

États financiers consolidés  
intermédiaires résumés  
Trimestre clos le 31 mars 2021



# Nos valeurs, *votre valeur ajoutée.*





# États financiers consolidés intermédiaires résumés

Trimestre clos le 31 mars 2021

## TABLE DES MATIÈRES

- 54 États consolidés intermédiaires  
résumés de la situation  
financière
- 55 États consolidés intermédiaires  
résumés du résultat global
- 56 États consolidés intermédiaires  
résumés des variations des  
capitaux propres attribuables  
aux porteurs de parts
- 57 Tableaux consolidés intermédiaires  
résumés des flux de trésorerie
- 58 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 31 mars 2021	Au 31 décembre 2020
		\$	\$
<b>ACTIFS</b>			
Immeubles de placement	3	905 043	903 870
Immobilisations corporelles		364	334
Autres actifs	5	1 350	2 154
Solde de prix de vente	4	6 036	6 034
Créances	6	4 806	5 212
Trésorerie et équivalent de trésorerie		6 255	9 062
<b>Total des actifs</b>		<b>923 854</b>	<b>926 666</b>
<b>PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS</b>			
Emprunts hypothécaires	7	480 556	484 639
Débtentures convertibles	8	45 690	48 316
Emprunts bancaires	9	15 000	15 300
Obligations locatives		4 229	4 232
Parts de catégorie B	10	1 465	1 402
Rémunération fondée sur des parts	12	777	810
Instruments financiers dérivés	11	11 127	10 017
Fournisseurs et autres créditeurs		18 692	18 297
Distribution à verser aux porteurs de parts		1 616	1 586
<b>Total des passifs</b>		<b>579 152</b>	<b>584 599</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>		<b>344 702</b>	<b>342 067</b>
		<b>923 854</b>	<b>926 666</b>

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

Approuvé par le Conseil le 7 mai 2021.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

## États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non-audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Trimestres clos les 31 mars	
		2021	2020
		\$	\$
<b>Produits d'exploitation</b>			
Produits locatifs	14	23 532	23 868
<b>Charges d'exploitation</b>			
Services publics et autres charges d'exploitation		5 519	5 335
Charges au titre de l'impôt foncier et des assurances		5 599	5 767
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>11 118</b>	<b>11 102</b>
<b>Résultat d'exploitation net</b>		<b>12 414</b>	<b>12 766</b>
Produits financiers		134	113
<b>Charges</b>			
Charges financières		6 246	6 391
Distribution sur parts de catégorie B	10	30	52
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	10	280	(1 000)
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		1 814	4 097
Charges financières nettes	15	8 370	9 540
Frais d'administration		1 668	1 199
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	—	7 727
<b>Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période</b>		<b>2 510</b>	<b>(5 587)</b>

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 1 <sup>er</sup> janvier 2021		<b>309 394</b>	<b>(155 952)</b>	<b>188 625</b>	<b>342 067</b>
Émission de parts, nette des frais d'émission	13	4 923	—	—	4 923
Distribution aux porteurs de parts	13	—	(4 798)	—	(4 798)
		314 317	(160 750)	188 625	342 192
Résultat global		—	—	2 510	2 510
<b>Solde au 31 mars 2021</b>		<b>314 317</b>	<b>(160 750)</b>	<b>191 135</b>	<b>344 702</b>
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2020		<b>305 029</b>	<b>(134 596)</b>	<b>185 706</b>	<b>356 139</b>
Émission de parts, nette des frais d'émission	13	1 222	—	—	1 222
Distribution aux porteurs de parts	13	—	(6 556)	—	(6 556)
		306 251	(141 152)	185 706	350 805
Résultat global		—	—	(5 587)	(5 587)
<b>Solde au 31 mars 2021</b>		<b>306 251</b>	<b>(141 152)</b>	<b>180 119</b>	<b>345 218</b>

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)

