 225**	10 336
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents[1]	55	**9 718**	9 202	**18 035**	14 932
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents[1]	56	**9 311**	8 647	**16 913**	14 153
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	58	**15 516**	8 162	**26 920**	21 311
Total de l'actif	60			**1 185 148**	965 051
Immeubles de placement	60			**1 167 247**	922 035
Emprunts hypothécaires	62			**628 778**	503 075
Débentures convertibles	62			**41 563**	43 542
Ratio d'endettement hypothécaire[2]	64			**53,4 %**	53,7 %
Ratio d'endettement total[1]	64			**58,8 %**	56,0 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	62			**3,62 %**	3,52 %
Capitalisation boursière				**305 035**	298 703
Information financière par part					
Parts en circulation (000)	66			**84 732**	73 391
Parts de catégorie B en circulation (000)	65			**347**	347
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (000)	66	**84 642**	73 088	**81 153**	68 532
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (000)	66	**84 989**	73 435	**81 500**	68 895
Bénéfice net et résultat global	48	**21,5 ¢**	9,8 ¢	**30,3 ¢**	14,1 ¢
Bénéfice net ajusté	52	**10,6 ¢**	10,9 ¢	**19,9 ¢**	18,3 ¢
Distributions	54	**7,5 ¢**	7,5 ¢	**15,0 ¢**	15,0 ¢
FPE récurrents[1]	55	**11,4 ¢**	12,5 ¢	**22,1 ¢**	21,7 ¢
Ratio de distribution des FPE récurrents[1]	55	**65,5 %**	59,9 %	**67,8 %**	69,2 %
FPEA récurrents[1]	56	**11,0 ¢**	11,8 ¢	**20,8 ¢**	20,5 ¢
Ratio de distribution des FPEA récurrents[1]	56	**68,3 %**	63,7 %	**72,3 %**	73,0 %
Cours boursier				**3,60**	4,07
Imposition fiscale des distributions					
Report d'impôt	68	**100,0 %**	100,0 %	**100,0 %**	100,0 %
Information opérationnelle					
Nombre d'immeubles	43			**75**	65
Superficie locative (milliers pi^2)	43			**5 840**	5 402
Taux d'occupation	43			**93,8 %**	92,2 %
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	44	**20,6 %**	0,2 %	**15,3 %**	3,2 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) 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.

Information trimestrielle choisie

Le tableau suivant présente un sommaire de l'information financière choisie du Fonds pour les huit derniers trimestres.

(en milliers de dollars, sauf les données par part)	**2022 T-2**	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1	2020 T-4	2020 T-3
	$	$	$	$	$	$	$	$
Produits locatifs	**28 979**	29 068	26 789	23 988	26 034	23 532	22 455	23 583
Résultat d'exploitation net	**17 598**	16 234	14 776	13 572	15 574	12 414	12 767	13 308
Bénéfice net et résultat global	**18 243**	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510	3 850	5 757
Bénéfice net et résultat global par part	**21,5 ¢**	8,3 ¢	31,2 ¢	11,7 ¢	9,8 ¢	3,9 ¢	6,1 ¢	9,1 ¢
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**15 516**	11 404	25 137	10 090	8 162	13 149	15 954	8 983
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents[1]	**9 718**	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730	6 322	6 920
FPE récurrents par part[1][2]	**11,4 ¢**	10,7 ¢	11,0 ¢	9,5 ¢	12,5 ¢	8,9 ¢	9,9 ¢	10,9 ¢
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents[1]	**9 311**	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506	6 253	6 139
FPEA récurrents par part[1][3]	**11,0 ¢**	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢	11,8 ¢	8,6 ¢	9,8 ¢	9,7¢
Distributions[4]	**6 374**	5 851	5 578	5 551	5 508	4 828	4 778	4 752
Distributions par part[4]	**7,5 ¢**	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE récurrents[1] par les parts du Fonds en circulation à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).
(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA récurrents[1] par les parts du Fonds en circulation à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).
(4) Inclus les distributions sur les parts de catégorie B.

Indicateurs de performance opérationnelle

Les indicateurs de performance utilisés pour mesurer la performance opérationnelle du Fonds sont décrits ci-après.

Taux d'occupation commis : donne un aperçu du degré d'optimisation de l'espace locatif et du potentiel d'augmentation des revenus du portefeuille immobilier du Fonds. Ce taux prend en compte la superficie locative occupée et la superficie locative des baux signés à la fin du trimestre, mais dont le terme n'a pas encore débuté;

Taux d'occupation physique : présente le pourcentage de la superficie locative totale détenue en fin de période;

Taux de renouvellement : permet d'enregistrer les renouvellements de baux et la rétention des locataires du Fonds;

Taux moyen des baux renouvelés : mesure la croissance interne et la capacité du Fonds à augmenter ou diminuer ses revenus locatifs.

Portefeuille immobilier

À la clôture du deuxième trimestre de 2022, BTB était propriétaire de 75 immeubles dont la juste valeur totalisait 1 167 millions de dollars. Ces immeubles ont généré des produits locatifs d'environ 29,0 millions de dollars pour le trimestre et offraient une superficie locative d'environ 5,8 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds sont toutes décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir www.sedar.com).

Sommaire des immeubles de placement détenus au 30 juin 2022

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)
Immeubles industriels	26	1 573 231	100,0	100,0
Immeubles de bureaux périphériques	38	2 874 402	89,3	88,2
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	11	1 392 175	96,2	94,9
Total	**75**	**5 839 808**	**93,8**	**93,0**

Disposition d'immeubles de placement

Le 27 janvier 2022, le Fonds a disposé de quatre immeubles industriels situés au 705 Boundary Road, 725 Boundary Road, 805 Boundary Road et 2901 Marleau Avenue à Cornwall, en Ontario pour un produit total de 26,0 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et ajustements.

Le 16 juin 2022, le Fonds a disposé d'un petit immeuble industriel situé au 2059, rue René-Patenaude à Magog dans l'Estrie (Québec), pour un produit total de 1,8 million de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements. Le taux d'occupation de cet immeuble était inférieur à 50 % au moment de la disposition.

Acquisitions d'immeubles de placement

Le 7 janvier 2022, le Fonds a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux de périphérie de catégorie A situés aux 979 Bank Street et 1031 Bank Street dans le quartier de Glebe à Ottawa, en Ontario, pour une contrepartie totale de 38,1 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Ces deux immeubles ont augmenté la superficie locative totale de 104 716 pieds carrés et de 11 510 pieds carrés, respectivement.

Le 5 avril 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 1100, Algoma Road à Ottawa (Ontario), pour une contrepartie totale de 12,5 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 46 433 pieds carrés.

Le 15 juin 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 3190, rue F.-X. Tessier, à Vaudreuil-Dorion (Québec), pour une contrepartie totale de 15,0 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 67 162 pieds carrés.

Le 27 juin 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 3905, Allard Avenue à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie totale de 13,0 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 51 747 pieds carrés.

Depuis le début de l'exercice 2022, le Fonds a acquis quatre immeubles pour une contrepartie totale de 78,6 millions de dollars et a ajouté 281 568 pieds carrés à sa superficie locative totale.

Opérations immobilières

Occupation du portefeuille

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la superficie occupée au cours des périodes closes les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022.

Périodes closes les 30 juin (en pieds carrés)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
Superficie occupée en début de période[1]	**5 311 921**	4 846 980	**5 639 778**	4 910 877
Actifs (vendus) achetés	**151 146**	99 000	**(148 516)**	99 000
Nouveaux baux signés	**43 121**	78 294	**60 681**	88 045
Départs	**(26 937)**	(20 596)	**(70 849)**	(94 277)
Autres[2]	**2**	(20 452)	**(1 841)**	(20 419)
Superficie locative occupée en fin de période[1]	**5 479 253**	4 983 226		
Superficie locative vacante en fin de période	**360 555**	418 998		
Total de la superficie locative occupée en fin de période	**5 839 808**	5 402 224		

(1) La superficie occupée comprend les locaux occupés et les ententes fermes.
(2) Les autres ajustements de la superficie occupée représentent surtout des réévaluations de superficie.

Activités de renouvellement

Le tableau suivant présente le sommaire du taux des baux renouvelés au cours des périodes closes les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022.

Périodes closes les 30 juin (en pieds carrés)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
Baux venus à échéance	**73 195**	96 089	**229 073**	162 468
Baux renouvelés à échéance	**55 635**	82 826	**174 773**	123 520
Taux des baux renouvelés	**76,0 %**	86,2 %	**76,3 %**	76,0 %

Le Fonds a renouvelé 76,0 % ou 55 635 pieds carrés des 73 195 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance ce trimestre. De plus, le Fonds a loué 17,3 % des 17 560 pieds carrés restants échus avant la clôture du trimestre. Pour le premier semestre, le Fonds a renouvelé 76,3 % des baux à l'échéance, laissant 54 301 pieds carrés vacants, ce qui s'explique essentiellement par le départ au deuxième trimestre de 2022 de Réseau Admission, un locataire qui louait un important espace dans un immeuble de bureaux périphérique situé sur l'île de Montréal. Ce locataire a relocalisé ses activités au centre-ville de Montréal.

Outre les baux renouvelés à l'échéance au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie de 23 491 pieds carrés avec des locataires existants, dont les baux viendront à échéance au cours de l'année 2023 et au cours des années subséquentes (des baux visant un total de 79 837 pieds carrés ont été renouvelés pour la période cumulative de six mois). Cette activité n'a aucune incidence sur la superficie locative occupée ou le taux de renouvellement enregistrés pour le trimestre, mais elle illustre la stratégie et la capacité du Fonds de travailler activement sur les renouvellements de baux avant l'échéance de leur terme respectif. Les renouvellements par anticipation ont permis au Fonds de conclure un bail à long terme visant un immeuble de bureaux périphériques de 23 491 pieds carrés à Québec.

Compte tenu des baux renouvelés à l'échéance et des baux renouvelés dont l'échéance était au cours de 2023 et des années subséquentes, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie totale de 79 126 pieds carrés au cours du trimestre et de 254 610 pieds carrés pour la période cumulative de six mois. De la superficie locative totale renouvelée à l'échéance, pour la période cumulative de six mois, une portion de 169 618 pieds carrés pieds carrés, ou 66,6 %, visait le secteur des immeubles de bureaux périphériques, ce qui confirme que les locataires souhaitent occuper des espaces de bureaux périphériques qui se trouvent plus près du lieu de résidence des employés.

Taux moyen des baux renouvelés

Le tableau suivant présente le détail de l'augmentation moyenne des taux locatifs pour chacun des secteurs d'activité.

	Trimestre		Période cumulative de six mois	
Secteur d'activité	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)
Immeubles industriels	–	0,0 %	42 158	7,8 %
Immeubles de bureaux périphériques	78 526	21,2 %	169 618	20,3 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	600	2,8 %	42 834	3,9 %
Total	**79 126**	**20,6 %**	**254 610**	**15,3 %**

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement de 15,3 % dans tous les secteurs d'activité. Le secteur des immeubles de bureaux périphériques a affiché une hausse de 20,3 % essentiellement attribuable à certains baux ayant étant inférieurs aux taux de marché.

Nouveaux baux conclus

Au cours du trimestre, le Fonds a loué 43 121 pieds carrés à de nouveaux locataires, de sorte qu'à la fin du trimestre, 360 555 pieds carrés étaient disponibles pour la location. Des baux conclus visant 43 121 pieds carrés, 28 993 pieds carrés sont visés par des ententes de location fermes, et 14 128 pieds carrés sont actuellement occupés. La superficie locative totale des immeubles industriels du Fonds étant entièrement occupée, 24 887 pieds carrés ou 57,7 % des baux signés visent des immeubles de bureaux périphériques et 18 234 pieds carrés, ou 42,3 %, des nouveaux baux signés visent des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Pour la période cumulative de six mois, le Fonds a conclu des transactions avec de nouveaux locataires totalisant 60 681 pieds carrés.

Taux d'occupation

Les tableaux suivants présentent les taux d'occupation commis par secteur d'activité et par secteur géographique du Fonds, et incluent ainsi les ententes de location fermes :

	30 juin 2022	31 mars 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021	30 juin 2021
	%	%	%	%	%
Secteur d'activité					
Immeubles industriels	**100,0**	99,0	97,0	96,5	96,5
Immeubles de bureaux périphériques	**89,3**	89,3	90,3	89,3	89,5
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	**96,2**	95,0	95,1	92,6	92,9
Total du portefeuille	**93,8**	93,1	93,4	92,0	92,2

	30 juin 2022	31 mars 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021	30 juin 2021
	%	%	%	%	%
Secteur géographique					
Montréal	**95,1**	94,1	94,4	92,8	93,1
Ville de Québec[1]	**88,2**	88,4	88,9	88,9	88,8
Ottawa	**94,8**	93,8	93,7	93,8	94,2
Edmonton	**100,0**	100,0	100,0	–	–
Saskatoon	**100,0**	100,0	100,0	–	–
	93,8	93,1	93,4	92,0	92,2

(1) Compte non tenu de la propriété de Trois-Rivières, le taux d'occupation du portefeuille de la Ville de Québec se serait établi à 91,6 %.

Le taux d'occupation est de 93,8 % à la fin du deuxième trimestre de 2022, en hausse de 0,7 % par rapport au trimestre précédent et en hausse de 1,6 % par rapport à la période correspondante de l'exercice 2021. Par ailleurs, le taux d'occupation physique est de 93,0 % à la fin du deuxième trimestre de 2022, en hausse de 0,7 % par rapport au trimestre précédent et en hausse de 2,1 % par rapport à la période correspondante de l'exercice 2021.

Échéances des baux

Le tableau suivant présente le sommaire des baux du Fonds venant à échéance au cours des cinq prochains exercices :

	2022	2023	2024	2025	2026
Immeubles industriels					
Superficie locative (pieds carrés)	66 297	86 764	30 199	130 414	206 464
Taux de location/pied carré ($)[1]	13,04 $	11,11 $	13,84 $	11,15 $	12,20 $
% du portefeuille – Immeubles industriels	4,21 %	5,52 %	1,92 %	8,29 %	13,12 %
Immeubles de bureaux périphériques					
Superficie locative (pieds carrés)	235 327	279 532	300 996	269 169	386 352
Taux de location/pied carré ($)[1]	13,91 $	16,64 $	14,58 $	15,14 $	14,59 $
% du portefeuille – Immeubles de bureaux	8,19 %	9,72 %	10,47 %	9,36 %	13,44 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité					
Superficie locative (pieds carrés)	68 750	167 106	82 430	123 398	107 676
Taux de location/pied carré ($)[1]	13,87 $	8,78 $	15,79 $	20,09 $	16,22 $
% du portefeuille – Immeubles commerciaux	4,94 %	12,00 %	5,92 %	8,86 %	7,73 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	**370 374**	**533 402**	**413 625**	**522 981**	**700 492**
Taux de location/pied carré ($)[1]	**13,75 $**	**13,28 $**	**14,77 $**	**15,31 $**	**14,13 $**
% du portefeuille – Total	**6,34 %**	**9,13 %**	**7,08 %**	**8,96 %**	**12,00 %**

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio taux de location/pied carré ($) moyen est calculé en divisant le produit annuel de la location des baux arrivant à échéance pendant une année donnée par le total de la superficie locative (en pieds carrés) arrivant à échéance pendant une année donnée.

Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 30 juin 2022, le Fonds a enregistré une durée moyenne pondérée des baux de 6,0 ans, comparativement à 5,2 ans pour la période correspondante de 2021. En plus de s'assurer de revenus futurs pour le Fonds et de stabiliser sa base de locataires, la stratégie de renouvellement de baux du Fonds vise aussi à assurer la pérennité des baux, lorsque c'est approprié.

10 principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds, soit le gouvernement du Québec (secteur des immeubles de bureaux périphériques), le gouvernement du Canada (secteur des immeubles de bureaux périphériques) et Walmart Canada inc. (secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité), représentent respectivement 5,7 %, 5,5 % et 2,4 % des produits locatifs. Les revenus de location du Fonds proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances sont réparties sur plusieurs années.

Une proportion de 32,7 % des revenus totaux du Fonds provient de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés publiques, conférant ainsi une stabilité et une qualité élevée aux flux de trésorerie d'exploitation du Fonds.

Le tableau ci-dessous présente la contribution des dix plus importants locataires du Fonds en pourcentage des revenus au 30 juin 2022. Leur contribution représente 24,7 % des produits locatifs annuels pour la période cumulative de six mois et 21,8 % de la superficie locative.

Client	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pieds carrés)
Gouvernement du Québec	5,7	5,1	299 763
Gouvernement du Canada	5,5	4,3	251 850
Walmart Canada Inc.	2,4	4,5	264 550
WSP Canada Inc.	2,1	2,0	118 585
Mouvement Desjardins	2,0	1,1	61 034
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,5	1,2	69 270
Groupe BBA inc.	1,4	1,1	61 576
Strongco	1,4	0,8	48 478
Germain Larivière Laval inc.	1,4	0,9	53 767
Satcom Direct Avionics	1,3	0,8	48 676
	24,7	**21,8**	**1 277 549**

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des trimestres et des périodes cumulatives de six mois clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés et les notes afférentes.

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)		Trimestre		Période cumulative de six mois	
		2022	2021	**2022**	2021
	Référence (page)	**$**	$	**$**	$
Produits locatifs	49	**28 979**	26 034	**58 047**	49 566
Charges d'exploitation	49	**11 381**	10 460	**24 215**	21 578
Résultat d'exploitation net	48	**17 598**	15 574	**33 832**	27 988
Charges financières nettes et produits financiers	50	**(2 673)**	6 575	**5 828**	14 811
Frais d'administration	51	**1 693**	1 838	**3 515**	3 506
Coûts de transaction		**138**	–	**607**	–
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	51	**197**	–	**(810)**	–
Bénéfice net et résultat global	48	**18 243**	7 161	**24 692**	9 671

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont accrus de 2,9 millions de dollars, ou 11,3 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse est constituée de ce qui suit :

(i) une diminution de 2,6 millions de dollars imputable aux recouvrements additionnels rétrospectifs et à l'indemnité comptabilisés au cours du trimestre correspondant de 2021;

(ii) une diminution des produits de 0,9 million de dollars liée aux dispositions conclues depuis le quatrième trimestre de 2021;

(iii) Une hausse des produits de 0,9 million de dollars en raison de la combinaison d'un taux d'occupation physique accru (+2,1 % par rapport à l'exercice précédent) et d'un loyer moyen plus élevé;

(iv) des produits additionnels de 5,5 millions de dollars liés aux acquisitions suivantes :

- 0,3 million de dollars liés à l'acquisition du 6000, rue Kieran, à Montréal, en juin 2021
- 2,1 millions de dollars liés à l'acquisition des 2344 et 2600, Alfred-Nobel, à Montréal, en novembre 2021
- 2,0 millions de dollars liés à l'acquisition du portefeuille de l'Ouest (Edmonton et Saskatoon) en décembre 2021
- 1,0 million de dollars liés à l'acquisition des immeubles de Lansdowne Park, à Ottawa, en janvier 2022
- 0,1 million de dollars liés à l'acquisition de l'immeuble sur Algoma Road, à Ottawa, en avril 2022

Pour la période cumulative de six mois, les produits locatifs ont augmenté de 8,5 millions de dollars, ou 17,1 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est essentiellement attribuable à l'incidence cumulative des acquisitions et des sorties d'immeubles susmentionnées.

Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les trimestres et les périodes cumulatives de six mois clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Charges d'exploitation				
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	**3 868**	3 926	**8 325**	7 733
Énergie	**1 031**	1 042	**2 841**	2 754
Impôt foncier et assurances	**6 482**	5 492	**13 049**	11 091
Total des charges d'exploitation	**11 381**	10 460	**24 215**	21 578
% des produits locatifs	**39,3 %**	40,2 %	**41,7 %**	43,5 %

Les charges d'exploitation ont augmenté sur une base trimestrielle et cumulative, essentiellement en raison des nouvelles acquisitions et de l'augmentation du coût de la vie. Par ailleurs, les impôts fonciers ont augmenté sur une base trimestrielle en raison de l'effet des nouvelles acquisitions et de la hausse de la valeur des immeubles.

Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les trimestres et les périodes cumulatives de six mois clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Produits financiers	**(132)**	(262)	**(277)**	(396)
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	**5 610**	4 606	**11 412**	9 152
Intérêts sur les débentures convertibles	**743**	669	**1 475**	1 626
Intérêts sur les facilités de crédit	**197**	88	**504**	308
Autres charges d'intérêts	**93**	61	**156**	129
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers	**6 511**	5 162	**13 270**	10 819
Distributions sur parts de catégorie B	**26**	26	**52**	56
Frais de remboursement anticipé	**–**	188	**284**	188
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	**6 537**	5 376	**13 606**	11 063
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles	**284**	428	**572**	787
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débentures convertibles	**83**	90	**164**	186
Charges financières nettes avant les éléments suivants	**6 904**	5 894	**14 342**	12 036
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(9 344)**	733	**(8 347)**	2 547
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	**(233)**	(52)	**(167)**	228
Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers	**(2 673)**	6 575	**5 828**	14 811

Les produits financiers sont principalement constitués de produits d'intérêts sur le solde de prix de vente consenti par le Fonds de 3,0 millions de dollars en principal sur un immeuble commercial vendu en 2019, situé à Delson (Québec) et de l'encaisse au cours du trimestre.

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 1,3 million de dollars pour le trimestre considéré comparé à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement de l'augmentation nette des emprunts hypothécaires contractés suite aux acquisitions et des dispositions d'immeubles de placement et de l'augmentation du taux préférentiel, qui a influé sur les taux variables des emprunts hypothécaires au cours des derniers trimestres.

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires pour la période en cours s'élevait à 3,62 % au 30 juin 2022, soit 10 points de base de plus que le taux moyen en vigueur au 30 juin 2021 qui était alors de 3,52 %. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,30 % et 6,80 % au 30 juin 2022, comme à l'exercice précédent. Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 30 juin 2022 s'élève à 4,6 ans (4,5 ans au 30 juin 2021).

Aux charges financières nettes déduction faite des produits financiers décrites précédemment s'ajoutent des éléments non monétaires. Ces éléments non monétaires représentent la désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et sur les débentures convertibles, la désactualisation de la composante du passif non dérivée des débentures convertibles ainsi que les ajustements de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

Frais d'administration

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Dépenses administratives	**1 528**	1 666	**3 181**	2 859
Pertes de crédit attendues	**138**	12	**157**	(158)
Rémunération fondée sur des parts	**27**	160	**177**	805
Frais d'administration du Fonds	**1 693**	1 838	**3 515**	3 506

Les dépenses administratives ont diminué de 0,1 million de dollars, ou 8 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour la période cumulative de six mois, le Fonds a engagé des charges additionnelles de 0,4 million de dollars au titre de la rémunération au rendement par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a été en mesure de maintenir un niveau de dépenses administratives stable à 5,5 % des produits locatifs grâce à des efforts de contrôle des coûts constants, en dépit des investissements du Fonds pour soutenir sa croissance.

Les pertes de crédit attendues ont augmenté de 0,1 million de dollars pour le trimestre et de 0,3 million de dollars pour la période cumulative de six mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse découle d'une augmentation des créances ainsi que de la reprise au premier semestre de 2021 d'une partie de la provision pour pertes de crédit attendues découlant d'une amélioration de la conjoncture macroéconomique depuis 2020 et d'une diminution des créances.

La charge de rémunération fondée sur des parts a reculé de 0,1 million de dollars pour le trimestre et de 0,6 million de dollars pour la période cumulative de six mois, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution pour le premier semestre s'explique principalement par la diminution du prix par part du Fonds, qui a une incidence sur ce qui suit : i) réduction de 0,3 million de dollars liée au régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent et ii) baisse de 0,3 million de dollars aux termes des régimes de rémunération restants par rapport à la période correspondante d e l'exercice précédent.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

En vertu de la norme IAS 40, le Fonds comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur et reconnaît le profit ou la perte découlant de la variation de la juste valeur aux résultats de la période au cours de laquelle il a été constaté. En outre, au moment de la disposition, le Fonds réévaluera l'immeuble de placement en fonction de la contrepartie reçue à la disposition.

Sur une base annuelle, le Fonds retient les services d'évaluateurs externes indépendants pour évaluer la juste valeur d'une partie importante de son portefeuille. Dans le cadre de sa politique, le Fonds fait évaluer chaque année au moins le tiers de son portefeuille par des évaluateurs externes indépendants, y compris les 15 plus importants immeubles. Pour l'exercice 2021, le Fonds a fait évaluer par des évaluateurs externes plus de 65 % de ses immeubles, pour un montant total de 672,1 millions de dollars. De plus, dans le cadre d'acquisitions, de financements ou de transactions de refinancement ou à la demande des prêteurs, d'autres immeubles font aussi l'objet d'évaluations indépendantes au cours de l'exercice.

Trimestriellement, le Fonds reçoit des données du marché sur les taux de capitalisation et les taux d'actualisation reflétant les conditions du marché immobilier par des firmes d'évaluateurs externes indépendants ou des experts indépendants pour ses propriétés n'ayant pas fait l'objet d'évaluations indépendantes au cours d'un exercice donné. Les rapports sur les taux de capitalisation fournissent un éventail de taux pour diverses zones géographiques où le Fonds exerce ses activités et des immeubles de nature et de qualité diverses dans chacune de ces zones. Le Fonds utilise des taux de capitalisation et d'actualisation à l'intérieur des fourchettes fournies par les experts externes. Si les fourchettes des taux de capitalisation fournies en externe varient d'une période comptable à la suivante ou si un autre taux à l'intérieur des fourchettes fournies se révèle plus approprié que le taux utilisé précédemment, la juste valeur des immeubles de placement augmentera ou diminuera en conséquence.

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement par secteur d'activités :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Immeubles industriels	**(197)**	–	**810**	–
Immeubles de bureaux périphériques	**–**	–	**–**	–
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	**–**	–	**–**	–
Total de la variation de la juste valeur	**(197)**	–	**810**	–

Le tableau qui suit présente le sommaire des principales hypothèses retenues dans le processus de modélisation des évaluations à l'interne et à l'externe :

Au 30 juin 2022	**Immeubles industriels**	**Immeubles de bureaux périphériques**	**Immeubles de commerce de détail de première nécessité**
Taux de capitalisation	**4,50 % – 8,50 %**	**5,25 % – 8,50 %**	**5,25 % – 7,75 %**
Taux de capitalisation à la revente	**4,75 % – 7,00 %**	**5,50 % – 7,50 %**	**6,00 % – 7,00 %**
Taux d'actualisation	**5,50 % – 7,50 %**	**5,50 % – 8,25 %**	**6,50 % – 7,50 %**
Au 30 juin 2021			
Taux de capitalisation	5,00 % – 8,50 %	5,00 % – 8,50 %	5,25 % – 8,00 %
Taux de capitalisation à la revente	5,50 % – 7,00 %	6,00 % – 7,50 %	5,50 % – 8,00 %
Taux d'actualisation	6,25 % – 7,75 %	6,75 % – 8,25 %	6,25 % – 8,75 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 30 juin 2022 se situait à 6,24 % (30 juin 2021 : 6,60 %), en baisse de 36 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Le Fonds a estimé qu'au 30 juin 2022, si une hausse/diminution du taux de capitalisation de 0,25 % était appliquée pour l'ensemble du portefeuille, cette variation entraînerait une réduction de 45,6 millions de dollars ou une hausse de 49,5 millions de dollars de la juste valeur de ses immeubles de placement, respectivement. Le changement de taux de capitalisation représente un indicateur approprié des variations du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente.

Bénéfice net ajusté

Le bénéfice net et résultat global fluctue d'un trimestre à l'autre en fonction d'éléments non récurrents et de certains éléments non monétaires volatils. La juste valeur des instruments financiers dérivés et la juste valeur des immeubles de placement fluctuent en fonction de la volatilité des parts du Fonds sur les marchés boursiers, de la courbe des taux d'intérêt à terme et des taux d'actualisation et de capitalisation de son portefeuille immobilier.

Le tableau suivant présente le sommaire du bénéfice net ajusté[1] avant ces éléments non récurrents et non monétaires volatils :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Bénéfice net et résultat global	**18 243**	7 161	**24 692**	9 671
Éléments non récurrents :				
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**138**	188	**891**	188
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**197**	-	**(810)**	-
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(9 344)**	733	**(8 347)**	2 547
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	**(233)**	(52)	**(167)**	228
Bénéfice net ajusté[1]	**9 001**	8 030	**16 259**	12 634
Par part	**10,6 ¢**	10,9 ¢	**19,9 ¢**	18,3 ¢

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1er janvier 2021 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 30 juin 2022. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis[3] et dont le Fonds a disposé[4] au cours des exercices 2021 et 2022.

