



BTB

# Nous célébrons 15 ans d'événements marquants



T1 2022  
États financiers consolidés  
intermédiaires résumés

**Great  
Place  
To  
Work.®**



# États financiers consolidés intermédiaires résumés

Trimestre clos le 31 mars 2022

|    |  |
|----|--|
| 74 | États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière   |
| 75 | États consolidés intermédiaires résumés du résultat global   |
| 76 | États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts |
| 77 | Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie  |
| 78 | Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés  |

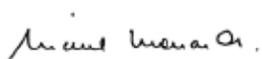
# États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

|   | Notes | Au 31 mars<br>2022 | Au 31 décembre<br>2021 |
|---|-------|--------------------|------------------------|
|   |       | \$                 | \$                     |
| <b>Actifs</b>   |       |                    |                        |
| Immeubles de placement  | 3     | 1 127 373          | 1 110 971              |
| Immobilisations corporelles   |       | 438                | 446                    |
| Charges payées d'avance et dépôts                                     | 4     | 5 028              | 2 747                  |
| Solde de prix de vente  |       | 3 019              | 3 018                  |
| Créances  | 4     | 6 312              | 5 528                  |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                               |       | 40 666             | 7 191                  |
| <b>Total des actifs</b>   |       | <b>1 182 836</b>   | <b>1 129 901</b>       |
| <b>Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b> |       |                    |                        |
| Emprunts hypothécaires  | 5     | 617 420            | 605 210                |
| Débiteures convertibles   | 6     | 41 981             | 42 819                 |
| Emprunts bancaires  | 7     | 35 318             | 35 468                 |
| Obligations locatives   |       | 4 215              | 4 219                  |
| Parts de catégorie B  | 8     | 1 483              | 1 417                  |
| Rémunération fondée sur des parts                                     | 10    | 1 251              | 1 513                  |
| Instruments financiers dérivés  | 9     | 11 831             | 11 246                 |
| Fournisseurs et autres créditeurs                                     |       | 21 178             | 21 731                 |
| Distribution à verser aux porteurs de parts                           |       | 2 109              | 1 853                  |
| <b>Total des passifs</b>  |       | <b>736 786</b>     | <b>725 476</b>         |
| <b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>            |       | <b>446 050</b>     | <b>404 425</b>         |
|   |       | <b>1 182 836</b>   | <b>1 129 901</b>       |

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

Approuvé par le Conseil le 6 mai 2022.



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 |               |
|---|-------|-----------------------------|---------------|
|   |       | 2022                        | 2021          |
|   |       | \$                          | \$            |
| <b>Produits d'exploitation</b>  |       |                             |               |
| Produits locatifs   | 12    | 29 068                      | 23 532        |
| <b>Charges d'exploitation</b>   |       |                             |               |
| Services publics et autres charges d'exploitation                                       |       | 6 267                       | 5 519         |
| Impôt foncier et assurances   |       | 6 567                       | 5 599         |
|   |       | 12 834                      | 11 118        |
| <b>Résultat d'exploitation net</b>  |       | <b>16 234</b>               | <b>12 414</b> |
| <br>  |       |                             |               |
| Produits financiers   |       | 145                         | 134           |
| <b>Charges</b>  |       |                             |               |
| Charges financières   |       | 7 557                       | 6 246         |
| Distribution sur parts de catégorie B   | 8     | 26                          | 30            |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B                                  | 8     | 66                          | 280           |
| Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés                    |       | 997                         | 1 814         |
| Charges financières nettes  | 13    | 8 646                       | 8 370         |
| <br>  |       |                             |               |
| Frais d'administration  |       | 1 822                       | 1 668         |
| Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties | 3     | (538)                       | -             |
| <b>Bénéfice net et résultat global total de la période</b>                              |       | <b>6 449</b>                | <b>2 510</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 2022         |       | 351 540                      | (177 308)            | 230 193                | 404 425        |
| Émission de parts, nette des frais d'émission | 11    | 41 001                       | -                    | -                      | 41 001         |
| Distribution aux porteurs de parts            | 11    | -                            | (5 825)              | -                      | (5 825)        |
|   |       | 392 541                      | (183 133)            | 230 193                | 439 601        |
| Résultat global                               |       | -                            | -                    | 6 449                  | 6 449          |
| <b>Solde au 31 mars 2022</b>                  |       | <b>392 541</b>               | <b>(183 133)</b>     | <b>236 642</b>         | <b>446 050</b> |
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2021         |       | 309 394                      | (155 952)            | 188 625                | 342 067        |
| Émission de parts, nette des frais d'émission | 11    | 4 923                        | -                    | -                      | 4 923          |
| Distribution aux porteurs de parts            | 11    | -                            | (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> |