	Notes	Trimestres clos les 31 mars	
		2021	2020
		\$	\$
<b>Activités d'exploitation</b>			
Bénéfice net de la période		2 510	(5 587)
Ajustements pour :			
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	—	7 727
Amortissement des immobilisations corporelles		15	24
Rémunération fondée sur des parts	12	645	(173)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	14	(397)	(144)
Amortissement des incitatifs de location	14	877	752
Produits financiers		(134)	(113)
Charges financières nettes	15	8 370	9 540
		11 886	12 026
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		1 263	(1 352)
<b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>		<b>13 149</b>	<b>10 674</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Entrées d'immeubles de placement	3	(1 673)	(11 041)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	—	12 493
Acquisition d'immobilisations corporelles		(45)	(13)
<b>Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement</b>		<b>(1 718)</b>	<b>1 439</b>
<b>Activités de financement</b>			
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		(3)	13 586
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(4 159)	(16 127)
Emprunts bancaires		—	2 200
Remboursement d'emprunts bancaires		(300)	—
Palements sur obligations locatives		(3)	(32)
Produit net de l'émission de débentures convertibles		(15)	—
Produit net de l'émission de parts		10	—
Distribution nette aux porteurs de parts		(4 071)	(5 715)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	10	(30)	(52)
Intérêts payés		(5 667)	(5 048)
<b>(Sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement</b>		<b>(14 238)</b>	<b>(11 188)</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et de l'équivalent de trésorerie</b>		<b>(2 807)</b>	<b>925</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période</b>		<b>9 062</b>	<b>1 803</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période</b>		<b>6 255</b>	<b>2 728</b>

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

## Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020 (non-audité - en milliers de dollars canadiens, sauf 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 clos les 31 mars 2021 et 2020 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 2020.

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 2020.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 7 mai 2021.

#### b) Base de présentation et d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments significatifs suivants de l'état de la situation financière, qui sont évalués à leur juste valeur :

- les immeubles de placement (y compris les actifs au titre de droits d'utilisation) ;
- les instruments financiers dérivés ;
- la rémunération fondée sur des parts ;
- les parts de catégorie B.

Le Fonds présente ses états consolidés de la situation financière au moyen de la méthode de la liquidité selon laquelle tous les actifs et passifs sont présentés en ordre croissant de liquidité.

#### c) Risques et incertitudes liés à la pandémie de 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. Ces mesures, qui incluaient la mise en place d'interdictions de voyage, de périodes de quarantaine volontaire, de restrictions ou de fermeture des services non essentiels et de distanciation sociale, ont causé un ralentissement économique et d'importantes perturbations pour les entreprises au Canada et à l'échelle mondiale. 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 (note 4 et note 6). 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.



**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**

	Trimestre clos le 31 mars 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
	\$	\$
Solde à l'ouverture de la période	903 870	924 320
Comptabilisation initiale des actifs au titre de droits d'utilisation	—	—
Ajustements aux actifs au titre de droits d'utilisation	—	291
Acquisitions d'immeubles de placement (note 4 a))	—	30 560
Sorties d'immeubles de placement (note 4 b))	—	(48 765)
Dépenses d'investissement	465	2 765
Commissions de location capitalisées	85	1 280
Incitatifs de location capitalisés	1 103	4 613
Amortissement des incitatifs de location	(877)	(3 068)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	397	249
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 4 c))	—	(8 375)
<b>Solde à la clôture de la période</b>	<b>905 043</b>	<b>903 870</b>

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 influencer 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 de modèles d'évaluation élaborés en interne basés sur la méthode de la capitalisation directe.

Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, le Fonds a pris en compte les effets de la COVID-19 sur des hypothèses telles que l'augmentation des loyers, les pertes d'inoccupation, les pertes de crédit, ainsi que les paramètres d'évaluation. 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 31 mars 2021, aucune évaluation externe indépendante n'a été obtenue pour des immeubles de placement (584 745 \$ au 31 décembre 2020).