Le tableau suivant présente les résultats sommaires du portefeuille comparable :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestre			Période cumulative de six mois		
	2022	2021	Δ %	**2022**	2021	Δ %
	$	$		**$**	$	
Produits locatifs	**23 369**	22 509	3,8 %	**46 654**	45 207	3,2 %
Charges d'exploitation	**9 919**	10 073	-1,5 %	**20 938**	20 747	0,9 %
Résultat d'exploitation net (REN)[1][2]	**13 450**	12 436	8,2 %	**25 716**	24 460	5,1 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) Comme mentionné dans le rapport de gestion du Fonds pour le deuxième trimestre de 2021 (daté du 6 août 2021), à la rubrique Résultats d'exploitation – Produits locatifs, le Fonds avait des recouvrements rétrospectifs additionnels de 2,3 millions de dollars et une indemnité de 0,3 million de dollars, pour un cumul de 2,6 millions de dollars. L'analyse du portefeuille comparable excluait ces éléments pour les chiffres de 2021.

Pour le trimestre, les produits locatifs du portefeuille comparable se sont accrus de 0,9 million de dollars, ou 3,8 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, et le résultat d'exploitation net (REN) a augmenté de 1,0 million de dollars, ou 8,2 %. Les efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui a permis d'augmenter les produits locatifs. Globalement, le REN a affiché une hausse de 8,2 % pour le trimestre, comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

À ce jour, les produits locatifs du portefeuille comparable se sont accrus de 1,4 million de dollars ou 3,2 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est attribuable à une combinaison d'un taux d'occupation plus élevé (hausse de 1,6 % par rapport à la période correspondante de 2021) et à une hausse du taux moyen des baux renouvelés de 15,3 % pour la période. Le retour à des niveaux d'activité normaux au cours de l'exercice considéré par rapport à l'exercice précédent a eu une incidence sur les charges d'exploitation. Dans l'ensemble, le REN a affiché une augmentation de 5,1 % pour l'exercice par rapport à l'exercice précédent.

(3) Se reporter à la section a) de la note 3 des états financiers consolidés intermédiaires résumés datés du 5 août 2022 du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles acquis.
(4) Se reporter à la section b) de la note 3 des états financiers consolidés intermédiaires résumés datés du 5 août 2022 du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles dont le Fonds a disposé.

Distributions

Distributions et données par part

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Distributions				
Distributions en espèces	**5 565**	4 744	**10 615**	8 840
Distributions en espèces sur parts de catégorie B	**26**	26	**52**	56
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	**783**	738	**1 558**	1 440
Distributions totales aux porteurs de parts	**6 374**	5 508	**12 225**	10 336
Pourcentage des distributions réinvesties[1][2]	**12,3 %**	13,4 %	**12,7 %**	13,9 %
Par part[2]				
Distributions	**7,5 ¢**	7,5 ¢	**15,0 ¢**	15,0 ¢

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le pourcentage des distributions réinvesties est calculé en divisant les distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions par les distributions totales aux porteurs de parts.
(2) En tenant compte des parts de catégorie B.

Pour le trimestre, les distributions mensuelles versées aux porteurs de parts se sont élevées à 2,5 ¢ par part (pour un total trimestriel de 7,5 ¢ par part), ce qui correspond à celles du trimestre correspondant de 2021. Pour la période cumulative de six mois, les distributions mensuelles aux porteurs de parts ont totalisé 15,0 ¢ par part, demeurant stables par rapport à l'exercice précédent.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE)[1]

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE[1] pour les trimestres clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021, ainsi que les périodes cumulatives pour les six premiers mois de 2022 et 2021 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	**18 243**	7 161	**24 692**	9 671
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**197**	–	**(810)**	–
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	**(233)**	(52)	**(167)**	228
Amortissement des incitatifs de location	**818**	777	**1 553**	1 654
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(9 344)**	733	**(8 347)**	2 547
Charges salariales de location	**158**	184	**379**	403
Distributions sur parts de catégorie B	**26**	26	**52**	56
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)[5]	**(285)**	185	**(208)**	185
FPE[1]	**9 580**	9 014	**17 144**	14 744
Élément non récurrent				
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**138**	188	**891**	188
FPE récurrents[1]	**9 718**	9 202	**18 035**	14 932
FPE par part[1][2][3]	**11,3 ¢**	12,3 ¢	**21,0 ¢**	21,4 ¢
FPE récurrents par part[1][2][4]	**11,4 ¢**	12,5 ¢	**22,1 ¢**	21,7 ¢
Ratio de distribution des FPE[1]	**66,4 %**	61,1 %	**71,3 %**	70,1 %
Ratio de distribution des FPE récurrents[1]	**65,5 %**	59,9 %	**67,8 %**	69,2 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) En tenant compte des parts de catégorie B.
(3) Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE[1] 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 récurrents par part est calculé en divisant les FPE[1] récurrents 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 et des FPEA récurrents depuis le deuxième trimestre de 2021.

Pour le trimestre, les FPE récurrents[1] se sont établis à 11,4 ¢ par part (22,1 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 12,5 ¢ par part pour le trimestre correspondant de 2021 (21,7 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021).

La diminution pour le trimestre est attribuable à un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions de dollars et à l'encaissement d'une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021. Compte non tenu de cet ajustement, les FPE récurrents auraient augmenté de 27,2 % pour le trimestre et de 23,6 % pour la période cumulative de six mois comparativement aux périodes correspondantes de 2021.

De plus, pour la période cumulative de six mois de 2022, le Fonds a enregistré des incidences favorables : i) l'amélioration des taux d'occupation dans tous les secteurs d'activités; ii) la croissance du taux moyen des baux renouvelés de 15,3 %; et iii) l'effet relutif des acquisitions conclues depuis le deuxième trimestre de l'exercice précédent.

Le ratio de distribution des FPE récurrents[1] pour le trimestre s'est établi à 65,5 % (67,8 % pour la période cumulative de six mois de 2022) comparativement à 59,9 % pour le trimestre correspondant de 2021 (69,2 % pour la période cumulative de six mois de 2021).

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)[1]

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE[1] et les FPEA[1] pour les trimestres clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives pour les six premiers mois de 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
FPE[1]	**9 580**	9 014	**17 144**	14 744
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	**(74)**	(91)	**(224)**	(488)
Désactualisation des intérêts effectifs	**284**	428	**572**	787
Amortissement des autres immobilisations corporelles	**26**	27	**56**	42
Rémunération fondée sur des parts	**312**	(24)	**385**	620
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables[1]	**(580)**	(519)	**(1 161)**	(990)
Réserve pour frais de location non récupérés[1]	**(375)**	(376)	**(750)**	(750)
FPEA[1]	**9 173**	8 459	**16 022**	13 965
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**138**	188	**891**	188
FPEA récurrents[1]	**9 311**	8 647	**16 913**	14 153
FPEA par part[1][2][3]	**10,8 ¢**	11,5 ¢	**19,7 ¢**	20,3 ¢
FPEA récurrents par part[1][2][4]	**11,0 ¢**	11,8 ¢	**20,8 ¢**	20,5 ¢
Ratio de distribution des FPEA[1]	**69,4 %**	65,1 %	**76,3 %**	74,0 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents[1]	**68,3 %**	63,7 %	**72,3 %**	73,0 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) En tenant compte des parts de catégorie B.
(3) Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA[1] 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).
(4) Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA récurrents[1] 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).

Pour le trimestre, les FPEA récurrents[1] se sont élevés à 11,0 ¢ par part (20,8 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 11,8 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent (20,5 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021). Le ratio de distribution des FPEA récurrents[1] se situe à 68,3 % pour le trimestre (72,3 % pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 63,7 % pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent (73,0 % pour la période cumulative de six mois de 2021). La diminution des FPEA par part pour le trimestre est attribuable à un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions de dollars et à l'encaissement d'une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021. Compte non tenu de cet ajustement, les FPEA récurrents par part auraient augmenté de 23,8 % ou 4,0 ¢ par part pour la période cumulative de six mois comparativement à la période correspondante de 2021.

Dans le calcul des FPEA[1], le Fonds déduit une réserve pour dépenses d'investissement non récupérables[2] 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.

Le Fonds déduit également une réserve pour frais de location non recouvrés[2] 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.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS comme définie dans la présente page.

Le tableau qui suit compare le montant de la réserve pour dépenses d'investissement non récupérables aux investissements faits au cours du trimestre actuel comparatif ainsi qu'au cours des derniers exercices :

Périodes closes les 30 juin et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	**30 juin 2022 (6 mois)**	30 juin 2021 (6 mois)	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
	$	$	$	$
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables[1]	**1 161**	990	2 007	1 859
Dépenses d'investissement non récupérables[1]	**840**	699	1 297	2 055

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique sur les FPEA pour des explications détaillées.

Le Fonds vise à s'assurer d'un équilibre à long terme entre les sommes réellement dépensées et les réserves estimées. Au besoin, la direction peut modifier le calcul de ces réserves.

Flux de trésorerie

Le tableau qui suit présente les distributions nettes du Fonds aux porteurs de parts comparativement aux entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation, déduction faite des intérêts payés :

Périodes closes les 30 juin etexercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	**2022 (6 mois)**	2021 (6 mois)	2021 (12 mois)	2020 (12 mois)
	$	$	$	$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**26 920**	21 311	56 538	46 145
Intérêts payés	**(13 438)**	(10 784)	(21 755)	(21 787)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés	**13 482**	10 527	34 783	24 358
Distributions nettes aux porteurs de parts	**10 370**	8 608	18 171	21 513
Excédent (déficit) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés par rapport aux distributions nettes aux porteurs de parts	**3 116**	1 919	16 612	2 845

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[1] et FPE[1] :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**Trimestre**		**Période cumulative de six mois**	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**15 516**	8 162	**26 920**	21 311
Charges salariales de location	**158**	184	**379**	403
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**(138)**	(188)	**(891)**	(188)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	**1 186**	6 447	**4 960**	5 184
Produits financiers	**132**	262	**277**	396
Charges d'intérêts	**(6 643)**	(5 424)	**(13 547)**	(11 215)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables[2]	**(580)**	(519)	**(1 161)**	(990)
Réserve pour frais de location non récupérés[2]	**(375)**	(375)	**(750)**	(750)
Accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	**(83)**	(90)	**(165)**	(186)
FPEA[1]	**9 173**	8 459	**16 022**	13 965
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables[2]	**580**	519	**1 161**	990
Réserve pour frais de location non récupérés[2]	**375**	375	**750**	750
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	**74**	91	**224**	488
Charges de rémunération fondée sur des parts	**(312)**	24	**(385)**	(620)
Désactualisation des intérêts effectifs	**(284)**	(428)	**(572)**	(787)
Amortissement des immobilisations corporelles	**(26)**	(27)	**(56)**	(42)
FPE[1]	**9 580**	9 014	**17 144**	14 744

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) Se reporter à la rubrique portant sur les FPEA pour obtenir des explications détaillées.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Information sectorielle

Les activités du Fonds regroupent trois secteurs immobiliers situés dans les provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Les tableaux suivants présentent un résumé des contributions aux revenus et au résultat d'exploitation net (REN) de chacun des secteurs pour les trimestres clos les 30 juin 2022 et 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives pour les six premiers mois de 2022 et 2021 :

Trimestres clos les 30 juin (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux périphériques		Immeubles de commerces de détail de première nécessité		Total
	$	%	$	%	$	%	$
Trimestre clos le 30 juin 2022							
Immeubles de placement	**298 817**	**25,6**	**614 524**	**52,6**	**253 906**	**21,8**	**1 167 247**
Produits locatifs des immeubles	**5 070**	**17,5**	**17 038**	**58,8**	**6 871**	**23,7**	**28 979**
Résultat d'exploitation net (REN)	**3 948**	**22,4**	**9 711**	**55,2**	**3 939**	**22,4**	**17 598**
Trimestre clos le 30 juin 2021							
Immeubles de placement	180 049	19,5	495 320	53,7	246 666	26,8	922 035
Produits locatifs des immeubles	3 202	12,3	14 987	57,6	7 845	30,1	26 034
Résultat d'exploitation net (REN)	2 129	13,6	8 404	54,0	5 041	32,4	15 574

Performance du secteur des immeubles industriels

Le secteur des immeubles industriels continue d'afficher une excellente performance. La valeur proportionnelle de l'actif des immeubles industriels par rapport à l'actif total du Fonds, a augmenté à 25,6 %, par rapport à 19,5 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, en raison des acquisitions d'immeubles industriels réalisées depuis la période correspondante de 2021. Au cours de cette période, le Fonds a fait l'acquisition de 12 immeubles industriels pour une valeur totale de 129,7 millions de dollars. Les immeubles acquis étaient tous entièrement loués, ayant une incidence favorable sur le taux d'occupation qui se situait à 100,0 % à la clôture du trimestre, en hausse de 3,5 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles industriels a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 13,6 % à 22,4 %.

Performance du secteur des immeubles de bureaux périphériques

La performance du secteur des immeubles de bureaux du Fonds est demeurée stable dans toutes les régions géographiques et a bénéficié de la qualité des locataires du portefeuille (les deux principaux locataires du Fonds sont des organismes gouvernementaux fédéraux et du Québec). Dans ce secteur, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 78 526 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 21,2 %. Le pourcentage du résultat d'exploitation net (REN) tiré du secteur des immeubles de bureaux périphériques a bénéficié des récentes acquisitions de deux immeubles sur le boulevard Alfred-Nobel, à Montréal et de deux immeubles de la rue Bank à Ottawa. Ces acquisitions ont contribué à l'augmentation du REN, qui est passé à 55,2 %, contre 54,0 % à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds est propriétaire d'immeubles de bureaux périphériques et ne détient aucune grande tour de centres-villes, un des secteurs qui a été le plus touché par la pandémie. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de bureaux périphériques a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 54,0 % à 55,2 %.

Performance du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité

Le Fonds ne possède pas de centres commerciaux fermés et la majorité de ses propriétés comptent des locataires clés qui vendent des produits de première nécessité. Dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, le taux d'occupation s'établissait à 96,2 % à la fin du deuxième trimestre de 2022, en hausse de 3,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a disposé d'un immeuble dans ce secteur d'exploitation et n'a acquis aucun immeuble dans ce secteur. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de commerce de détail de première nécessité a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 32,4 % à 22,4 %, en raison principalement du fait que le Fonds n'a conclu aucune acquisition dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité alors qu'il a fait des acquisitions dans les secteurs des immeubles industriels et des immeubles de bureaux périphériques, ce qui a fait croître la proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par ces secteurs respectifs.