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 |                 |
|---|-------|-----------------------------|-----------------|
|   |       | 2022                        | 2021            |
|   |       | \$                          | \$              |
| <b>Activités d'exploitation</b>   |       |                             |                 |
| Bénéfice net de la période  |       | 6 449                       | 2 510           |
| Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties | 3     | (538)                       | -               |
| Amortissement des immobilisations corporelles   |       | 30                          | 15              |
| Rémunération fondée sur des parts   | 10    | 151                         | 645             |
| Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire                                  | 12    | (150)                       | (397)           |
| Amortissement des incitatifs de location  | 12    | 735                         | 877             |
| Produits financiers   |       | (145)                       | (134)           |
| Charges financières nettes  | 13    | 8 646                       | 8 370           |
|   |       | 15 178                      | 11 886          |
| Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement           |       | (3 774)                     | 1 263           |
| <b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>                  |       | <b>11 404</b>               | <b>13 149</b>   |
| <b>Activités d'investissement</b>   |       |                             |                 |
| Entrées d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires            | 3     | (17 212)                    | (1 673)         |
| Produit net de la sortie d'immeubles de placement                                       | 3     | 19 973                      | -               |
| Acquisition d'immobilisations corporelles   |       | (22)                        | (45)            |
| <b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement</b>                |       | <b>2 739</b>                | <b>(1 718)</b>  |
| <b>Activités de financement</b>   |       |                             |                 |
| Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement                              |       | (432)                       | (3)             |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires  |       | (6 735)                     | (4 159)         |
| Remboursement d'emprunts bancaires  |       | (150)                       | (300)           |
| Paievements sur obligations locatives   |       | (4)                         | (3)             |
| Produit net de l'émission de parts  |       | 38 330                      | 10              |
| Distribution nette aux porteurs de parts  |       | (4 800)                     | (4 071)         |
| Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B                                 | 8     | (26)                        | (30)            |
| Intérêts payés  |       | (6 851)                     | (5 682)         |
| <b>Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement</b>        |       | <b>19 332</b>               | <b>(14 238)</b> |
| <b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>                |       | <b>33 475</b>               | <b>(2 807)</b>  |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période</b>              |       | <b>7 191</b>                | <b>9 062</b>    |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période</b>               |       | <b>40 666</b>               | <b>6 255</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 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 clos les 31 mars 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 6 mai 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) 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.

### d) 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<br>31 mars | Exercice clos le<br>31 décembre |
|---|------------------------------|---------------------------------|
|   | 2022                         | 2021                            |
|   | \$                           | \$                              |
| Solde à l'ouverture de la période                             | 1 110 971                    | 903 870                         |
| Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 a))             | 38 961                       | 185 864                         |
| Sorties d'immeubles de placement (note 3 b))                  | (25 991)                     | (4 450)                         |
| Dépenses d'investissement                                     | 759                          | 3 672                           |
| Commissions de location capitalisées                          | 543                          | 936                             |
| Incitatifs de location capitalisés                            | 1 708                        | 3 466                           |
| Amortissement des incitatifs de location                      | (735)                        | (3 292)                         |
| Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire        | 150                          | 1 334                           |
| Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement | 1 007                        | 19 571                          |
| <b>Solde à la clôture de la période</b>                       | <b>1 127 373</b>             | <b>1 110 971</b>                |