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 principales hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement du Fonds se détaillent comme suit :

	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
<b>Au 31 mars 2021</b>			
Taux de capitalisation	5,25 % – 8,00 %	5,00 % – 8,50 %	5,00 % – 8,50 %
Taux de capitalisation à la revente	5,50 % – 8,00 %	6,00 % – 7,50 %	5,50 % – 7,00 %
Taux d'actualisation	6,25 % – 8,75 %	6,75 % – 8,25 %	6,25 % – 7,75 %
<b>Au 31 décembre 2020</b>			
Taux de capitalisation	5,25 % – 8,00 %	5,00 % – 8,50 %	5,00 % – 8,50 %
Taux de capitalisation à la revente	5,50 % – 8,00 %	6,00 % – 7,50 %	5,50 % – 7,00 %
Taux d'actualisation	6,25 % – 8,75 %	6,75 % – 8,25 %	6,25 % – 7,75 %

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 31 mars 2021, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 mars 2021.

Sensibilité aux taux de capitalisation Augmentation (diminution)	Juste valeur	Variation de la juste valeur
	\$	\$
(0,50 %)	981 417	76 373
(0,25 %)	941 664	36 620
Taux de base	905 043	—
0,25 %	871 198	(33 846)
0,50 %	839 818	(65 226)

#### a) Acquisitions

##### i) Acquisitions réalisées en 2021

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du trimestre clos le 31 mars 2021.

##### ii) Acquisitions réalisées en 2020

La juste valeur des actifs et des passifs comptabilisés à l'état consolidé intermédiaire résumé de la situation financière à la date d'acquisition au cours du trimestre clos le 31 mars 2020 s'établit comme suit :

Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Juste valeur comptabilisée à l'acquisition			
				Immeubles de placement, y compris les coûts de transaction	Emprunt hypothécaire	Créances/ (fournisseurs et autres crédeurs), y compris les coûts de transaction	Total de la contrepartie en trésorerie versée
			%	\$	\$	\$	\$
Février 2020	Bureau	Ottawa, ON	100	21 750	(13 684)	(587)	7 479
Novembre 2020	Industriel	Laval, QC	100	8 100	—	(8)	8 092
Coûts de transaction				710		(710)	—
<b>Total</b>				<b>30 560</b>	<b>(13 684)</b>	<b>(1 305)</b>	<b>15 571</b>

**b) Sorties****i) Sorties en 2021**

Aucune sortie n'a été réalisée au cours du trimestre clos le 31 mars 2021.

**ii) Sorties en 2020**

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Reprise d'hypothèque par un acquéreur	Créances/(fournisseurs et autres créiteurs), y compris les coûts de transaction	Produit net
			\$	\$	\$	\$
Janvier 2020	Industriel	Ingersoll, ON	13 300	(9 068)	(103)	4 129
Février 2020	Industriel	Montréal, QC	9 250	—	(57)	9 193
Juin 2020	Bureaux	Montréal, QC	22 082	—	(576)	21 506
Octobre 2020	Bureaux	Montréal, QC	4 133	—	178	4 311
Coûts de transaction (note 4 c))					(1 865)	(1 865)
<b>Total</b>			<b>48 765</b>	<b>(9 068)</b>	<b>(2 423)</b>	<b>37 274</b>

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

Trimestre clos le 31 mars	2021	2020
	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 3)	—	6 898
Coûts liés aux transactions (note 3 (b))	—	829
	—	<b>7 727</b>

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. Solde de prix de vente**

Le solde de prix de vente comprend un prêt, venant à échéance le 31 janvier 2024, portant intérêt à 7 % les 3 premières années, puis à 7,50 % la quatrième année et à 8 % la cinquième année. Le solde du prix de vente au 31 mars 2021 est de 6 036 \$ (6 000 \$ Au 31 mars 2021).