Actifs

Immeubles de placement

Le Fonds a réalisé sa croissance grâce à des acquisitions d'immeubles de qualité répondant à ses critères sélectifs, tout en maintenant une répartition adéquate entre trois secteurs d'investissement, soit les immeubles industriels, les immeubles de bureaux périphériques et les immeubles de commerce de détail de première nécessité.

Le portefeuille immobilier se compose de participations directes dans des immeubles de placement détenus en propriété exclusive et de la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de deux immeubles de placement contrôlés conjointement.

La juste valeur de ses immeubles de placement se chiffrait à 1 167 millions de dollars au 30 juin 2022, contre 1 111 millions de dollars au 31 décembre 2021, soit une hausse de 4,7 %. La hausse découle des acquisitions et des dispositions susmentionnées. L'incidence nette a donné lieu à une augmentation de la valeur des immeubles de placement de 52,4 millions de dollars. La hausse restante s'explique par l'incidence nette des entrées relativement aux dépenses d'investissement de 1,4 million de dollars, l'incidence nette des incitatifs de location capitalisés de 0,3 million de dollars, l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire de 0,2 million de dollars, les commissions de location capitalisées de 0,9 million de dollars et la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement de 0,8 million de dollars.

Investissements dans les immeubles de placement détenus

Le Fonds effectue des dépenses d'investissement pour améliorer ses immeubles en vue de préserver la qualité de leur infrastructure et des services offerts aux locataires. Ces déboursés comprennent les dépenses d'investissement à valeur ajoutée qui correspondent aux dépenses nécessaires d'entretien des immeubles, et comprennent également des projets qui correspondent aux améliorations apportées à un immeuble et au réaménagement de locaux, dans le but d'augmenter la superficie locative, les taux de location ou la qualité des espaces locatifs. Dans certains cas, les dépenses d'investissement sont amorties et récupérables à même le loyer des locataires.

Le tableau suivant présente le sommaire des sommes engagées au titre des dépenses d'investissement ainsi qu'en incitatifs et commissions de location au cours des périodes closes les 30 juin 2022 et 30 juin 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives pour les six premiers mois de 2022 et 2021 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Dépenses d'investissement récupérables	**304**	275	**588**	647
Dépenses d'investissement non récupérables	**365**	606	**840**	699
Dépenses d'investissement totales	**669**	881	**1 428**	1 346
Commissions de location et améliorations locatives	**679**	1 063	**2 930**	2 251
Total	**1 348**	1 944	**4 358**	3 597

Le tableau suivant présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les périodes closes les 30 juin 2022 et 30 juin 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives pour les six premiers mois de 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Solde au début de la période	**1 127 373**	905 043	**1 110 971**	903 870
Ajouts:				
Acquisitions	**41 265**	15 734	**80 226**	15 734
Dispositions	**(1 798)**	–	**(27 789)**	–
Dépenses d'investissement	**669**	881	**1 428**	1 346
Commissions de location et incitatifs de location capitalisés	**679**	1 063	**2 930**	2 251
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(197)**	–	**810**	–
Autres variations non monétaires[1]	**(744)**	(686)	**(1 329)**	(1 166)
Solde à la fin de la période	**1 167 247**	922 035	**1 167 247**	922 035

(1) Les autres variations non monétaires sont constituées de l'amortissement des incitatifs à la location et des ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire.

Créances

(en milliers de dollars)	**30 juin 2022**	31 décembre 2021	30 juin 2021
	$	$	$
Loyers à recevoir	**4 893**	4 497	6 982
Provision pour pertes de crédit attendues	**(983)**	(944)	(676)
Loyers à recevoir, montant net	**3 910**	3 553	6 306
Recouvrements non facturés	**359**	587	304
Autres débiteurs	**613**	1 388	315
Débiteurs	**4 882**	5 528	6 925

Les créances ont diminué, passant de 5,5 millions de dollars au 31 décembre 2021 à 4,9 millions de dollars au 30 juin 2022. La diminution des créances découle de la facturation et du recouvrement subséquent de la provision pour produits non facturés comptabilisés au quatrième trimestre de l'exercice 2021. Cette baisse est compensée par une hausse des loyers à recevoir des suites des acquisitions mentionnées au préalable.

Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

(en milliers de dollars)	**30 juin 2022**	31 décembre 2021	30 juin 2021
	$	$	$
Immobilisations corporelles	**1 501**	1 438	1 325
Amortissements cumulés	**(1 048)**	(992)	(947)
Immobilisations corporelles, montant net	**453**	446	378
Charges payées d'avance	**5 633**	1 811	3 774
Dépôts	**895**	936	597
Autres actifs	**6 981**	3 193	4 749

Les charges payées d'avance, les dépôts et les immobilisations corporelles sont passés de 3,2 millions de dollars au 31 décembre 2021 à 7,0 millions de dollars au 30 juin 2022, ce qui s'explique par la hausse des impôts fonciers payés d'avance.

Ressources de capital

Dette à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 30 juin 2022, incluant les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants :

Au 30 juin 2022 (en milliers de dollars)	Solde des débentures convertibles[1]	Solde des emprunts hypothécaires[1]	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	$	$	%
Année d'échéance			
2022	–	41 722	4,02
2023	–	37 848	3,59
2024	24 000	108 991	4,44
2025	20 292	59 868	4,29
2026	–	123 412	3,22
2027 et suivantes	–	258 945	3,61
Total	**44 292**	**630 786**	**3,81**

(1) Montants bruts.

Le Fonds a contracté des emprunts hypothécaires de 41,7 millions de dollars arrivant à échéance au cours des six derniers mois de 2022. Au 31 juillet 2022, de ces 41,7 millions de dollars, une tranche de 18,2 millions de dollars a déjà été refinancée et la tranche restante est en cours de renégociation. Par le passé, le Fonds a toujours été en mesure de refinancer ses emprunts hypothécaires existants, et rien n'indique que cette situation changera.

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 30 juin 2022, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 3,81 % (3,62 % pour les emprunts hypothécaires et 6,46 % pour les débentures convertibles), une diminution de 4 points de base par rapport à l'exercice précédent.

Emprunts hypothécaires

Au 30 juin 2022, les emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevaient à 630,8 millions de dollars, comparativement à 607,0 millions de dollars au 31 décembre 2021. La hausse est imputable aux acquisitions susmentionnées pour lesquelles le Fonds a contracté ou pris en charge des emprunts hypothécaires de 44,0 millions de dollars.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires au cours de la période close le 30 juin 2022 :

Période close le 30 juin 2022 (en milliers de dollars)	Trimestre	Période cumulative de six mois
	$	$
Solde au début de la période[1]	**619 555**	607 038
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge[2]	**19 167**	43 968
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions[3]	**(2 990)**	(10 314)
Remboursements mensuels de capital[4]	**(4 946)**	(9 906)
Solde au 30 juin 2022[1]	**630 786**	630 786

(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. Les emprunts hypothécaires contractés ou repris sont inclus dans les états intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie sous Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement.
(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions est inclus dans les états intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie aux postes Remboursement d'emprunts hypothécaires et Produit net de la sortie d'immeubles de placement.
(4) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Les remboursements mensuels de capital sont pris en compte dans les états intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie au poste Remboursements d'emprunts hypothécaires.

Au 30 juin 2022, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 3,62 %, comparativement à 3,52 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une hausse de 10 points de base. La majorité des emprunts hypothécaires du Fonds portent intérêt à taux fixes (montant de capital cumulatif de 532,2 millions de dollars) ou sont assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe (montant de capital cumulatif de 52,9 millions de dollars). Toutefois, le Fonds a quatre emprunts hypothécaires assortis de taux variables (montant de capital cumulatif de 45,6 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 30 juin 2022 s'élève à 4,6 ans, contre 4,5 ans au 30 juin 2021. Le Fonds tente de répartir sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque relié à leur renouvellement.

Le tableau suivant présente le sommaire des remboursements futurs des emprunts hypothécaires pour les prochains exercices :

Au 30 juin 2022 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	$	$	$	
Année d'échéance				
2022 (6 mois)	10 287	43 808	54 095	8,6
2023	18 495	33 841	52 336	8,3
2024	16 135	100 720	116 855	18,5
2025	13 757	52 853	66 610	10,6
2026	11 357	107 599	118 956	18,9
2027 et suivantes	31 295	190 639	221 934	35,2
Total	**101 326**	**529 460**	**630 786**	**100,0**
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			784	
Frais de financement non amortis			(2 792)	
Solde au 30 juin 2022			**628 778**	

Au 30 juin 2022, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives contractuelles liées aux prêts hypothécaires auxquelles il est assujetti.

Débentures convertibles

(en milliers de dollars)	Série G[1][3]	Série H[2][3]	Total
Valeur nominale	24 000	20 982[4]	44 982
Taux d'intérêt contractuel	6,00 %	7,00 %	
Taux d'intérêt effectif	7,30 %	8,28 %	
Date d'émission	Octobre 2019	Septembre 2020	
Prix de conversion par part	5,42	3,64	
Date de paiement des intérêts	30 avril et 31 octobre	30 avril et 31 octobre	
Date d'échéance	Octobre 2024	Octobre 2025	
Solde au 30 juin 2022	**23 256**	**18 725**	**41 981**

(1) Remboursables au gré du Fonds, selon certaines conditions, à compter du 31 octobre 2022, mais avant le 31 octobre 2023, à un prix équivalent à la valeur initiale en principal des débentures plus les intérêts courus et impayés sur celles-ci, sous réserve que le cours du marché des parts représente alors au moins 125 % du prix de conversion de la série G et à compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.
(2) Remboursables au gré du Fonds, selon certaines conditions, à compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à un prix équivalent à la valeur initiale en principal des débentures plus les intérêts courus et impayés sur celles-ci, sous réserve que le cours du marché des parts représente alors au moins 125 % du prix de conversion de la série H et à compter du 31 octobre 2024, mais avant le 31 octobre 2025, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.
(3) Le Fonds peut, à son gré et sous réserve de certaines conditions, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le principal des débentures de série G et de série H en émettant un nombre de parts librement négociables aux porteurs de débentures de série G et de série H.
(4) Conversion de 9 708 $ de la débenture de série H depuis l'émission. Conversion de 690 $ au cours du trimestre et de 1 851 $ pour la période cumulative de six mois.

Ratio d'endettement[1]

En vertu de son contrat de fiducie, le Fonds ne peut contracter un emprunt hypothécaire si, après avoir contracté ledit emprunt, le montant total de l'endettement hypothécaire dépasse 75 % de la juste valeur du total des actifs du Fonds. Conformément à l'acte de fiducie du Fonds, lors de l'établissement de ce calcul, les débentures convertibles ne devraient pas être considérées dans le calcul du total de l'endettement. De plus, toujours en vertu de son acte de fiducie, s'il advenait un manquement à cette condition, le Fonds bénéficierait d'un délai de 12 mois à compter de la date de connaissance pour corriger la situation.

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et au 31 décembre 2021 :

(en milliers de dollars)	**30 juin 2022**	31 décembre 2021	30 juin 2021
	$	$	$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(3 020)**	(7 191)	(25 307)
Emprunts hypothécaires en cours[1][2]	**630 786**	607 038	504 774
Débentures convertibles[1][2]	**43 011**	44 564	47 600
Facilités de crédit	**24 174**	35 468	-
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie[2][3]	**694 951**	679 879	527 067
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie[2][4]	**1 182 128**	1 124 690	940 691
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débentures convertibles et les facilités de crédit)[2][5]	**53,4 %**	54,0 %	53,7 %
Ratio d'endettement – Débentures convertibles[2][6]	**3,6 %**	4,0 %	5,1 %
Ratio d'endettement – facilités de crédit[2][7]	**2,0 %**	3,2 %	0,0 %
Ratio d'endettement total[2]	**58,8 %**	60,5 %	56,0 %

(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, se reporter à la page 35.
(3) La dette à long terme diminuée des flux de trésorerie disponibles est une mesure financière non conforme aux IFRS, calculée comme étant le total : i) des emprunts hypothécaires à taux fixe; ii) des emprunts hypothécaires à taux variables; iii) du montant de capital de la débenture de série G; iv) du capital de la débenture de série F ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et v) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.
(4) La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure non conforme aux IFRS définie comme le total des actifs du Fonds majorés de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la valeur brute du total des actifs moins la trésorerie et équivalents de trésorerie est le total des actifs.
(5) Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.
(6) Le ratio d'endettement – débentures convertibles est calculé en divisant les débentures convertibles par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.
(7) Le ratio d'endettement – facilités de crédit est calculé en divisant les facilités de crédit par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Au 30 juin 2022, le ratio d'endettement hypothécaire[1], excluant les débentures convertibles et les facilités de crédit a totalisé 53,4 %, soit 0,6 % de moins qu'au 31 décembre 2021. Au 30 juin 2022, en incluant les débentures convertibles, les facilités de crédit et déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, le ratio d'endettement total[2] s'est établi à 58,8 %, en baisse de 1,7 % depuis le 31 décembre 2021. La baisse découle d'un remboursement partiel de la facilité de crédit renouvelable en avril 2022 au moyen du produit du placement par voie de prise ferme de mars 2022. Cette diminution a été contrebalancée en partie par les acquisitions d'immeubles conclues au cours du deuxième trimestre qui ont augmenté l'utilisation des facilités de crédit.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS, comme définie dans la présente page.
(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Le Fonds cherche à financer ses acquisitions par un taux d'endettement hypothécaire maximum de 65 % de la juste valeur des actifs puisque le coût de financement est inférieur au coût de capital des capitaux propres du Fonds. La liquidité du Fonds s'entend de son accès au crédit aux termes des facilités de crédit engagées ou de sa capacité de générer suffisamment de trésorerie ou d'équivalents de trésorerie pour financer ses obligations courantes contractées dans le cadre de ses activités, notamment les dépenses d'investissement de maintien et de développement, les distributions aux porteurs de parts et la croissance planifiée de ses activités. Le Fonds dispose de facilités de crédit pour s'assurer une liquidité financière en vertu de laquelle elle peut prélever des montants et les rembourser à brève échéance, ce qui réduit le besoin de détenir des ressources en trésorerie sous forme d'encaisse et de dépôts. La direction demeure d'avis que le Fonds est en bonne posture pour traverser la pandémie compte tenu de l'amélioration de son bilan au cours des années et du fait que ses dettes à court terme sont en voie d'être refinancées, que son portefeuille d'actifs peut être utilisé pour structurer de nouvelles lignes de crédit et que son portefeuille demeure liquide dans l'éventualité d'une vente d'actifs opportune.

Ratio de couverture des intérêts

Pour le trimestre clos le 30 juin 2022, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,70, en baisse de 32 points de base par rapport au deuxième trimestre de 2021, tout comme pour les périodes cumulatives des six premiers mois de 2022 et 2021.

