

États financiers consolidés
intermédiaires résumés
Trimestre clos le 30 septembre 2021



Nos valeurs, *votre valeur ajoutée.*





Nos certifications BOMA BEST



États financiers consolidés intermédiaires résumés

Trimestre clos le 30 septembre 2021

TABLE DES MATIÈRES

- 52 États consolidés intermédiaires
résumés de la situation
financière
- 53 États consolidés intermédiaires
résumés du résultat global
- 54 États consolidés intermédiaires
résumés des variations des
capitaux propres attribuables
aux porteurs de parts
- 55 Tableaux consolidés
intermédiaires résumés
des flux de trésorerie
- 56 Notes afférentes aux états
financiers consolidés
intermédiaires résumés

États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Au 30 septembre 2021	Au 31 décembre 2020
		\$	\$
ACTIFS			
Immeubles de placement	3	923 639	903 870
Immobilisations corporelles		381	334
Autres actifs	5	6 970	2 154
Solde de prix de vente	4	6 035	6 034
Créances	6	6 009	5 212
Trésorerie et équivalent de trésorerie		19 173	9 062
Total des actifs		962 207	926 666
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS			
Emprunts hypothécaires	7	493 979	484 639
Débtentures convertibles	8	43 067	48 316
Emprunts bancaires	9	5 100	15 300
Obligations locatives		4 222	4 232
Parts de catégorie B	10	1 396	1 402
Rémunération fondée sur des parts	12	1 348	810
Instruments financiers dérivés	11	8 070	10 017
Fournisseurs et autres créditeurs		17 763	18 297
Distribution à verser aux porteurs de parts		1 845	1 586
Total des passifs		576 790	584 599
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		385 417	342 067
		962 207	926 666

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

Approuvé par le Conseil le 5 novembre 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2021	2020	2021	2020
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Produits locatifs	14	23 988	23 583	73 554	70 514
Charges d'exploitation					
Services publics et autres charges d'exploitation		4 893	4 734	15 380	15 031
Impôt foncier et assurances		5 523	5 541	16 614	16 990
		10 416	10 275	31 994	32 021
Résultat d'exploitation net		13 572	13 308	41 560	38 493
Produits financiers		185	127	581	356
Charges					
Charges financières		5 867	5 941	18 243	18 552
Distribution sur parts de catégorie B	10	22	30	78	127
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	10	(18)	(59)	210	(1 020)
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(2 598)	265	(51)	4 692
Charges financières nettes	15	3 273	6 177	18 480	22 351
Frais d'administration		1 806	1 501	5 312	5 213
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	—	—	—	12 216
Bénéfice net (perte nette) correspondant au résultat global total de la période		8 678	5 757	18 349	(931)

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 ^{er} janvier 2021		309 394	(155 952)	188 625	342 067
Émission de parts, nette des frais d'émission	13	40 806	—	—	40 806
Distribution aux porteurs de parts	13	—	(15 805)	—	(15 805)
		350 200	(171 757)	188 625	367 068
Résultat global		—	—	18 349	18 349
Solde au 30 septembre 2021		350 200	(171 757)	206 974	385 417
Solde au 1 ^{er} janvier 2020		305 029	(134 596)	185 706	356 139
Émission de parts, nette des frais d'émission	13	3 037	—	—	3 037
Distribution aux porteurs de parts	13	—	(16 608)	—	(16 608)
		308 066	(151 204)	185 706	342 568
Résultat global		—	—	(931)	(931)
Solde au 30 septembre 2020		308 066	(151 204)	184 775	341 637