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 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 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 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 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 |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|
| <b>Au 31 mars 2022</b>              |                       |                                    |   |
| 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%   |
| <b>Au 31 décembre 2021</b>          |                       |                                    |   |
| 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 31 mars 2022, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 mars 2022.

| Sensibilité aux taux de capitalisation |  | Juste valeur | Variation de la juste valeur |
|--|--|--------------|------------------------------|
| Augmentation (diminution)              |  |              |                              |
|  |  | \$           | \$                           |
| (0,50 %)                               |  | 1 224 399    | 97 026                       |
| (0,25 %)                               |  | 1 173 859    | 46 486                       |
| Taux de base                           |  | 1 127 373    | -                            |
| 0,25 %                                 |  | 1 084 466    | (42 907)                     |
| 0,50 %                                 |  | 1 044 736    | (82 637)                     |

#### 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 trimestre clos le 31 mars 2022 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 2021                               | Bureaux              | Ottawa, ON   | 100                   | 34 908   | (24 800)             | -   | 10 108             |  |
| Janvier 2021                               | Bureaux              | Ottawa, ON   | 100                   | 3 192  | -                    | -   | 3 192              |  |
|  | Coûts de transaction |              |                       | 861  | -                    | -   | 861                |  |
| <b>Total</b>                               |                      |              |                       | <b>38 961</b>  | <b>(24 800)</b>      | <b>-</b>  | <b>14 161</b>      |  |

## 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)   | -                  |
| <b>Total</b>         |                 |               |                       | <b>185 864</b>   | <b>(119 076)</b>     | <b>(4 578)</b>  | <b>62 210</b>      |

## 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        | -                                     | -   | 8 056         |
| Janvier 2022         | Industriel      | Cornwall, ON | 8 275        | -                                     | -   | 8 275         |
| Janvier 2022         | Industriel      | Cornwall, ON | 7 885        | -                                     | -   | 7 885         |
| Janvier 2022         | Industriel      | Cornwall, ON | 1 775        | -                                     | -   | 1 775         |
|                      |                 |              |              | -                                     | (5 549)   | (5 549)       |
| Coûts de transaction |                 |              |              | (469)                                 | -   | (469)         |
| <b>Total</b>         |                 |              |              | <b>25 522</b>                         | <b>(5 549)</b>  | <b>19 973</b> |

## i) Sorties en 2021

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

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

| Trimestres clos les 31 mars  | 2022       | 2021     |
|--|------------|----------|
|  | \$         | \$       |
| Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 3) | 1 007      | -        |
| Coûts liés aux sorties (note 3 b))                                     | (469)      | -        |
|  | <b>538</b> | <b>-</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. Créances

|  | Au 31 mars 2022 | Au 31 décembre 2021 |
|--|-----------------|---------------------|
|  | \$              | \$                  |
| Loyers à recevoir                                    | 5 635           | 4 497               |
| Correction de valeur pour pertes de crédit attendues | (886)           | (944)               |
| Loyers à recevoir, montant net                       | 4 749           | 3 553               |
| Recouvrements non facturés                           | 821             | 587                 |
| Autres créances                                      | 742             | 1 388               |
| <b>Total</b>   | <b>6 312</b>    | <b>5 528</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.

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 1 102 879 \$ au 31 mars 2022 (1 079 554 \$ au 31 décembre 2021).

|   | Au 31 mars<br>2022 | Au 31 décembre<br>2021 |
|---|--------------------|------------------------|
|   | \$                 | \$                     |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe  | 529 243            | 507 401                |
| Emprunts hypothécaires à taux variable  | 90 312             | 99 637                 |
| Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur | 673                | 755                    |
| Charges de financement non amorties   | (2 808)            | (2 583)                |
| <b>Emprunts hypothécaires</b>   | <b>617 420</b>     | <b>605 210</b>         |
| Portion court terme   | 84 841             | 91 185                 |
| Taux d'intérêt moyen pondéré  | 3,54 %             | 3,49 %                 |
| Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)                         | 4,54               | 4,66                   |
| Fourchette des taux annuels   | 2,30 % - 6,80 %    | 2,30 % - 6,80 %        |