**5. Autres actifs**

	Au 31 mars 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	\$
Charges payées d'avance	672	1 498
Dépôts	678	656
<b>Total</b>	<b>1 350</b>	<b>2 154</b>

**6. Créances**

	Au 31 mars 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	\$
Loyers à recevoir	3 560	4 259
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(745)	(1 132)
Loyers à recevoir, montant net	2 815	3 127
Recouvrements non facturés	787	665
Autres créances	1 204	1 420
<b>Total</b>	<b>4 806</b>	<b>5 212</b>

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, compte tenu des effets sur les activités des locataires des restrictions liées à la COVID-19 imposées par divers paliers de gouvernement et de l'admissibilité prévue de ces locataires aux programmes gouvernementaux.

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 qui pourraient se révéler inexactes dans le contexte d'incertitude sans précédent créé par la COVID-19.

## 7. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 891 150 \$ au 31 mars 2021 (890 020 \$ au 31 décembre 2020).

	Au 31 mars 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	378 227	381 665
Emprunts hypothécaires à taux variable	103 856	104 577
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	511	576
Charges de financement non amorties	(2 038)	(2 179)
<b>Emprunts hypothécaires</b>	<b>480 556</b>	<b>484 639</b>
Portion court terme	115 052	119 252
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,56 %	3,57 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	4,44	4,69
Fourchette des taux annuels	2,37 % – 6,80 %	2,37 % – 6,80 %

Au 31 mars 2021, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2021*	11 581	103 471	115 052
2022	13 592	31 627	45 219
2023	11 153	32 651	43 804
2024	8 799	73 493	82 292
2025	7 524	37 655	45 179
Par la suite	28 979	121 558	150 537
	<b>81 628</b>	<b>400 455</b>	<b>482 083</b>
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			511
Charges de financement non amorties			(2 038)
			<b>480 556</b>

\* Pour la période de neuf 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 11). 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 31 mars 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	%			\$	\$
Mars 2013	7 150	4,12	Mensuel	Avril 2023	5 109	5 162
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	11 335	11 433
Novembre 2017	23 200	3,8825	Mensuel	Novembre 2027	22 513	22 673
Novembre 2017	23 075	3,905	Mensuel	Décembre 2027	21 188	21 342
<b>Total</b>	<b>66 425</b>				<b>60 145</b>	<b>60 610</b>

## 8. Débentures convertibles

Au 31 mars 2021, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

	Principal	Taux d'intérêt		Prix de conversion des parts	Paielements d'intérêts	Échéance
		Nominal	Effectif			
		%	%	\$		
Série G	24 000	6,00	7,30	5,42	Semestriels	Octobre 2024
Série H	26 124	7,00	8,28	3,64	Semestriels	Octobre 2025
				<b>Série G</b>	<b>Série H</b>	<b>Total</b>
				\$	\$	\$
<b>Au 31 mars 2021</b>						
Composante passif non dérivé, à l'émission				24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé				—	179	179
				24 000	27 488	51 488
Options de conversion exercées par les porteurs				—	(3 528)	(3 528)
				24 000	23 960	47 960
Charges de financement non amorties				(988)	(1 282)	(2 270)
<b>Composante passif non dérivé</b>				<b>23 012</b>	<b>22 678</b>	<b>45 690</b>
<b>Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur</b>				<b>43</b>	<b>9 776</b>	<b>9 819</b>
				<b>Série G</b>	<b>Série H</b>	<b>Total</b>
				\$	\$	\$
<b>Au 31 décembre 2020</b>						
Composante passif non dérivé, à l'émission				24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé				—	104	104
				24 000	27 413	51 413
Options de conversion exercées par les porteurs				—	(561)	(561)
				24 000	26 852	50 852
Charges de financement non amorties				(1 046)	(1 490)	(2 536)
<b>Composante passif non dérivé</b>				<b>22 954</b>	<b>25 362</b>	<b>48 316</b>
<b>Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur</b>				<b>12</b>	<b>6 474</b>	<b>6 486</b>

### Série G

En octobre 2019, le Fonds a émis des débetures convertibles subordonnées de série G à 6,00 %, remboursables, non garanties, d'une valeur de 24 000 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance en octobre 2024. Les débetures sont convertibles à la demande du porteur en tout temps avant octobre 2024, au prix de conversion de 5,42 \$ l'unité (le « prix de conversion de la série G »).