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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Activités d'exploitation				
Bénéfice net (perte nette) de la période	8 678	5 757	18 349	(931)
Ajustements pour:				
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	—	—	12 216
Amortissement des immobilisations corporelles		23	65	77
Rémunération fondée sur des parts	12	95	900	(100)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	14	(88)	(576)	(357)
Amortissement des incitatifs de location	14	780	2 434	2 274
Produits financiers		(185)	(581)	(356)
Charges financières nettes	15	3 273	18 480	22 351
		12 576	39 071	35 174
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		(2 486)	(7 620)	(4 983)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	10 090	8 983	31 401	30 191
Activités d'investissement				
Entrées d'immeubles de placement	3	(1 969)	(20 425)	(13 630)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	—	—	33 117
Acquisition d'immobilisations corporelles		(26)	(112)	(140)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	(1 995)	(1 347)	(20 537)	19 347
Activités de financement				
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		(457)	58 301	19 456
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(8 728)	(49 313)	(35 771)
Emprunts bancaires		5 100	5 100	4 660
Remboursement d'emprunts bancaires		—	(15 300)	(4 020)
Paievements sur obligations locatives		(3)	(10)	(56)
Diminution de la trésorerie soumise à des restrictions		—	—	—
Incidence nette des débentures convertibles		15	268	—
Produit net de l'émission de débentures convertibles		—	—	28 407
Produit net de l'émission de parts		25	30 083	—
Distribution nette aux porteurs de parts	10	(4 789)	(13 397)	(14 954)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B		(22)	(78)	(127)
Intérêts payés		(5 370)	(16 407)	(15 816)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement	(14 229)	23 664	(753)	(18 221)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(6 134)	31 300	10 111	31 317
Trésorerie et équivalent de trésorerie à l'ouverture de la période	25 307	1 820	9 062	1 803
Trésorerie et équivalent de trésorerie à la clôture de la période	19 173	33 120	19 173	33 120

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020
(non audité – en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB («BTB») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 5 novembre 2021.

b) 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. 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 le meilleur 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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
	\$	\$
Solde à l'ouverture de la période	903 870	924 320
Ajustements aux actifs au titre de droits d'utilisation	—	291
Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 a))	15 734	30 560
Sorties d'immeubles de placement (note 3 b))	—	(48 765)
Dépenses d'investissement	2 237	2 765
Commissions de location capitalisées	740	1 280
Incitatifs de location capitalisés	2 916	4 613
Amortissement des incitatifs de location	(2 434)	(3 068)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	576	249
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	—	(8 375)
Solde à la clôture de la période	923 639	903 870

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 30 septembre 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 données d'entrée importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement du Fonds se détaillent comme suit :

	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Au 30 septembre 2021			
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%
Au 31 décembre 2020			
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 30 septembre 2021, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 30 septembre 2021.

Sensibilité aux taux de capitalisation Augmentation (diminution)	Juste valeur	Variation de la juste valeur
	\$	\$
(0,50%)	1 002 179	78 540
(0,25%)	961 285	37 646
Taux de base	923 639	—
0,25%	888 869	(34 770)
0,50%	856 649	(66 990)

a) Acquisitions

i) Acquisitions réalisées en 2021

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 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
			%	\$	\$	\$	\$
Juin 2021	Industriel	Montréal, QC	100	15 250	(9 913)	(84)	5 253
	Coûts de transaction			484	—	(484)	—
Total				15 734	(9 913)	(568)	5 253

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 créditeurs), 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)	—
Total				30 560	(13 684)	(1 305)	15 571

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

Aucune sortie n'a été réalisée au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021.

ii) Sorties en 2020

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 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 3 c))				(1 865)	(1 865)
Total			48 765	(9 068)	(2 423)	37 274

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 3)	—	—	—	10 505
Coûts liés aux sorties (note 3 b))	—	—	—	1 711
	—	—	—	12 216

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 30 septembre 2021 est de 6 035 \$ (6 034 \$ au 31 décembre 2020).

5. Autres actifs

	Au 30 septembre 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	\$
Charges payées d'avance	2 991	1 498
Dépôts	3 979	656
Total	6 970	2 154

6. Créances

	Au 30 septembre 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	\$
Loyers à recevoir	6 757	4 259
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(990)	(1 132)
Loyers à recevoir, montant net	5 767	3 127
Recouvrements non facturés	29	665
Autres créances	213	1 420
Total	6 009	5 212

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.

7. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 891 665 \$ au 30 septembre 2021 (890 020 \$ au 31 décembre 2020).