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
	$	$	**$**	$
Résultat d'exploitation net (REN)	**17 598**	15 574	**33 832**	27 988
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers[1]	**6 511**	5 162	**13 270**	10 819
Ratio de couverture des intérêts[2]	**2,70**	3,02	**2,55**	2,59

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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 débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.
(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio de couverture des intérêts est calculé en divisant le REN par les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (comme défini au préalable).

Parts de catégorie B

Période close le 30 juin 2022 (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	Parts	$	**Parts**	$
Parts de catégorie B en circulation en début de trimestre	**347 265**	1 483	**347 265**	1 417
Ajustement de la juste valeur	**–**	(233)	**–**	(167)
Parts de catégorie B en circulation en fin de trimestre	**347 265**	1 250	**347 265**	1 250

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment, au gré du porteur, contre un nombre égal de parts du Fonds négociées à la TSX. Elles donnent droit de recevoir les mêmes distributions que les distributions déclarées sur les parts du Fonds. Conformément aux IFRS, les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées comme charges financières lorsqu'elles sont déclarées. Les distributions déclarées font l'objet d'un ajustement dans le calcul du FPE et du FPEA.

Les parts de catégorie B ont été émises le 30 mai 2018 pour l'acquisition d'une participation de 25 % dans l'immeuble situé au 815, boulevard Lebourgneuf à Québec (le Fonds a repris en charge le prêt hypothécaire lié à la participation de 25 %).

Parts en circulation

Le tableau suivant présente un sommaire du nombre total de parts en circulation au cours des trimestres et des périodes cumulatives mentionnés, ainsi que le nombre de parts pondéré en circulation pour ces mêmes trimestres et périodes cumulatives :

Périodes closes les 30 juin (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
Parts en circulation en début de période	**84 342 264**	64 658 517	**74 126 971**	63 439 435
Parts émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne	**–**	7 809 650	**9 584 100**	7 809 650
Régime de réinvestissement des distributions	**200 036**	181 244	**396 023**	368 382
Émission - Régime d'achat de parts pour les employés	**–**	–	**11 605**	14 351
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions	**–**	–	**104 649**	71 722
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts différées	**–**	–	**–**	–
Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	**–**	–	**–**	50 000
Émission – Conversion de débentures convertibles	**189 556**	742 025	**508 508**	1 637 896
Parts en circulation en fin de période	**84 731 856**	73 391 436	**84 731 856**	73 391 436
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	**84 642 349**	73 087 753	**81 153 498**	68 531 513
Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation	**84 989 614**	73 435 018	**81 500 763**	68 895 444

Régime de rémunération en parts différées

Le Fonds a mis en place à l'intention de ses fiduciaires et certains dirigeants un régime de rémunération en parts différées. En vertu de ce programme, les bénéficiaires peuvent choisir de recevoir leur rémunération en argent, en parts différées ou selon une combinaison des deux.

Le tableau suivant présente le sommaire des parts différées en circulation au cours des périodes closes les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022 :

Périodes closes les 30 juin (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
Parts différées en circulation en début de période	**107 341**	91 680	**103 116**	87 920
Rémunération des fiduciaires	**2 404**	2 133	**4 452**	4 171
Distributions versées sous forme de parts	**1 972**	1 674	**4 149**	3 396
Parts différées en circulation en fin de période	**111 717**	95 487	**111 717**	95 487

Régime de rémunération en parts avec restrictions

En vertu de ce régime, les bénéficiaires se voient octroyer des parts avec restrictions qui deviennent entièrement acquises sur une période maximale de trois ans. Ce régime vise à intéresser les hauts dirigeants et certains employés à la réalisation des objectifs de croissance du Fonds et à harmoniser leurs intérêts avec ceux des porteurs de parts. Le régime est également destiné à constituer un outil de rétention à l'endroit des cadres.

Le tableau suivant présente le sommaire des parts avec restrictions en circulation au cours des périodes closes les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022.

Périodes closes les 30 juin (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de six mois	
	2022	2021	**2022**	2021
Parts avec restrictions en circulation en début de période	**161 536**	139 724	**161 536**	139 724
Attribuées	**92 304**	95 058	**92 304**	95 058
Annulées	**–**	(1 524)	**–**	(1 524)
Réglées	**(90 671)**	(71 722)	**(90 671)**	(71 722)
Parts avec restrictions en circulation en fin de période	**163 169**	161 536	**163 169**	161 536

Régime d'achat de parts pour les employés

Le Fonds offre aux membres de son personnel un régime d'achat de parts optionnel. Conformément à ce régime, chaque année, les participants peuvent verser des cotisations d'entre 3 % et 7 % de leur salaire de base, selon leurs années d'expérience au sein du Fonds. Selon les modalités de ce régime, pour chaque lot de deux parts achetées par un participant, le Fonds émettra une nouvelle part au participant.

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

Le Fonds n'a aucun arrangement hors bilan ou engagement qui a ou est susceptible d'avoir une incidence sur ses résultats d'exploitation ou sur sa situation financière, notamment sa situation de trésorerie et ses sources de financement.

Impôts sur le revenu

Pour l'application de l'impôt sur le revenu du Canada, BTB est imposé comme une fiducie de fonds commun de placement. Le Fonds a l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable et de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le revenu.

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD ») ainsi qu'aux personnes qui investissent dans les EIPD. Selon ce régime, les EIPD doivent généralement payer de l'impôt sur leur revenu à des taux qui se rapprochent des taux d'imposition des sociétés. Sommairement, une EIPD est une entité (y compris une fiducie) qui réside au Canada, dont les placements qui y sont faits sont cotés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs biens hors portefeuille.

Toutefois, à l'égard d'une année d'imposition donnée, BTB ne sera pas considéré comme une EIPD et ne sera donc pas assujetti aux règles relatives aux EIPD si, au cours de cette année, il constitue une fiducie de placement immobilier (« FPI »).

De façon générale, une FPI s'entend d'une fiducie résidant au Canada qui remplit les conditions suivantes tout au long de l'année : i) la juste valeur marchande totale des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient n'est à aucun moment de l'année inférieure à 90 % de la juste valeur marchande totale de l'ensemble des « biens hors portefeuille » qu'elle détient; ii) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »; iii) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts d'hypothèques sur des « biens immeubles ou réels » et de la disposition de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations; iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un « bien immeuble ou réel » qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, ou de manière générale, une créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause; et v) les placements qui y sont faits sont cotés ou négociés, au cours de l'année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Au 30 juin 2022, BTB respectait l'ensemble de ces conditions et se qualifiait à titre de FPI. Par conséquent, les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à BTB. La direction de BTB a l'intention de s'assurer que le Fonds remplisse les conditions à l'exclusion de la FPI sur une base continue dans le futur.

Toutefois, rien ne garantit que BTB remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux FPI pour 2022 ou pour toute année ultérieure.

Imposition des porteurs de parts

Pour les contribuables canadiens porteurs de parts, au meilleur de la connaissance de la direction du Fonds, les distributions sont traitées comme suit aux fins fiscales :

Périodes closes les 30 juin	**2022**	2021
	%	%
Imposable en tant qu'autre revenu	**-**	-
Report d'impôt	**100**	100
Total	**100**	100

Méthodes et estimations comptables

La préparation des états financiers consolidés exige que la direction formule des jugements, procède à des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants présentés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations se fondent sur l'expérience antérieure et sur d'autres hypothèses qui sont raisonnables compte tenu des circonstances. Le résultat de l'évaluation continue de ces estimations constitue le fondement pour l'exercice du jugement en ce qui concerne les valeurs comptables des actifs et des passifs et les montants présentés des produits et des charges. Les résultats réels peuvent être différents des estimations. Les jugements critiques posés par BTB pour appliquer les principales méthodes comptables, dont la plus importante est la juste valeur des immeubles de placement, sont décrits à la note intitulée « Immeubles de placement » des états financiers consolidés annuels aux 31 décembre 2021 et 2020 et pour les exercices clos à ces dates.

Le Fonds utilise l'approche par le résultat pour établir la juste valeur. La juste valeur est estimée en capitalisant les flux de trésorerie dont on peut raisonnablement s'attendre qu'un immeuble produira sur sa durée de vie économique restante. L'approche par le résultat repose sur deux méthodes : la méthode du taux de capitalisation global, par laquelle le résultat d'exploitation net est capitalisé selon le taux de capitalisation global requis, ou la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, par laquelle les flux de trésorerie sont projetés sur la durée prévue du placement et une valeur finale actualisée au moyen du taux d'actualisation approprié.

COVID-19

La pandémie de la COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à adopter des mesures d'urgence afin de lutter contre la propagation du virus. Ces mesures ont causé un ralentissement économique et d'importantes perturbations au Canada et à l'échelle mondiale au cours de 2020 et 2021. Le Fonds continue de surveiller ses opérations commerciales et est conscient des impacts que la pandémie de la COVID-19 a sur l'économie mondiale, puisque sa durée reste incertaine. Le Fonds peut prendre d'autres mesures en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou des actions qui sont dans l'intérêt des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, si nécessaire.

Inflation et taux d'intérêt

La hausse du taux directeur par la Banque du Canada a exacerbé le niveau d'incertitude face à l'économie. L'augmentation du taux directeur a eu des effets négligeables sur les activités du Fonds et sa capacité de négocier les nouveaux emprunts hypothécaires et les renouvellements hypothécaires. Compte tenu de la situation, il pourrait y avoir certaines répercussions sur les activités de refinancements d'emprunts hypothécaires, la juste valeur des immeubles de placement, certaines décisions de placement et le niveau des transactions du marché. Le Fonds continuera de surveiller les effets de la hausse du taux directeur sur ses activités d'investissement et sur son évaluation des immeubles de placement.

Risques et incertitudes

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de BTB diffèrent sensiblement de ceux exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux projetés dans les énoncés prospectifs, notamment les risques décrits à la rubrique « Facteurs de risques » de la notice annuelle 2021 de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, laquelle est intégrée aux présentes par renvoi. Ces risques et incertitudes comprennent :

- Accès aux capitaux et aux financements par emprunt
- Hausse des taux d'intérêt
- Propriété de biens immobiliers
- Concurrence et hausse du prix des immeubles
- Disponibilités des biens immobiliers aux fins d'acquisition
- Programmes de développement
- Recrutement et maintien en poste d'employés et de cadres
- Réglementation gouvernementale
- Restrictions relatives aux activités en vertu du contrat de fiducie
- Réglementation fiscale
- Fluctuations des distributions en espèces
- Dépendance envers des locataires clés ou uniques
- Responsabilité éventuelle des porteurs de parts
- Conflits d'intérêts
- Cours des parts
- Droits légaux se rattachant aux parts
- Dilution
- Questions environnementales
- Risques d'ordre juridique
- Sinistres non assurés
- Commerce de détail
- Récession économique éventuelle
- Incidence à long terme d'une pandémie mondiale

Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière

Le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), tels que définis par le Règlement 52 109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion et les états financiers consolidés. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances ont conclu que les CPCI étaient efficaces au 31 décembre 2021 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à BTB leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 30 juin 2022 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du deuxième trimestre 2022, la direction n'a effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

ANNEXE 1 – Définitions

Parts de catégorie B

Les parts de catégorie B signifient les parts de société en commandite de catégorie B de BTB SEC pouvant être échangées contre des parts, à raison d'une contre une.

Produits locatifs

Les produits locatifs comprennent tous les montants reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers de base et les loyers supplémentaires issus du recouvrement des charges d'exploitation. Ils comprennent également les autres charges locatives issues des stationnements et entrepôts, les revenus provenant de la résiliation de baux, de même que les ajustements des revenus de loyer selon la méthode linéaire.

Certains baux du Fonds comprennent des clauses qui prévoient le recouvrement du revenu locatif en fonction de montants qui augmentent à quelques années d'intervalle, ces augmentations étant négociées à la signature des baux. Selon les IFRS, ces augmentations doivent être comptabilisées selon un mode linéaire sur la durée des baux.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont les charges directement liées à l'opération des propriétés immobilières et sont généralement refacturables aux locataires en fonction des clauses contractuelles des baux. Elles comprennent les impôts fonciers et services publics, les coûts relatifs à l'entretien intérieur et extérieur, au chauffage, à la ventilation et à la climatisation, aux ascenseurs, aux assurances, à la conciergerie et aux frais de gestion et d'opération. Le montant des charges d'exploitation que le Fonds peut récupérer auprès de ses locataires dépend du taux d'occupation des locaux et de la nature des baux en place comportant des clauses de récupération des frais. La majorité des baux du Fonds sont des baux à loyers nets selon lesquels le locataire est tenu de payer sa quote-part des charges d'exploitation des immeubles. Le Fonds porte une attention particulière au respect des baux en place et à la récupération de ces charges d'exploitation.

Résultat d'exploitation net (REN)

Le REN est utilisé dans le domaine immobilier pour évaluer la performance des activités. Il est défini par le Fonds comme étant le produit locatif de ses immeubles, déduction faite de l'ensemble des coûts d'exploitation des immeubles de placement. Cette définition peut différer de celle d'autres émetteurs, et de ce fait, le REN du Fonds pourrait ne pas être comparable à celui d'autres émetteurs.

Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

- Emprunts hypothécaires contractés ou repris d'un montant total approximatif de 630,8 millions de dollars au 30 juin 2022, comparativement à 504,8 millions de dollars au 30 juin 2021.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 44,3 millions de dollars.
- Facilités de crédit utilisées au besoin.
- Coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires, aux débentures convertibles et aux autres emprunts qui sont portés en réduction des dettes connexes et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue des dettes.

Frais d'administration

Les frais d'administration comprennent les dépenses administratives telles les charges salariales et honoraires associés au personnel-cadre et administratif du Fonds, le régime de rémunération des fiduciaires, les services juridiques et d'audit, les charges relatives au statut de fonds coté en bourse, les frais d'assurances, les frais de bureaux et les pertes de crédit attendues et frais juridiques afférents. Les frais d'administration comprennent également les amortissements de l'immeuble du siège social et des immobilisations corporelles ainsi que la rémunération fondée sur des parts, un élément non monétaire qui affecte la volatilité des frais d'administration d'un trimestre à l'autre.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

En vertu de la norme IAS 40, le Fonds comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur et reconnaît le profit ou la perte découlant de la variation de la juste valeur aux résultats des périodes au cours desquelles il a été généré.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, la méthode de capitalisation au résultat d'exploitation net (REN) ou la méthode des comparables qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues.