Ces débetures ne sont pas remboursables avant le 31 octobre 2024, sauf dans le cas d'un changement de contrôle. À compter du 31 octobre 2022, mais avant le 31 octobre 2023, à certaines conditions, les débetures seront remboursables par le Fonds à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés, pour autant que le prix moyen pondéré en fonction du volume de parts négociées à la Bourse de Toronto pendant les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de remboursement est donné (le « cours en vigueur ») corresponde à au moins 125 % du prix de conversion.

À compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à certaines conditions, les débetures seront remboursables en tout ou en partie par le Fonds n'importe quand, à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés. Le Fonds peut, sous réserve de certaines conditions, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le principal des débetures qui doivent être remboursées ou qui sont arrivées à échéance en émettant un nombre de parts obtenu en divisant le montant du principal des débetures par 95 % du cours en vigueur à la date du remboursement ou de l'échéance.

### Série H

En septembre 2020, le Fonds a émis des débetures convertibles subordonnées de série H à 7,00 %, remboursables, non garanties, d'une valeur de 30 000 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance le 31 octobre 2025. Les débetures sont convertibles à la demande du porteur en tout temps avant le 31 octobre 2025, au prix de conversion de 3,64 \$ l'unité (le « prix de conversion de la série H »).

Ces débetures ne sont pas remboursables avant le 31 octobre 2023, sauf dans le cas d'un changement de contrôle. À compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à certaines conditions, les débetures seront remboursables par le Fonds à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés, pour autant que le prix moyen pondéré en fonction du volume de parts négociées à la Bourse de Toronto pendant les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de remboursement est donné (le « cours en vigueur ») corresponde à au moins 125 % du prix de conversion.

À compter du 31 octobre 2024, mais avant le 31 octobre 2025, à certaines conditions, les débetures seront remboursables en tout ou en partie par le Fonds n'importe quand, à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés. Le Fonds peut, sous réserve de certaines conditions, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le principal des débetures qui doivent être remboursées ou qui sont arrivées à échéance en émettant un nombre de parts obtenu en divisant le montant du principal des débetures par 95 % du cours en vigueur à la date du remboursement ou de l'échéance.

Au 31 mars 2021, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débetures représentant un montant nominal de 3 876 \$.

## 9. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose d'une ligne de crédit d'acquisition de 15 000 \$. La ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 3,25 %. Au 31 mars 2021, un montant de 15 000 \$ était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (15 300 \$ au 31 décembre 2020).

Le Fonds dispose également d'une facilité de crédit d'exploitation d'un montant maximal de 8 000 \$. Cette facilité porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1%. Au 31 mars 2021, aucun montant n'était exigible aux termes de la facilité de crédit d'exploitation (0 \$ au 31 décembre 2020).

La ligne de crédit d'acquisition et la facilité de crédit d'exploitation sont garanties par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 5 694 \$ et par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant six immeubles d'une juste valeur de 133 545 \$.

## 10. Parts de catégorie B

	Trimestre clos le 31 mars 2021		Exercice clos le 31 décembre 2020	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	397 265	1 402	497 265	2 571
Échange contre des parts de fiducie (note 13)	(50 000)	(217)	(100 000)	(391)
Ajustement de la juste valeur		280		(778)
<b>Parts en circulation à la clôture de la période</b>	<b>347 265</b>	<b>1 465</b>	<b>397 265</b>	<b>1 402</b>

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.