	Au 30 septembre 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	399 952	381 665
Emprunts hypothécaires à taux variable	95 833	104 577
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	381	576
Charges de financement non amorties	(2 187)	(2 179)
Emprunts hypothécaires	493 979	484 639
Portion court terme	67 479	119 252
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,53%	3,57%
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	4,39	4,69
Fourchette des taux annuels	2,37% - 6,80%	2,37% - 6,80%

Au 30 septembre 2021, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit:

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2021*	3 891	63 588	67 479
2022	14 304	48 275	62 579
2023	12 125	28 229	40 354
2024	9 918	73 493	83 411
2025	8 676	37 655	46 331
Par la suite	27 454	168 177	195 631
	76 368	419 417	495 785
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			381
Charges de financement non amorties			(2 187)
			493 979

*Pour la période de trois 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 30 septembre 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	%			\$	\$
Mars 2013	7 150	4,12	Mensuel	Avril 2023	4 963*	5 162
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	11 172	11 433
Novembre 2017	23 200	3,88	Mensuel	Novembre 2027	22 180	22 673
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	20 874	21 342
Total	66 425				59 189	60 610

* L'hypothèque associée à cet accord de swap a été remboursée avec la ligne de crédit renouvelable (note 9).

8. Débentures convertibles

Au 30 septembre 2021, 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	22 631	7,00	8,28	3,64	Semestriels	Octobre 2025
				Série G	Série H	Total
				\$	\$	\$
Au 30 septembre 2021						
Composante passif non dérivé, à l'émission				24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé				—	330	330
				24 000	27 639	51 639
Options de conversion exercées par les porteurs				—	(6 708)	(6 708)
				24 000	20 931	44 931
Charges de financement non amorties				(865)	(999)	(1 864)
Composante passif non dérivé				23 135	19 932	43 067
Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur				(463)	7 431	6 968
				Série G	Série H	Total
				\$	\$	\$
Au 31 décembre 2020						
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)
Composante passif non dérivé				22 954	25 362	48 316
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur				12	6 474	6 486

Série G

En octobre 2019, le Fonds a émis des débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures qui doivent être remboursées ou qui sont arrivées à échéance en émettant un nombre de parts obtenu en divisant le montant du principal des débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures 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 débentures qui doivent être remboursées ou qui sont arrivées à échéance en émettant un nombre de parts obtenu en divisant le montant du principal des débentures par 95 % du cours en vigueur à la date du remboursement ou de l'échéance.

Au 30 septembre 2021, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débentures représentant un montant nominal de 7 369 \$.

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 30 septembre 2021, aucun montant n'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 30 septembre 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 5 689\$ et par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant six immeubles d'une juste valeur de 133 386\$.

Le 29 septembre 2021, le Fonds a conclu une facilité de crédit renouvelable de 35 000\$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal de 25 000\$. La facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1% ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25%. Au 30 septembre 2021, un montant de 5 100\$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable.

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant un immeuble d'une juste valeur de 17 927\$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 157 496\$.

10. Parts de catégorie B

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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	(50 000)	(216)	(100 000)	(391)
Ajustement de la juste valeur	—	210	—	(778)
Parts en circulation à la clôture de la période	347 265	1 396	397 265	1 402

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	22	30	78	127
Distribution par part de catégorie B	0,064	0,075	0,21	0,27

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 30 septembre 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 30 septembre 2021	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 8)	6 968	—	—	6 968
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	1 102	—	1 102	—
Parts de catégorie B (note 10)	1 396	1 396	—	—
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 7)	495 785	—	503 211	—
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 8)	50 035	49 622	—	—
Emprunts bancaires (note 9)	5 100	—	5 100	—

Au 31 décembre 2020	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
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	—	—
Éléments dont la juste valeur est présentée				
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 :

Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	
\$	
Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	
Solde à l'ouverture de la période	6 486
Options de conversion exercées par les porteurs	(1 896)
Variation de l'exercice comptabilisée en résultat net sous le poste «Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés»	2 378
Solde à la clôture de la période	6 968

Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	
\$	
Exercice clos le 31 décembre 2020	
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
Solde à la clôture de l'exercice	6 486

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 30 septembre 2021 :

Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
\$	%
Sensibilité de la volatilité	
Augmentation (diminution)	
(0,50)%	28,79
30 septembre 2021	29,29
0,50%	29,79

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 :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	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	6 322	21 444
Distribution versée sous forme de parts	5 006	5 353
Réglées	—	(2 973)
En circulation à la clôture de la période	99 248	83 466