Trimestriellement, la direction reçoit des données sur les taux de capitalisation et les taux d'actualisation en vigueur de firmes d'évaluateurs agréés et d'experts indépendants. Les rapports sur les taux de capitalisation fournissent un éventail de taux pour diverses zones géographiques et des immeubles de nature et de qualité diverses dans chaque zone. Le Fonds utilise des taux de capitalisation et d'actualisation à l'intérieur des fourchettes fournies par les évaluateurs externes. Si les fourchettes des taux de capitalisation fournies en externe varient d'une période comptable à la suivante ou si un autre taux à l'intérieur des fourchettes fournies se révèle plus approprié que le taux utilisé précédemment, la juste valeur des immeubles de placement augmentera ou diminuera en conséquence.

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1er janvier 2021 et toujours détenus le 30 juin 2022 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2021 et de 2022, ainsi que les résultats des propriétés subséquemment vendues.

Résultat net immobilier du portefeuille comparable

Le résultat net immobilier du portefeuille comparable est utilisé pour évaluer la rentabilité des opérations du portefeuille existant et la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus et de réduire ses coûts. Il se définit comme étant le produit locatif des immeubles du portefeuille comparable, déduction faite des coûts d'exploitation et des intérêts sur le financement hypothécaire de ce même portefeuille.

ANNEXE 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels

Fonds provenant de l'exploitation (FPE)[1]

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE[1] pour les huit derniers trimestres :

	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1	2020 T-4	2020 T-3
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	$	$	$	$	$	$	$	$
Bénéfice net et résultat global	**18 243**	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510	3 850	5 757
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**197**	(1 007)	(19 571)	–	–	–	(2 130)	–
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	**(233)**	66	21	(18)	(52)	280	242	(59)
Amortissement des incitatifs de location	**818**	735	858	780	777	877	794	751
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(9 344)**	997	3 297	(2 598)	733	1 814	2 950	265
Charges salariales de location	**158**	221	208	173	184	219	146	176
Distributions sur parts de catégorie B	**26**	26	30	22	26	30	30	30
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)[5]	**(285)**	77	23	(19)	185	–	–	–
FPE[1]	**9 580**	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882	6 920
Élément non récurrent								
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**138**	753	109	–	188	–	440	–
FPE récurrents[1]	**9 718**	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730	6 322	6 920
FPE par part[1][2][3]	**11,3 ¢**	9,7 ¢	10,9 ¢	9,5 ¢	12,3 ¢	8,9 ¢	9,2 ¢	10,9 ¢
FPE récurrents par part[1][2][4]	**11,4 ¢**	10,7 ¢	11,0 ¢	9,5 ¢	12,5 ¢	8,9 ¢	9,9 ¢	10,9 ¢
Ratio de distribution des FPE[1]	**66,4 %**	77,2 %	68,9 %	79,0 %	61,1 %	84,0 %	81,1 %	68,6 %
Ratio de distribution des FPE récurrents[1]	**65,5 %**	70,2 %	68,0 %	79,0 %	59,9 %	84,0 %	75,5 %	68,6 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) En tenant compte des parts de catégorie B.
(3) Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE[1] 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 récurrents par part est calculé en divisant les FPE[1] récurrents 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 et des FPEA récurrents 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.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)[1]

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE[1] et les FPEA[1] pour les huit derniers trimestres :

	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1	2020 T-4	2020 T-3
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	**$**	$	$	$	$	$	$	$
FPE[1]	**9 580**	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882	6 920
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	**(74)**	(150)	(758)	(88)	(91)	(397)	108	(214)
Désactualisation des intérêts effectifs	**284**	288	275	239	428	359	343	229
Amortissement des autres immobilisations corporelles	**26**	30	22	23	27	15	23	29
Rémunération fondée sur des parts	**312**	73	143	114	(24)	644	281	22
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables[1]	**(580)**	(581)	(539)	(478)	(519)	(471)	(449)	(472)
Réserve pour frais de location non récupérés[1]	**(375)**	(375)	(375)	(375)	(376)	(374)	(375)	(375)
FPEA[1]	**9 173**	6 849	6 853	6 453	8 459	5 506	5 813	6 139
Élément non récurrent								
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**138**	753	109	–	188	–	440	–
FPEA récurrents[1]	**9 311**	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506	6 253	6 139
FPEA par part[1][2][3]	**10,8 ¢**	8,8 ¢	9,2 ¢	8,7 ¢	11,5 ¢	8,6 ¢	9,1 ¢	9,7 ¢
FPEA récurrents par part[1][2][4]	**11,0 ¢**	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢	11,8 ¢	8,6 ¢	9,8 ¢	9,7 ¢
Ratio de distribution des FPEA[1]	**69,4 %**	85,3 %	81,3 %	85,9 %	65,1 %	87,4 %	82,1 %	77,4 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents[1]	**68,3 %**	76,8 %	80,0 %	85,9 %	63,7 %	87,4 %	76,3 %	77,4 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.
(2) En tenant compte des parts de catégorie B.
(3) Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA[1] 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).
(4) Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA récurrents[1] 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).

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

À propos de nous

Motivé

« Chez BTB, nous avons un sens profond du but. Cela nous aide à être ambitieux, persévérants et oriente notre comportement vers le succès. »

- Miso Smiljic, Gestionnaire Immobilier

Table des matières

États financiers consolidés intermédiaires résumés

Trimestre clos le 30 juin 2022

78 États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

79 États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

80 États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

81 Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

82 Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Au 30 juin 2022	Au 31 décembre 2021
		$	$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 167 247	1 110 971
Immobilisations corporelles		453	446
Charges payées d'avance et dépôts		6 528	2 747
Solde de prix de vente		3 018	3 018
Créances	4	4 882	5 528
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 020	7 191
Total des actifs		**1 185 148**	**1 129 901**
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	628 778	605 210
Débentures convertibles	6	41 563	42 819
Emprunts bancaires	7	24 174	35 468
Obligations locatives		4 211	4 219
Parts de catégorie B	8	1 250	1 417
Rémunération fondée sur des parts	10	1 278	1 513
Instruments financiers dérivés	9	2 234	11 246
Fournisseurs et autres créditeurs		19 940	21 731
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 118	1 853
Total des passifs		**725 546**	**725 476**
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		**459 602**	**404 425**
		1 185 148	**1 129 901**

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Approuvé par le Conseil le 5 août 2022.

Michel Léonard, fiduciaire

Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Trimestres clos les 30 juin		Périodes de six mois closes les 30 juin	
	Notes	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
		$	$	$	$
Produits d'exploitation					
Produits locatifs	12	28 979	26 034	58 047	49 566
Charges d'exploitation					
Services publics et autres charges d'exploitation		4 899	4 968	11 166	10 487
Charges au titre de l'impôt foncier et des assurances		6 482	5 492	13 049	11 091
		11 381	10 460	24 215	21 578
Résultat d'exploitation net		**17 598**	**15 574**	**33 832**	**27 988**
Produits financiers		132	262	277	396
Charges					
Charges financières		7 010	6 130	14 567	12 376
Distribution sur parts de catégorie B	8	26	26	52	56
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	8	(233)	(52)	(167)	228
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(9 344)	733	(8 347)	2 547
Charges financières nettes	13	(2 541)	6 837	6 105	15 207
Frais d'administration		1 693	1 838	3 515	3 506
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	335	-	(203)	-
Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période		**18 243**	**7 161**	**24 692**	**9 671**

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport des porteurs de parts	Distribution cumulée	Résultat global cumulé	Total
Solde au 1er janvier 2022		**351 540**	**(177 308)**	**230 193**	**404 425**
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	42 658	–	–	42 658
Distribution aux porteurs de parts	11	–	(12 173)	–	(12 173)
		394 198	(189 481)	230 193	439 910
Résultat global		–	–	24 692	24 692
Solde au 30 juin 2022		**394 198**	**(189 481)**	**254 885**	**459 602**
Solde au 1er janvier 2021		**309 394**	**(155 952)**	**188 625**	**342 067**
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	39 076	–	–	39 076
Distribution aux porteurs de parts	11	–	(10 280)	–	(10 280)
		348 470	(166 232)	188 625	370 863
Résultat global		–	–	9 671	9 671
Solde au 30 juin 2021		**348 470**	**(166 232)**	**198 296**	**380 534**

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Trimestres clos les 30 juin		Périodes de six mois closes les 30 juin	
	Notes	2022	2021	2022	2021
		$	$	$	$
Activités d'exploitation					
Bénéfice net de la période		18 243	7 161	24 692	9 671
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	335	–	(203)	–
Amortissement des immobilisations corporelles		26	27	56	42
Rémunération fondée sur des parts	10	27	160	178	805
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	12	(74)	(91)	(224)	(488)
Amortissement des incitatifs de location	12	818	777	1 553	1 654
Produits financiers		(132)	(262)	(277)	(396)
Charges financières nettes	13	(2 541)	6 837	6 105	15 207
		16 702	14 609	31 880	26 495
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		(1 186)	(6 447)	(4 960)	(5 184)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		**15 516**	**8 162**	**26 920**	**21 311**
Entrées d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires	3	(32 993)	(16 783)	(50 205)	(18 456)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	1 659	–	21 632	–
Acquisition d'immobilisations corporelles		(41)	(41)	(63)	(86)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		**(31 375)**	**(16 824)**	**(28 636)**	**(18 542)**
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		9 486	58 761	9 054	58 758
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(7 936)	(36 426)	(14 671)	(40 585)
Emprunts bancaires		(11 144)	(15 000)	(11 294)	(15 300)
Paiements sur obligations locatives		(4)	(4)	(8)	(7)
Produit net de l'émission de parts		(6)	30 048	38 324	30 058
Distribution nette aux porteurs de parts		(5 570)	(4 537)	(10 370)	(8 608)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	8	(26)	(26)	(52)	(56)
Intérêts payés		(6 587)	(5 102)	(13 438)	(10 784)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		**(21 787)**	**27 714**	**(2 455)**	**13 476**
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**(37 646)**	**19 052**	**(4 171)**	**16 245**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		**40 666**	**6 255**	**7 191**	**9 062**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		**3 020**	**25 307**	**3 020**	**25 307**

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Pour les semestres clos les 30 juin 2022 et 2021
(non audité – en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2022 et 2021 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

2. Base d'établissement

(a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités ont été établis selon la Norme comptable internationale IAS 34, Information financière intermédiaire (l'« IAS 34 »), publiée par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Les présentes ne comprennent pas toute l'information exigée pour des états financiers consolidés annuels complets, et doivent donc être lues en parallèle avec les états financiers consolidés du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les méthodes comptables appliquées par le Fonds dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités sont les mêmes que celles appliquées par le Fonds dans ses états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 5 août 2022.

(b) Risques et incertitudes liés à la pandémie du coronavirus (COVID-19)

La pandémie de la COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à adopter des mesures d'urgence afin de lutter contre la propagation du virus. Depuis 2020, ces mesures ont causé un ralentissement économique et d'importantes perturbations pour les entreprises au Canada et à l'échelle mondiale. La nature et l'étendue de ces mesures peuvent changer en fonction de l'efficacité des programmes de vaccination, de l'émergence de nouveaux variants du virus de la COVID-19, et toute résurgence de cas positifs à la COVID-19. En raison de l'évolution continue des circonstances entourant la COVID-19, l'incertitude demeure en ce qui concerne les prévisions internes révisées de BTB, la plus importante étant le fait de ne pouvoir prédire de quelle façon les consommateurs réagiront tant que les mesures sanitaires se poursuivront ou changeront au Canada (politique de retour au bureau, habitudes de consommation en ligne vs physique, etc.). Compte tenu de l'évolution constante des conditions entourant la COVID-19, il est difficile de prédire avec certitude la nature, l'étendue et la durée de la COVID-19, ainsi que la durée et l'intensité des perturbations commerciales qui en résultent et les répercussions financières, sociales et de santé publique qui en découlent. Ces effets pourraient être négatifs et importants, y compris leurs effets éventuels sur les activités, l'exploitation et les résultats financiers du Fonds, tant à court terme qu'à long terme. Les estimations et les hypothèses les plus sujettes à l'incertitude accrue causée par la COVID-19 concernent l'évaluation des immeubles de placement et la détermination des pertes de crédit attendues sur les créances clients. Les montants comptabilisés dans les présents états financiers consolidés sont fondés sur les dernières informations fiables disponibles dont disposait la direction au moment de la préparation des états financiers consolidés, lorsque ces informations reflètent les conditions à la date de clôture. Toutefois, étant donné le niveau d'incertitude accru causé par la COVID-19, ces hypothèses et estimations pourraient donner lieu à des résultats qui pourraient nécessiter ultérieurement un ajustement important de la valeur comptable de l'actif ou du passif touché. BTB continue de surveiller ses opérations commerciales et est conscient des impacts que la pandémie de la COVID-19 a sur l'économie mondiale, puisque sa durée reste incertaine. BTB peut prendre d'autres mesures en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou des actions qui sont dans l'intérêt des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, si nécessaire.

(c) Risques et incertitudes liés au taux directeur de la Banque du Canada

La hausse du taux directeur par la Banque du Canada a exacerbé le niveau d'incertitude face à l'économie. L'augmentation du taux directeur a eu des effets négligeables sur les activités du Fonds et sa capacité de négocier les nouveaux emprunts hypothécaires et les renouvellements hypothécaires. Compte tenu de la situation, il pourrait y avoir certaines répercussions sur les activités de refinancements d'emprunts hypothécaires, la juste valeur des immeubles de placement, certaines décisions de placement et le niveau des transactions du marché. Le Fonds continuera de surveiller les effets de la hausse du taux directeur sur ses activités d'investissement et d'évaluation des immeubles de placement.

(d) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les présents états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, le dollar canadien étant la monnaie fonctionnelle de BTB. Toutes les informations financières ont été arrondies au millier de dollars près, sauf les montants par part.

(e) Utilisation d'estimations et recours au jugement

La préparation d'états financiers consolidés conformes aux IFRS exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants des actifs et des passifs présentés à la date des états financiers consolidés et sur les montants des produits et des charges présentés au cours de la période de présentation de l'information financière. Les estimations et les hypothèses sont continuellement évaluées et sont fondées sur l'expérience de la direction et d'autres facteurs, dont les attentes à propos d'événements futurs qui, de l'avis de la direction, sont raisonnables dans les circonstances. Toute révision des estimations comptables est constatée dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations, et les écarts pourraient être importants.