	Trimestre clos le 31 mars 2021		Trimestre clos le 31 mars 2020	
		\$		\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B		30		52
Distribution par part de catégorie B		0,09		0,11

## 11. 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 de l'équivalent 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 31 mars 2021 et au 31 décembre 2020 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 31 mars 2021	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
<b>Éléments évalués à la juste valeur</b>				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 8)	9 819	—	—	9 819
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	1 308	—	1 308	—
Parts de catégorie B (note 10)	1 465	1 465	—	—
<b>Éléments dont la juste valeur est présentée</b>				
Emprunts hypothécaires (note 7)	480 556	—	489 844	—
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 8)	55 509	56 053	—	—
Emprunts bancaires (note 9)	15 000	—	15 000	—

Au 31 décembre 2020	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
<b>Éléments évalués à la juste valeur</b>				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 8)	6 486	—	—	6 486
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	3 531	—	3 531	—
Parts de catégorie B (note 10)	1 402	1 402	—	—
<b>Éléments dont la juste valeur est présentée</b>				
Emprunts hypothécaires (note 7)	484 639	—	507 807	—
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 8)	54 802	53 703	—	—
Emprunts bancaires (note 9)	15 300	—	15 300	—

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 débetures 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 débetures 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 :

<b>Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles</b>	
	\$
<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>	
Solde à l'ouverture de la période	6 486
Options de conversion exercées par les porteurs	(704)
Variation de l'exercice comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	4 037
<b>Solde à la clôture de la période</b>	<b>9 819</b>
<b>Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles</b>	
	\$
<b>Exercice clos le 31 décembre 2020</b>	
Solde à l'ouverture de la période	45
Émission de débetures convertibles subordonnées de série H remboursables	2 691
Options de conversion exercées par les porteurs	(57)
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	3 807
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>6 486</b>



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 débetures convertibles au 31 mars 2021 :

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
	\$	%
<b>Sensibilité de la volatilité</b>		
<b>Augmentation (diminution)</b>		
(0,50) %	10 395	28,70
31 mars 2021	9 819	29,20
0,50 %	10 693	29,70

Comme le démontre l'analyse de sensibilité qui précède, la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures 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 débetures convertibles, et vice-versa.

## 12. 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 :

Trimestre clos le 31 mars	2021	2020
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	87 920	59 642
Rémunération des fiduciaires	2 038	15 576
Distribution versée sous forme de parts	1 722	1 387
Réglées	—	(2 973)
<b>En circulation à la clôture de la période</b>	<b>91 680</b>	<b>73 632</b>

Au 31 mars 2021, le passif au titre du régime était de 393 \$ (306 \$ au 31 décembre 2020). Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 88 \$ (charges de 71 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020).

### 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 31 mars 2021, il n'y avait pas de passif au titre du régime (47 \$ au 31 décembre 2020). Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 0 \$ (3 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020). Les 14 351 parts relatives aux achats de 2020 ont été émises en février 2021 (11 194 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 :

Trimestre clos le 31 mars	2021	2020
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	139 724	165 012
Attribution	95 058	13 898
Annulation	(1 524)	—
Règlement	(71 722)	(59 327)
<b>En circulation à la clôture de la période</b>	<b>161 536</b>	<b>119 583</b>

Au 31 mars 2021, le passif au titre du régime était de 383 \$ (457 \$ au 31 décembre 2020). Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 186 \$ (105 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020).

### 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 coûts de rémunération liés au régime de retraite sont comptabilisés à mesure que les parts fictives sont octroyées, et réévalués chaque date de clôture à la juste valeur. Le régime est considéré comme paiements fondés sur des actions réglés en trésorerie. Les parts fictives sont comptabilisées comme un passif et réévaluées à la juste valeur en fonction du prix de négociation des parts de fiducie chaque date de clôture avec comptabilisation des variations en résultat net.

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 31 mars 2021, une obligation et une charge à long terme de 371 \$ liées aux parts du régime de retraite ont été comptabilisées dans la rémunération fondée sur des parts.