Au 30 septembre 2021, le passif au titre du régime était de 404 \$ (306 \$ au 31 décembre 2020). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 14 \$ et à 99 \$, respectivement (13 \$ et 55 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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 30 septembre 2021, il n'y avait pas de passif au titre du régime (47 \$ au 31 décembre 2020). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 0 \$ et à 0 \$ (néant et 3 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020). Les 14 351 parts relatives aux achats de 2020 ont été émises en février 2021 (11 194 parts relatives aux achats de 2019 émises en février 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 :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	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	49 237
Annulation	(1 524)	(10 971)
Règlement	(71 722)	(59 327)
En circulation à la clôture de la période	161 536	143 951

Au 30 septembre 2021, le passif au titre du régime était de 479\$ (457\$ au 31 décembre 2020). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, le montant comptabilisé en résultat net correspondait à une charge de 52\$ et à une charge de 336\$, respectivement (une charge de 35\$ et un produit de 48\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 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^{er} 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^{er} 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 30 septembre 2021, l'obligation à long terme liée au régime était de 465\$. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 29\$ et à 465\$ respectivement.

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 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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	7 809 650	30 266	—	—
Frais d'émission des parts	—	(263)	—	—
	71 249 085	338 397	62 251 558	205 029
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	557 180	2 176	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 débetures convertibles (note 8)	1 855 473	8 092	168 956	618
Parts en circulation à la clôture de la période	73 797 811	350 200	63 439 435	309 394

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts	5 525	4 722	15 805	16 608
Distribution par part de fiducie	0,075	0,075	0,225	0,27

14. Produits locatifs

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	15 031	14 371	44 104	43 751
Frais d'annulation de contrats de location	19	—	74	—
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	5 695	4 553	15 089	14 231
	20 745	18 924	59 267	57 982
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	3 935	5 047	16 145	14 739
Réductions de loyer au titre de l'AUCLC	—	(841)	—	(2 157)
Subventions au titre de l'AUCLC	—	990	—	1 867
Amortissement des incitatifs de location	(780)	(751)	(2 434)	(2 274)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	88	214	576	357
	23 988	23 583	73 554	70 514

15. Charges financières nettes

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	4 709	4 714	13 861	14 208
Intérêts sur les débetures convertibles	762	850	2 388	2 518
Intérêts sur les emprunts bancaires	11	148	319	612
Intérêts sur les obligations locatives	53	(17)	159	162
Autres charges d'intérêts	3	17	26	72
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	90	—	276	—
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	239	229	1 026	901
Distribution sur parts de catégorie B	22	30	78	127
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(18)	(59)	210	(1 020)
Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire	—	—	188	79
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(2 598)	265	(51)	4 692
	3 273	6 177	18 480	22 351

16. Charges par nature

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Amortissements	23	29	65	77
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	1 923	1 771	6 133	5 329

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 :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net (perte nette)	7 161	5 757	9 671	(931)
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	74 012 083	62 933 989	70 600 991	62 669 360
Résultat de base par part	0,10	0,09	0,14	(0,02)

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 30 septembre 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
	\$	\$	\$	\$
Trimestre clos le 30 septembre 2021				
Immeubles de placement	247 426	496 127	180 086	923 639
Produits locatifs des immeubles	6 642	13 802	3 544	23 988
Résultat d'exploitation net	3 835	7 173	2 564	13 572
Trimestre clos le 30 septembre 2020				
Immeubles de placement	256 954	501 912	136 554	895 420
Produits locatifs des immeubles	6 695	14 085	2 803	23 583
Résultat d'exploitation net	3 894	7 658	1 756	13 308
	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2021				
Produits locatifs des immeubles	20 994	42 134	10 426	73 554
Résultat d'exploitation net	12 267	22 135	7 158	41 560
Période de neuf mois close le 30 septembre 2020				
Produits locatifs des immeubles	20 246	41 553	8 715	70 514
Résultat d'exploitation net	11 691	21 218	5 584	38 493

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

Le 8 novembre 2021, le Fonds a clos l'acquisition de deux propriétés de bureaux à Montréal (Québec) pour 73,625 \$.

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.