3. Immeubles de placement

	Semestre clos le 30 juin 2022	Exercice clos le 31 décembre **2021**
	$	$
Solde à l'ouverture de la période	1 110 971	903 870
Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 a))	80 226	185 864
Sorties d'immeubles de placement (note 3 b))	(27 789)	(4 450)
Dépenses d'investissement	1 428	3 672
Commissions de location capitalisées	942	936
Incitatifs de location capitalisés	1 988	3 466
Amortissement des incitatifs de location	(1 553)	(3 292)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	224	1 334
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	810	19 571
Solde à la clôture de la période	**1 167 247**	**1 110 971**

Sur une base annuelle au cours du quatrième trimestre, la juste valeur d'un sous-ensemble des immeubles de placement du Fonds, qui comprend un échantillon des immeubles de placement les plus importants et environ un tiers des immeubles de placement restants, est établie annuellement à partir d'évaluations faites par des évaluateurs externes indépendants possédant les qualifications professionnelles appropriées, au moyen de techniques d'évaluation reconnues, comme la méthode des flux de trésorerie actualisés, celle de la capitalisation directe et celle des comparables. La sélection des immeubles de placement soumis à une évaluation externe indépendante est déterminée par la direction à partir de son évaluation des circonstances qui, à son avis, peuvent influer sur la valeur d'un immeuble de placement en particulier. La juste valeur des autres immeubles de placement est déterminée par la direction au moyen d'évaluations élaborées en interne basées sur la méthode de la capitalisation directe.

Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, le Fonds a ajusté les hypothèses de flux de trésorerie pour son estimation des perturbations à court terme des flux de trésorerie afin de tenir compte des recouvrements, de l'inoccupation et des hypothèses sur les nouvelles locations. Le Fonds a entrepris un processus pour évaluer la pertinence des taux en tenant compte des changements des flux de trésorerie au niveau des biens et de toute prime de risque associée à ces variations de flux de trésorerie. Ces éléments sont pris en compte dans les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement.

Au 30 juin 2022, aucune évaluation externe indépendante n'a été obtenue pour des immeubles de placement (672 109 $ au 31 décembre 2021).

La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des données de niveau 3. Aucun transfert entre les niveaux n'est survenu au cours de la période. Les données d'entrée importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement du Fonds se détaillent comme suit :

	Immeubles industriels	**Immeubles de bureaux périphériques**	**Immeubles de commerce de détail de première nécessité**
Au 30 juin 2022			
Taux de capitalisation	4,50 % – 8,50 %	5,25 % – 8,50 %	5,25 % – 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % – 7,00 %	5,50 % – 7,50 %	6,00 % – 7,00 %
Taux d'actualisation	5,50 % – 7,50 %	5,50 % – 8,25 %	6,50 % – 7,50 %
Au 31 décembre 2021			
Taux de capitalisation	4,50 % – 8,50 %	5,25 % – 8,50 %	5,25 % – 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % – 7,00 %	5,50 % – 7,50 %	6,00 % – 7,00 %
Taux d'actualisation	5,75 % – 7,50 %	5,50 % – 8,25 %	6,50 % – 7,50 %

Le tableau suivant présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 30 juin 2022, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 30 juin 2022.

Sensibilité aux taux de capitalisation **Augmentation (diminution)**	**Juste valeur**	**Variation de la juste valeur**
	$	$
(0,50 %)	1 270 726	103 479
(0,25 %)	1 216 752	49 505
Taux de base	1 167 247	–
0,25 %	1 121 669	(45 578)
0,50 %	1 079 563	(87 684)

a) Acquisitions

La juste valeur des actifs et des passifs comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date d'acquisition au cours du semestre clos le 30 juin 2022, et de l'exercice clos le 31 décembre 2021, s'établit comme suit :

i) Acquisitions réalisées en 2022

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition

Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts de transaction	Emprunt hypothécaire	Créances/ (fournisseurs et autres créditeurs), y compris les coûts de transaction	Contrepartie nette
			%	$	$	$	$
Janvier 2022	Bureaux	Ottawa, ON	100	34 908	(24 800)	–	10 108
Janvier 2022	Bureaux	Ottawa, ON	100	3 192	–	–	3 192
Avril 2022	Industriel	Ottawa, ON	100	12 410	–	–	12 410
Juin 2022	Industriel	Montréal, QC	100	15 000	–	–	15 000
Juin 2022	Industriel	Leduc, AB	100	13 150	(9 474)	–	3 676
Coûts de transaction				–	–	1 671	1 671
Total				**78 660**	**(34 274)**	**1 671**	**46 057**

ii) Acquisitions réalisées en 2021

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition

Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts de transaction	Emprunt hypothécaire	Créances/ (fournisseurs et autres créditeurs), y compris les coûts de transaction	Contrepartie nette
			%	$	$	$	$
Juin 2021	Industriel	Montréal, QC	100	15 250	(9 913)	(84)	5 253
Novembre 2021	Bureaux	Montréal, QC	100	35 818	(23 400)	(522)	11 896
Novembre 2021	Bureaux	Montréal, QC	100	37 807	(24 700)	(548)	12 559
Décembre 2021	Industriel	Leduc, AB	100	6 500	(4 225)	(52)	2 223
Décembre 2021	Bureaux	Edmonton, AB	100	4 500	(2 925)	(43)	1 532
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	6 500	(4 225)	(48)	2 227
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	8 900	(5 785)	(13)	3 102
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	14 100	(9 150)	(10)	4 940
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	12 400	(8 066)	(7)	4 327
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	4 600	(3 182)	(17)	1 401
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	20 700	(13 441)	39	7 298
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	5 000	(3 246)	10	1 764
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	10 500	(6 818)	6	3 688
Coûts de transaction				3 289	–	(3 289)	–
Total				**185 864**	**(119 076)**	**(4 578)**	**62 210**

b) Sorties

i) Sorties en 2022

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Reprise d'hypothèque par un acquéreur	Créances/ (fournisseurs et autres créditeurs), y compris les coûts de transaction	Produit net
			$	$	$	$
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	8 056	(2 590)	–	5 466
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	8 275	(2 959)	–	5 316
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	7 885	–	–	7 885
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	1 775	–	–	1 775
Juin 2022	Industriel	Magog, QC	1 798	–	–	1 798
Coûts de transaction			–	–	(607)	(607)
Total			**27 789**	**(5 549)**	**(607)**	**21 633**

ii) Sorties en 2021

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Reprise d'hypothèque par un acquéreur	Créances/ (fournisseurs et autres créditeurs), y compris les coûts de transaction	Produit net
			$	$	$	$
Décembre 2021	Commercial	Montréal, QC	4 450	(2 632)	–	1 818
Coûts de transaction			–	–	(109)	(109)
Total			**4 450**	**(2 632)**	**(109)**	**1 709**

c) Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties

	Trimestres clos les 30 juin		Périodes de six mois closes les 30 juin	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	$	$	$	$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 3)	(197)	–	810	–
Coûts liés aux sorties (note 3 b))	(138)	–	(607)	–
	(335)	**–**	**203**	**–**

La variation nette de la juste valeur des immeubles de placement tient compte de la variation nette de la juste valeur des actifs au titre de droits d'utilisation associés aux immeubles de placement qui font l'objet d'un contrat de location.

Les coûts liés aux sorties comprennent essentiellement des commissions ainsi que des pénalités sur remboursement anticipé des emprunts hypothécaires grevant les propriétés cédées.

4. Créances

	Au 30 juin **2022**	Au 31 décembre **2021**
	$	$
Loyers à recevoir	4 893	4 497
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(983)	(944)
Loyers à recevoir, montant net	3 910	3 553
Recouvrements non facturés	613	587
Autres créances	359	1 388
Total	**4 882**	**5 528**

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et soient incapables de respecter les engagements de leur contrat de location. Le Fonds atténue ce risque en ayant une composition variée de locataires, en étalant les échéances des baux, en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits de ses activités d'exploitation et en procédant à une étude de crédit de tout nouveau locataire important. Le Fonds analyse régulièrement ses créances clients et constitue une correction de valeur pour pertes de crédit attendues qui correspond aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie qui, selon ses estimations, seront engagées à l'égard de ses créances clients. En évaluant la suffisance des provisions pour pertes de crédit attendues sur les montants à recevoir des locataires, la direction a tenu compte de la probabilité de recouvrement des créances courantes.

L'évaluation par le Fonds des pertes de crédit attendues est intrinsèquement subjective en raison de sa nature prospective. Par conséquent, la valeur des pertes de crédit attendues est sujette à un certain degré d'incertitude et se fonde sur des hypothèses.

5. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 129 284 $ au 30 juin 2022 (1 079 554 $ au 31 décembre 2021).

	Au 30 juin **2022**	Au 31 décembre **2021**
	$	$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	532 227	507 401
Emprunts hypothécaires à taux variable	98 559	99 637
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	784	755
Charges de financement non amorties	(2 792)	(2 583)
Emprunts hypothécaires	**628 778**	**605 210**
Portion court terme	54 095	91 185
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,62 %	3,49 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	4,57	4,66
Fourchette des taux annuels	2,30 % – 6,80 %	2,30 % – 6,80 %

Au 30 juin 2022, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	$	$	$
2022[1]	10 287	43 808	54 095
2023	18 495	33 841	52 336
2024	16 135	100 720	116 855
2025	13 757	52 853	66 610
2026	11 357	107 599	118 956
Par la suite	31 295	190 639	221 934
	101 326	**529 460**	**630 786**
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			784
Charges de financement non amorties			(2 792)
			628 778

(1) Pour la période de six mois restante

Le Fonds peut conclure des swaps de taux d'intérêt variable-fixe visant des emprunts hypothécaires portant intérêt à un taux variable afin de couvrir la variation des flux de trésorerie attribuable à la fluctuation des taux d'intérêt. Le Fonds n'applique pas la comptabilité de couverture à de telles relations de couverture de flux de trésorerie (se reporter à la note 9). Le tableau suivant présente les informations pertinentes sur les swaps de taux d'intérêt :

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Principal restant	
					Au 30 juin **2022**	Au 31 décembre **2021**
	$	%			$	$
Mars 2013[1]	7 150	4,12	Mensuel	Avril 2023	4 550	4 850
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	10 845	11 074
Novembre 2017	23 200	3,88	Mensuel	Novembre 2027	21 675	22 015
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	20 393	20 718
Total	**66 425**				**57 463**	**58 657**

(1) L'hypothèque associée à cet accord de swap a été remboursée avec la facilité de crédit renouvelable (note 7).

6. Débentures convertibles

Au 30 juin 2022, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

		Taux d'intérêt				
	Principal	Nominal	Effectif	Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance
		%	%	$		
Série G	24 000	6,00	7,30	5,42	Semestriels	Octobre 2024
Série H	20 292	7,00	8,28	3,64	Semestriels	Octobre 2025

	Série G	Série H	Total
	$	$	$
Au 30 juin 2022			
Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	–	539	539
	24 000	27 848	51 848
Options de conversion exercées par les porteurs	–	(8 837)	(8 837)
	24 000	19 011	43 011
Charges de financement non amorties	(678)	(770)	(1 448)
Composante passif non dérivé	**23 322**	**18 241**	**41 563**
Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	**1 071**	**4 677**	**5 748**

	Série G	Série H	Total
	$	$	$
Au 31 décembre 2021			
Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	–	407	407
	24 000	27 716	51 716
Options de conversion exercées par les porteurs	–	(7 152)	(7 152)
	24 000	20 564	44 564
Charges de financement non amorties	(807)	(938)	(1 745)
Composante passif non dérivé	**23 193**	**19 626**	**42 819**
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	**44**	**10 649**	**10 693**

Série G

Au 30 juin 2022, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débentures.

Série H

Au 30 juin 2022, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débentures représentant un montant nominal de 9 708 $ (6 577 $ au 30 juin 2021).

7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit d'acquisition d'un montant de 10 900 $ dont la capacité peut être augmentée jusqu'à 23 000 $. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 30 juin 2022, 1 500 $ étaient exigibles aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (0 $ au 31 décembre 2021). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant un immeuble d'une juste valeur de 4 217 $ et par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 91 525 $.

La deuxième est une facilité de crédit renouvelable de 40 000 $ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal supplémentaire de 20 000 $. Cette facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 %. Au 30 juin 2022, un montant de 22 674 $ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (35 468 $ au 31 décembre 2021).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant un immeuble d'une juste valeur de 18 275 $ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 142 711 $.

8. Parts de catégorie B

	Semestre clos le 30 juin **2022**		Exercice clos le 31 décembre **2021**	
	Parts	$	Parts	$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	347 265	1 417	397 265	1 402
Échange contre des parts de fiducie	–	–	(50 000)	(216)
Ajustement de la juste valeur	–	(167)	–	231
Parts en circulation à la clôture de la période	**347 265**	**1 250**	**347 265**	**1 417**

Les parts de catégorie B sont échangeables contre des parts de fiducie à tout moment au gré du porteur à raison d'une pour une.

Les parts de catégorie B donnent droit à une distribution égale à la distribution déclarée sur les parts de fiducie, à raison de une pour une. La distribution versée sur les parts de catégorie B est comptabilisée à l'état du résultat global lorsqu'elle est déclarée.

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	$	$	$	$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	26	26	52	56
Distribution par part de catégorie B	0,075	0,075	0,15	0,15

9. Évaluation de la juste valeur

Les tableaux qui suivent présentent la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances, du solde de prix de vente, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2021 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 30 juin 2022	Valeur comptable			Juste valeur
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	$	$	$	$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles (note 6)	5 748	–	–	5 748
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	(3 514)	–	(3 514)	–
Parts de catégorie B (note 8)	1 250	1 250	–	–
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	630 786	–	592 724	–
Débentures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	47 311	43 932	–	–
Emprunts bancaires (note 7)	24 174	–	24 174	–

Au 31 décembre 2021	Valeur comptable			Juste valeur
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	$	$	$	$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles (note 7)	10 693	–	–	10 693
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	553	–	553	–
Parts de catégorie B (note 8)	1 417	1 417	–	–
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	607 038	–	614 158	–
Débentures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	53 512	48 376	–	–
Emprunts bancaires (note 7)	35 468	–	35 468	–

Pour le calcul de la juste valeur des emprunts hypothécaires, les flux de trésorerie liés aux remboursements futurs de principal et aux versements futurs d'intérêts ont été actualisés au moyen des taux du marché en vigueur à la clôture de l'exercice pour divers emprunts présentant des profils de risque et de crédit similaires. Les taux du marché en vigueur à la clôture de l'exercice ont été estimés en fonction des taux hypothécaires dont les échéances sont comparables, publiés par d'importantes institutions financières.

La juste valeur des débentures convertibles, y compris leurs options de conversion et de remboursement, a été déterminée en fonction du dernier prix coté sur le marché avant la clôture de la période.