Au 31 mars 2022, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

|   | Remboursements<br>prévus | Échéance<br>du principal | Total          |
|---|--------------------------|--------------------------|----------------|
|   | \$                       | \$                       | \$             |
| 2022 <sup>(1)</sup>   | 14 479                   | 70 362                   | 84 841         |
| 2023  | 17 097                   | 33 841                   | 50 938         |
| 2024  | 14 996                   | 91 674                   | 106 670        |
| 2025  | 12 621                   | 52 853                   | 65 474         |
| 2026  | 10 200                   | 107 599                  | 117 799        |
| Par la suite  | 29 938                   | 163 895                  | 193 833        |
|   | <b>99 331</b>            | <b>520 224</b>           | <b>619 555</b> |
| Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur |                          |                          | 673            |
| Charges de financement non amorties   |                          |                          | (2 808)        |
|   |                          |                          | <b>617 420</b> |

(1) 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 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 31 mars 2022   | Au 31 décembre 2021 |
|                          | \$                | %                            |             |                 | \$                | \$                  |
| Mars 2013 <sup>(1)</sup> | 7 150             | 4,12                         | Mensuel     | Avril 2023      | 4 700             | 4 850               |
| Juin 2016                | 13 000            | 3,45                         | Trimestriel | Juin 2026       | 10 943            | 11 074              |
| Novembre 2017            | 23 200            | 3,88                         | Mensuel     | Novembre 2027   | 21 848            | 22 015              |
| Novembre 2017            | 23 075            | 3,90                         | Mensuel     | Décembre 2027   | 20 555            | 20 718              |
| <b>Total</b>             | <b>66 425</b>     |                              |             |                 | <b>58 046</b>     | <b>58 657</b>       |

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

## 6. Débentures convertibles

Au 31 mars 2022, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

|         | Principal | Taux d'intérêt |          | Prix de conversion des parts | Paiements d'intérêts | Échéance     |
|---------|-----------|----------------|----------|------------------------------|----------------------|--------------|
|         |           | Nominal        | Effectif |                              |                      |              |
|         |           | %              | %        | \$                           |                      |              |
| Série G | 24 000    | 6,00           | 7,30     | 5,42                         | Semestriels          | Octobre 2024 |
| Série H | 20 982    | 7,00           | 8,28     | 3,64                         | Semestriels          | Octobre 2025 |

|  | Série G       | Série H       | Total         |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | \$            | \$            | \$            |
| <b>Au 31 mars 2022</b>   |               |               |               |
| Composante passif non dérivé, à l'émission   | 24 000        | 27 309        | 51 309        |
| Désactualisation de la composante passif non dérivé  | -             | 469           | 469           |
|  | 24 000        | 27 778        | 51 778        |
| Options de conversion exercées par les porteurs  | -             | (8 209)       | (8 209)       |
|  | 24 000        | 19 569        | 43 569        |
| Charges de financement non amorties  | (744)         | (844)         | (1 588)       |
| <b>Composante passif non dérivé</b>  | <b>23 256</b> | <b>18 725</b> | <b>41 981</b> |
| <b>Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur</b> | <b>2 798</b>  | <b>10 990</b> | <b>13 788</b> |

|  | Série G       | Série H       | Total         |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | \$            | \$            | \$            |
| <b>Au 31 décembre 2021</b>   |               |               |               |
| 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)       |
| <b>Composante passif non dérivé</b>  | <b>23 193</b> | <b>19 626</b> | <b>42 819</b> |
| <b>Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur</b> | <b>44</b>     | <b>10 649</b> | <b>10 693</b> |

### Série G

Au 31 mars 2022, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débetures.

### Série H

Au 31 mars 2022, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débetures représentant un montant nominal de 9 018 \$ (3 876 \$ au 31 mars 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 31 mars 2022, aucun montant n'était exigible 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 deux immeubles d'une juste valeur de 6 220 \$ et par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 91 556 \$.

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 31 mars 2022, un montant de 35 318 \$ 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 142 584 \$.