### 13. 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 :

	Trimestre clos le 31 mars 2021		Exercice clos le 31 décembre 2020	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture la période	63 439 435	309 394	62 251 558	305 029
Émission dans le cadre d'un appel public à l'épargne	—	—	—	—
Frais d'émission des parts	—	—	—	—
	63 439 435	309 394	62 251 558	305 029
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	187 138	697	836 685	2 935
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts différées (note 12 a))	—	—	2 973	16
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 12 b))	14 351	52	11 194	60
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 12 c))	71 722	256	68 069	345
Parts de catégorie B échangées contre des parts	50 000	227	100 000	391
Émission dans le cadre de la conversion de débentures convertibles (note 8)	895 871	3 691	168 956	618
<b>Parts en circulation à la clôture de la période</b>	<b>64 658 517</b>	<b>314 317</b>	<b>63 439 435</b>	<b>309 394</b>

#### 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, toute distribution en trésorerie versée sur des parts de fiducie est affectée 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) Distribution

Trimestre clos le 31 mars	2021	2020
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts	4 798	6 556
Distribution par part de fiducie	0,075	0,105

#### 14. Produits locatifs

Trimestre clos le 31 mars	2021	2020
	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	14 178	14 565
Frais d'annulation de contrats de location	30	—
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	4 257	4 820
	18 465	19 385
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	5 547	5 091
Amortissement des incitatifs de location	(877)	(752)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	397	144
	<b>23 532</b>	<b>23 868</b>

### 15. Charges financières nettes

Trimestre clos le 31 mars	2021	2020
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	4 546	4 811
Intérêts sur les débetures convertibles	957	837
Intérêts sur les emprunts bancaires	220	183
Intérêts sur les obligations locatives	53	57
Autres charges d'intérêts	15	39
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	96	—
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	359	385
Distribution sur parts de catégorie B	30	52
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	280	(1 000)
Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire	—	79
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1 814	4 097
	<b>8 370</b>	<b>9 540</b>

### 16. Charges par nature

Trimestre clos le 31 mars	2021	2020
	\$	\$
Amortissements	15	24
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	2 329	1 736

### 17. 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 :

Trimestre clos le 31 mars	2021	2020
	\$	\$
Bénéfice net	2 510	(5 587)
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	63 754 505	62 390 138
<b>Résultat de base par part</b>	<b>0,04</b>	<b>(0,09)</b>

### 18. 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 31 mars 2021, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

## 19. 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 commerciaux ;
- immeubles de bureaux ;
- immeubles industriels.

	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Total
	\$	\$	\$	\$
<b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b>				
Immeubles de placement	246 380	494 760	163 903	<b>905 043</b>
Produits locatifs des immeubles	6 426	14 022	3 084	<b>23 532</b>
Résultat d'exploitation net	3 323	7 085	2 006	<b>12 414</b>
<b>Trimestre clos le 31 mars 2020</b>				
Immeubles de placement	260 285	523 347	136 000	<b>919 632</b>
Produits locatifs des immeubles	6 863	13 914	3 091	<b>23 868</b>
Résultat d'exploitation net	3 953	6 828	1 985	<b>12 766</b>

Au cours du quatrième trimestre de 2020, les six immeubles de placement classés en tant qu'immeubles polyvalents ont été désignés par la direction comme des immeubles de bureaux. Par conséquent, la catégorie « immeubles polyvalents » n'est plus utilisée par la direction. Les chiffres comparatifs ont été reclassés afin qu'ils soient conformes à la présentation de l'exercice à l'étude.

## 20. 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.

## 21. Événement postérieur à la date de clôture

En avril 2021, le Fonds a réalisé une émission publique par voie de prise ferme de 6 791 000 parts de fiducie au prix de 4,05 \$ par part pour un montant brut de 27,5 millions de dollars et un produit net de 26,4 millions de dollars. Après que l'option de surallocation ait été exercée intégralement, le nombre total de parts vendues dans le cadre du placement était de 7 809 650, le prix d'offre global étant de 31,6 millions de dollars, pour un produit net de 30,4 millions de dollars revenant à BTB. Une tranche du produit net a été utilisée en avril 2021 pour rembourser le solde de 15 000 000 \$ de la ligne de crédit d'acquisition.

## 22. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés afin qu'ils soient conformes à la présentation des états financiers de l'exercice à l'étude.