La juste valeur des parts de catégorie B est déterminée en fonction du cours des parts de fiducie à la clôture de la période.

La juste valeur des instruments financiers dérivés, qui comprennent les options de conversion et de remboursement des débentures convertibles et un swap de taux d'intérêt, est respectivement fondée sur la méthode d'équation différentielle partielle et la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs. Les hypothèses utilisées dans le cadre de la méthode d'équation différentielle partielle ont été estimées en fonction du cours des parts de fiducie et de leur volatilité et tiennent compte du risque de crédit lié à l'instrument financier. Les hypothèses utilisées dans le cadre de la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs sont estimées en fonction des taux CDOR (Canadian Dollar Offered Rate) à terme.

Ces estimations de la juste valeur ne sont pas forcément représentatives des montants que pourrait verser ou recevoir le Fonds dans le cadre de transactions réelles. Les estimations de la juste valeur ne tiennent pas compte non plus des coûts de transaction éventuels.

Les tableaux suivants fournissent un rapprochement des évaluations à la juste valeur de niveau 3 qui figurent aux états consolidés de la situation financière :

	Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles
	$
Semestre clos le 30 juin 2022	
Solde à l'ouverture de la période	10 693
Options de conversion exercées par les porteurs	(665)
Variations de l'exercice comptabilisées en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	(4 280)
Solde à la clôture de la période	**5 748**

	Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles
	$
Exercice clos le 31 décembre 2021	
Solde à l'ouverture de l'exercice	6 486
Options de conversion exercées par les porteurs	(2 018)
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	6 225
Solde à la clôture de l'exercice	**10 693**

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité du taux de volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débentures convertibles au 30 juin 2022 :

	Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles	Volatilité
	$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	5 636	36,37
30 juin 2022	5 748	36,87
0,50 %	5 861	37,37

Comme le démontre l'analyse de sensibilité qui précède, la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débentures convertibles dépend du taux de volatilité employé dans le modèle d'évaluation. Généralement, une augmentation du taux de volatilité, tout autre facteur étant égal par ailleurs, entraînera une hausse de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débentures convertibles, et vice-versa.

10. Rémunération fondée sur des parts

a) Régime de rémunération fondé sur des parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction

Le Fonds a établi un régime de rémunération fondé sur des parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction. Aux termes de ce régime, les fiduciaires et certains membres de la haute direction peuvent choisir de recevoir leur rémunération sous forme de trésorerie, d'unités de parts différées ou d'une combinaison des deux.

Le tableau suivant présente les informations pertinentes sur la variation du nombre de parts différées :

Semestres clos les 30 juin	2022	2021
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	103 116	87 920
Rémunération des fiduciaires	4 452	4 171
Distributions versées sous forme de parts	4 149	3 396
En circulation à la clôture de la période	**111 717**	**95 487**

Au 30 juin 2022, le passif au titre du régime était de 407 $ (410 $ au 31 décembre 2021). Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les produits connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à 52 $ et 3 $ (produits de 1 $ et charges de 87 $ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021).

b) Régime d'achat de parts pour les employés

Le Fonds a établi un régime d'achat de parts optionnel visant l'ensemble des membres du personnel. Conformément à ce régime, chaque année, les participants peuvent cotiser jusqu'à concurrence de 3 % à 7 % de leur salaire de base, selon leurs années de service au sein du Fonds. Pour chaque deux parts qu'un participant achète, le Fonds émet une nouvelle part.

Au 30 juin 2022, il n'y avait pas de passif au titre du régime (61 $ au 31 décembre 2021). Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les produits connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à néant et 14 $ (néant pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021). Les 11 605 parts relatives aux achats de 2021 ont été émises en février 2022 (14 351 parts relatives aux achats de 2020).

c) Régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions

Le Fonds a établi un régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions visant tous les membres de la haute direction ainsi que des employés clés. Aux termes de ce régime, les membres de la haute direction et les employés clés sont admissibles à recevoir des parts assujetties à des restrictions.

Le tableau suivant présente les informations pertinentes sur la variation du nombre de parts assujetties à des restrictions :

Semestres clos les 30 juin	2022	2021
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	161 536	139 724
Attribution	92 304	95 058
Annulation	–	(1 524)
Règlement	(90 671)	(71 722)
En circulation à la clôture de la période	**163 169**	**161 536**

Au 30 juin 2022, le passif au titre du régime était de 317 $ (552 $ au 31 décembre 2021). Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, la charge comptabilisée en résultat net correspondait à 72 $ et à 131 $ (charges de 98 $ et de 283 $ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021).

d) Régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie

Le 9 février 2021, le conseil des fiduciaires a approuvé rétroactivement un régime de retraite de rémunération fondée sur des actions fictives réglées en trésorerie (le « régime de retraite ») destiné au président et chef de la direction, avec une date d'entrée en vigueur du 1er juillet 2020, afin de participer à un régime incitatif à long terme jusqu'à la retraite. Aux termes de ce régime, des parts fictives sont attribuées à des dates fixes jusqu'au 1er juillet 2026, en fonction d'une valeur en trésorerie prédéterminée. Le nombre de parts fictives octroyées chaque date d'acquisition est fondé sur le cours de clôture moyen des cinq derniers jours précédant l'octroi. Les parts du régime de retraite octroyées doivent être payées à la retraite en fonction du cours de clôture moyen des 20 derniers jours. Au 30 juin 2022, l'obligation à long terme liée au régime était de 554 $. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 7 $ et à 64 $ (charges de 64 $ et de 435 $ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021).

11. Parts de fiducie émises et en circulation

BTB est autorisé à émettre un nombre illimité de parts de fiducie. Chaque part de fiducie représente une voix à toute assemblée des porteurs de parts et donne à son porteur le droit de recevoir sa quote-part des distributions. Les porteurs de parts ont le droit d'exiger que BTB rachète leurs parts de fiducie sur demande. À la réception d'un avis de rachat, tous les droits conférés par les parts de fiducie remises pour être rachetées sont cédés et leur porteur a le droit de recevoir un montant par part de fiducie (le « prix de rachat ») déterminé selon une formule du marché. Le prix de rachat doit être payé conformément aux conditions énoncées dans la déclaration de fiducie. Les parts de fiducie de BTB sont considérées comme des instruments de créance selon les IFRS, parce qu'elles sont rachetables au gré du porteur. Toutefois, elles sont présentées à titre de capitaux propres, conformément à l'IAS 32.

Les parts de fiducie émises et en circulation sont réparties de la façon suivante :

	Semestre clos le 30 juin		Exercice clos le 31 décembre	
		2022		**2021**
	Parts	$	Parts	$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	74 126 971	351 540	63 439 435	309 394
Émission dans le cadre d'un appel public à l'épargne	9 584 100	38 545	7 809 650	30 266
Frais d'émission des parts	–	(267)	–	(263)
	83 711 071	389 818	71 249 085	339 397
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	396 023	1 529	752 280	2 943
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 b))	11 605	47	14 351	52
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 10 c))	104 649	421	71 722	256
Parts de catégorie B échangées contre des parts	–	–	50 000	227
Émission dans le cadre de la conversion de débentures convertibles (note 6)	508 508	2 383	1 989 533	8 665
Parts en circulation à la clôture de la période	**84 731 856**	**394 198**	**74 126 971**	**351 540**

a) Régime de réinvestissement des distributions

BTB a établi un régime de réinvestissement des distributions à l'intention de ses porteurs de parts de fiducie. La participation à ce régime est facultative. Selon les modalités du régime, toutes distributions en trésorerie versées sur des parts de fiducie sont affectées au rachat de parts de fiducie supplémentaires. Les parts de fiducie sont émises à même le capital autorisé de BTB à un prix fondé sur le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant la date de distribution, moins un escompte de 3 %.

b) Distributions

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	$	$	$	$
Distributions aux porteurs de parts	6 348	5 481	12 173	10 280
Distributions par part de fiducie	0,075	0,075	0,15	0,15

12. Produits locatifs

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	$	$	$	$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	18 273	14 895	36 230	29 073
Frais d'annulation de contrats de location	–	25	–	55
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 528	5 137	12 104	9 394
	24 801	20 057	48 334	38 522
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	4 922	6 663	11 042	12 210
Amortissement des incitatifs de location	(818)	(777)	(1 553)	(1 654)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	74	91	224	488
	28 979	**26 034**	**58 047**	**49 566**

13. Charges financières nettes

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	$	$	$	$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	5 610	4 606	11 412	9 152
Intérêts sur les débentures convertibles	743	669	1 475	1 626
Intérêts sur les emprunts bancaires	197	88	504	308
Intérêts sur les obligations locatives	52	53	105	106
Autres charges d'intérêts	41	8	51	23
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	83	90	164	186
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles	284	428	572	787
Distribution sur parts de catégorie B	26	26	52	56
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(233)	(52)	(167)	228
Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire	–	188	284	188
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(9 344)	733	(8 347)	2 547
	(2 541)	**6 837**	**6 105**	**15 207**

14. Charges par nature

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	$	$	$	$
Amortissements	26	27	56	42
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	2 069	1 881	4 600	4 210

15. Résultat par part

Étant donné que les parts de fiducie de BTB sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur présentés à titre de capitaux propres conformément à l'IAS 32, le Fonds n'est pas tenu de présenter de bénéfice ni de perte par part de fiducie dans ses états consolidés du résultat global. Cependant, aux seules fins des informations à fournir, le Fonds a déterminé le résultat de base par part selon le mode qui s'appliquerait conformément à l'IAS 33, *Résultat par action.*

Le résultat net par part est calculé à partir du nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation de la façon suivante :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	$	$	$	$
Bénéfice net	18 243	7 161	24 692	9 671
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	84 989 000	73 435 018	81 500 498	68 895 444
Résultat de base par part	**0,21**	**0,10**	**0,30**	**0,14**

16. Gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que le Fonds ne soit pas en mesure de faire face à ses obligations financières lorsqu'elles arrivent à échéance. La gestion du risque de liquidité s'effectue :

- en maximisant les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation;
- en adoptant un programme d'acquisition et d'amélioration d'immeubles de placement qui tient compte des liquidités disponibles;
- en ayant recours à des facilités de crédit;
- en échelonnant les échéances des emprunts hypothécaires dans le temps;
- en maximisant la valeur des immeubles de placement, ce qui permet d'accroître le financement hypothécaire au renouvellement des emprunts;
- en faisant appel aux marchés financiers par voie d'émission de titres de créance ou de parts de BTB.

La direction estime que le Fonds sera en mesure d'obtenir le financement nécessaire pour effectuer les paiements exigibles au cours du prochain exercice, cependant, des changements dans les conditions du marché et l'accès au financement pourraient compromettre cette capacité de remboursement.

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 30 juin 2022, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujetti.

17. Secteurs d'exploitation

Des informations financières distinctes sont communiquées au chef de la direction relativement aux immeubles de placement considérés comme un tout. Les informations fournies traitent des locations nettes (comprenant le loyer brut et les charges immobilières), de la variation de la juste valeur des immeubles de placement et de la juste valeur des immeubles de placement. Les immeubles de placement individuels sont regroupés en secteurs qui présentent des caractéristiques économiques similaires. Le chef de la direction estime que la meilleure façon de procéder consiste à établir des secteurs qui regroupent les immeubles par immeubles commerciaux, de bureaux et industriels.

Par conséquent, le Fonds est réputé compter les trois secteurs d'exploitation suivants :

- immeubles industriels;
- immeubles de bureaux périphériques;
- immeubles de commerce de détail de première nécessité.

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	$	$	$	$
Trimestre clos le 30 juin 2022				
Immeubles de placement	298 817	614 524	253 906	**1 167 247**
Produits locatifs des immeubles	5 070	17 038	6 871	**28 979**
Résultat d'exploitation net	3 948	9 711	3 939	**17 598**
Trimestre clos le 30 juin 2021				
Immeubles de placement	180 049	495 320	246 666	**922 035**
Produits locatifs des immeubles	3 798	14 310	7 926	**26 034**
Résultat d'exploitation net	2 588	7 877	5 109	**15 574**

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	$	$	$	$
Semestre clos le 30 juin 2022				
Produits locatifs des immeubles	10 443	34 014	13 590	**58 047**
Résultat d'exploitation net	7 956	18 371	7 505	**33 832**
Semestre clos le 30 juin 2021				
Produits locatifs des immeubles	6 882	28 332	14 352	**49 566**
Résultat d'exploitation net	4 594	14 962	8 432	**27 988**

18. Contrats de location, engagement et éventualités

Litiges

Le Fonds est partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Ces litiges et réclamations sont généralement couverts par des assurances. La direction est d'avis que tout élément de passif qui pourrait découler de ces éventualités n'aurait pas d'effet négatif important sur les états financiers consolidés du Fonds.

BTB
acer
ViewSonic

Informations aux porteurs de parts

Siège Social
Fonds de placement immobilier BTB
1411, rue Crescent, bureau 300
Montréal (Québec) H3G 2B3
T 514 286-0188
www.btbreit.com

Inscription en bourse
Les parts et débentures du Fonds de placement immobilier BTB sont inscrites à la Bourse de Toronto sous les symboles :
BTB.UN
BTB.DB.G
BTB.DB.H

Agent de transfert
Services aux investisseurs Computershare
1500, boulevard Robert-Bourassa
7e étage
Montréal (Québec) H3A 3S8
Canada
T 514 982-7555
T Sans Frais : 1 800 564-6253
F 514 982-7850
service@computershare.com

Taxation des distributions
En 2021, pour les porteurs de parts canadiens, les distributions ont été traitées comme suit pour fins fiscales :

- Autres revenus : 0 %
- Report d'impôts : 100 %

Auditeurs
KPMG s.r.l. / S.E.N.C.R.L.
600, boulevard de Maisonneuve Ouest
Bureau 1500
Montréal (Québec) H3A 0A3

Conseillers juridiques
De Grandpré Chait s.e.n.c.r.l.
800, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 2600
Montréal (Québec) H3B 1X9

Régimes de réinvestissement des distributions
Le Fonds de placement immobilier BTB a mis en place un régime de réinvestissement des distributions pour permettre aux porteurs de parts résidant au Canada d'acquérir des parts additionnelles de BTB par le réinvestissement de leurs distributions mensuelles sur la totalité ou une partie de leurs parts. Les parts seront émises du trésor de BTB à un prix calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts pendant les cinq (5) jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution, escompté de 3 %.

Pour de plus amples informations sur le régime de réinvestissement des distributions, veuillez consulter notre site internet à la section Informations aux investisseurs au www.btbreit.com ou contactez l'agent du régime : Services aux investisseurs Computershare

Les personnes et leurshistoires sont au coeur de notre succès.