**8. Parts de catégorie B**

|  | Trimestre clos le 31 mars<br>2022 |              | Exercice clos le 31 décembre<br>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                          | -                                 | 66           | -                                    | 231          |
| <b>Parts en circulation à la clôture de la période</b> | <b>347 265</b>                    | <b>1 483</b> | <b>347 265</b>                       | <b>1 417</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.

| Trimestres clos les 31 mars                       | 2022  | 2021  |
|---|-------|-------|
|   | \$    | \$    |
| Distribution aux porteurs de parts de catégorie B | 26    | 30    |
| Distribution par part de catégorie B              | 0,075 | 0,075 |

## 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 31 mars 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 31 mars 2022   | 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 6)           | 13 788           | -            | -        | 13 788   |
| Actif au titre des swaps de taux d'intérêt  | (1 957)          | -            | (1 957)  | -        |
| Parts de catégorie B (note 8)   | 1 483            | 1 483        | -        | -        |
| <b>Éléments dont la juste valeur est présentée</b>                                      |                  |              |          |          |
| Emprunts hypothécaires (note 5)   | 619 555          | -            | 599 494  | -        |
| Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6) | 55 769           | 47 730       | -        | -        |
| Emprunts bancaires (note 7)   | 35 318           | -            | 35 318   | -        |
| <hr/>   |                  |              |          |          |
| Au 31 décembre 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 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        | -        | -        |
| <b>Éléments dont la juste valeur est présentée</b>                                      |                  |              |          |          |
| Emprunts hypothécaires (note 5)   | 607 038          | -            | 614 158  | -        |
| Débetures 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 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 :

| Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles  |               |
|---|---------------|
| \$  |               |
| <b>Trimestre clos le 31 mars 2022</b>   |               |
| Solde à l'ouverture de la période   | 10 693        |
| Options de conversion exercées par les porteurs   | (413)         |
| Variations de l'exercice comptabilisées en résultat net sous le poste<br>« Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés » | 3 508         |
| <b>Solde à la clôture de la période</b>   | <b>13 788</b> |
| Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles  |               |
| \$  |               |
| <b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>  |               |
| 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<br>« Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »   | 6 225         |
| <b>Solde à la clôture de l'exercice</b>   | <b>10 693</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 2022 :

|                                     | Options de conversion et de remboursement<br>des débetures convertibles | Volatilité |
|-------------------------------------|---|------------|
|                                     | \$  | %          |
| <b>Sensibilité de la volatilité</b> |   |            |
| <b>Augmentation (diminution)</b>    |   |            |
| (0,50) %                            | 10 636  | 34,35      |
| 31 mars 2022                        | 13 788  | 34,85      |
| 0,50 %                              | 10 746  | 35,35      |

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.

## 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:

| Trimestres clos les 31 mars                      | 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                     | 2 048                     | 2 038                     |
| Distributions versées sous forme de parts        | 2 177                     | 1 722                     |
| <b>En circulation à la clôture de la période</b> | <b>107 341</b>            | <b>91 680</b>             |

Au 31 mars 2022, le passif au titre du régime était de 459 \$ (410 \$ au 31 mars 2021). Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 49 \$ (88 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 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 31 mars 2022, il n'y avait pas de passif au titre du régime (61 \$ au 31 décembre 2021). Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 14 \$ (néant pour le trimestre clos le 31 mars 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:

| Trimestres clos les 31 mars                      | 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)                             |
| <b>En circulation à la clôture de la période</b> | <b>163 169</b>                       | <b>161 536</b>                       |

Au 31 mars 2022, le passif au titre du régime était de 245 \$ (552 \$ au 31 mars 2021). Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, le montant comptabilisé en résultat net correspondait à une charge de 58 \$ (une charge de 186 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 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 31 mars 2022, l'obligation à long terme liée au régime était de 547\$. Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 57\$.

#### 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 :

|   | Trimestre<br>clos le<br>31 mars |                | Exercice<br>clos le<br>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  | -                               | (256)          | -                                  | (263)          |
|   | 83 711 071                      | 389 829        | 71 249 085                         | 339 397        |
| Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (a)  | 195 987                         | 755            | 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 fondée 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)                                       | 318 952                         | 1 489          | 1 989 533                          | 8 665          |
| <b>Parts en circulation à la clôture de la période</b>  | <b>84 342 264</b>               | <b>392 541</b> | <b>74 126 971</b>                  | <b>351 540</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, 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 31 mars         | 2022  | 2021  |
|-------------------------------------|-------|-------|
|                                     | \$    | \$    |
| Distributions aux porteurs de parts | 5 825 | 4 798 |
| Distributions par part de fiducie   | 0,075 | 0,075 |

## 12. Produits locatifs

| Trimestres clos les 31 mars                                      | 2022   | 2021   |
|--|--------|--------|
|  | \$     | \$     |
| Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location | 17 957 | 14 178 |
| Frais d'annulation de contrats de location                       | -      | 30     |
| Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance                     | 5 576  | 4 257  |
|  | 23 533 | 18 465 |
| Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits       | 6 120  | 5 547  |
| Amortissement des incitatifs de location                         | (735)  | (877)  |
| Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire           | 150    | 397    |
|  | 29 068 | 23 532 |

## 13. Charges financières nettes

| Trimestres clos les 31 mars  | 2022  | 2021  |
|--|-------|-------|
|  | \$    | \$    |
| Intérêts sur les emprunts hypothécaires  | 5 802 | 4 546 |
| Intérêts sur les débetures convertibles  | 732   | 957   |
| Intérêts sur les emprunts bancaires  | 307   | 220   |
| Intérêts sur les obligations locatives   | 53    | 53    |
| Autres charges d'intérêts  | 10    | 15    |
| Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles                       | 81    | 96    |
| Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles | 288   | 359   |
| Distribution sur parts de catégorie B  | 26    | 30    |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B   | 66    | 280   |
| Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire  | 284   | -     |
| Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés                                 | 997   | 1 814 |
|  | 8 646 | 8 370 |

## 14. Charges par nature

| Trimestres clos les 31 mars                                       | 2022  | 2021  |
|---|-------|-------|
|   | \$    | \$    |
| Amortissements  | 30    | 15    |
| Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel | 2 531 | 2 329 |

## 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 31 mars                                       | 2022        | 2021        |
|---|-------------|-------------|
|   | \$          | \$          |
| Bénéfice net  | 6 449       | 2 510       |
| Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base | 78 012 000  | 63 754 505  |
| <b>Résultat de base par part</b>                                  | <b>0,08</b> | <b>0,04</b> |

## 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 31 mars 2022, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

## 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<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux<br>périphériques | Immeubles<br>de commerce<br>de détail de<br>première<br>nécessité | Total     |
|---------------------------------------|--------------------------|--|---|-----------|
|                                       | \$                       | \$                                       | \$  | \$        |
| <b>Trimestre clos le 31 mars 2022</b> |                          |  |   |           |
| Immeubles de placement                | 259 258                  | 614 473                                  | 253 642   | 1 127 373 |
| Produits locatifs des immeubles       | 5 373                    | 16 976                                   | 6 719   | 29 068    |
| Résultat d'exploitation net           | 4 008                    | 8 660                                    | 3 566   | 16 234    |
| <b>Trimestre clos le 31 mars 2021</b> |                          |  |   |           |
| Immeubles de placement                | 163 903                  | 494 760                                  | 246 380   | 905 043   |
| Produits locatifs des immeubles       | 3 084                    | 14 022                                   | 6 426   | 23 532    |
| Résultat d'exploitation net           | 2 006                    | 7 085                                    | 3 323   | 12 414    |

## 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.

### 19. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 5 avril 2022, le Fonds a clos l'acquisition d'un immeuble industriel à Ottawa (Ontario) pour 12 500 \$, financée au moyen de la facilité de crédit renouvelable.



**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 débetures 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  
7<sup>e</sup> 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

## Assemblée annuelle des porteurs de parts

Le 14 juin 2022  
11 h (HAE)  
Le Club Mont Royal

## 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  
leurs histoires sont au  
cœur de notre succès.

