



BTB

Nous célébrons 15 ans d'événements marquants



2021

États financiers
consolidés audités

**Great
Place
To
Work.®**



États financiers consolidés audités

Exercice clos le 31 décembre 2021

90	États consolidés de la situation financière
91	États consolidés du résultat global
92	États consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
93	Tableaux consolidés des flux de trésorerie
94	Notes afférentes aux états financiers consolidés

Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

Les présents états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») ont été préparés par la direction, qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité de l'information présentée, y compris plusieurs montants qui doivent nécessairement être fondés sur le jugement et des estimations. Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

L'information financière contenue dans notre rapport de gestion est en accord avec les présents états financiers consolidés. Afin de nous acquitter de notre responsabilité à l'égard de l'intégrité et de la fidélité des états financiers consolidés et des systèmes comptables qui les produisent, nous maintenons les systèmes de contrôles internes requis et conçus pour s'assurer que toutes les opérations sont dûment autorisées, que les actifs sont bien sauvegardés et que des registres adéquats sont tenus.

Au 31 décembre 2021, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB ont fait évaluer, sous leur supervision directe, l'efficacité des contrôles et procédures liés à la préparation des documents d'information ainsi que le contrôle interne à l'égard de l'information financière, tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières et, en se fondant sur cette évaluation, ils ont conclu que les contrôles et procédures étaient efficaces.

Le Conseil des fiduciaires voit à ce que la direction assume sa responsabilité en matière d'information financière par l'entremise de son comité d'audit composé uniquement de fiduciaires n'appartenant ni à la direction ni au personnel de BTB. Ce comité revoit les états financiers consolidés de BTB et recommande au Conseil de les approuver. Le comité d'audit assume d'autres responsabilités importantes, notamment de revoir les procédés de contrôles internes actuels ainsi que les révisions prévues de ces procédés, et de conseiller les fiduciaires en matière d'audit et de présentation de l'information financière.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., auditeurs indépendants nommés par les porteurs de parts de BTB sur recommandation du Conseil, ont effectué un audit indépendant des états financiers consolidés aux 31 décembre 2021 et 2020 et ont présenté le rapport qui suit. Les auditeurs peuvent en tout temps s'entretenir avec le comité d'audit de tous les aspects de leur mission d'audit et de tous les points soulevés dans le cadre de leur travail.



Michel Léonard
Président et Chef de la direction



Mathieu Bolté
Vice-président et Chef des finances

Montréal, le 23 février 2022



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

Téléphone (514) 840-2100
 Télécopieur (514) 840-2187
 Internet www.kpmg.ca

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux porteurs de part du Fonds de placement immobilier BTB

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fonds de placement immobilier BTB (l'« entité »), qui comprennent :

- les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020 ;
- les états consolidés du résultat net et des autres éléments du résultat global pour les exercices clos à ces dates ;
- les états consolidés des variations des capitaux propres pour les exercices clos à ces dates ;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates ;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables ;

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de l'entité au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport des auditeurs.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous avons déterminé que les questions décrites ci-après constituent les questions clés de l'audit qui doivent être communiquées dans notre rapport des auditeurs.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Description de la question

Nous attirons l'attention sur la note 2 e) ii) et la note 4 des états financiers. Les immeubles de placement sont inscrits à leur juste valeur chaque date de clôture. L'entité a comptabilisé des immeubles de placement à la juste valeur pour un montant de 1 110 971 milliers de dollars.

La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation générés en interne et par des évaluateurs externes indépendants, selon des techniques d'évaluation reconnues. Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, il faut recourir à des estimations comme les entrées de trésorerie futures liées à des actifs. Les données importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement de l'entité sont : le taux de capitalisation, le taux de capitalisation à la revente et le taux d'actualisation.

**Raisons pour lesquelles il s'agit d'une question clé de l'audit**

Nous avons identifié l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement comme étant une question clé de l'audit. Cette question présente un risque important d'anomalies significatives en raison de l'importance des immeubles de placement et du degré élevé d'incertitude dans les estimations faites pour établir la juste valeur des immeubles de placement. De plus, des jugements importants de la part de l'auditeur et des compétences et des connaissances spécialisées ont été nécessaires à la mise en oeuvre et à l'évaluation des résultats de nos procédés d'audit en raison de la sensibilité à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement par la société à des changements mineurs dans les données importantes.

Façon dont la question a été traitée dans le cadre de l'audit

Les principales procédures que nous avons mises en oeuvre afin de traiter cette question clé de l'audit comprennent ce qui suit.

Nous avons évalué la conception et effectué un test de l'efficacité du fonctionnement de certains contrôles à l'égard du processus suivi par l'entité concernant la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, y compris les contrôles relatifs à l'élaboration de l'estimation des entrées de trésorerie futures liées à des actifs et des données importantes.

Pour les immeubles de placement sélectionnés, nous avons comparé l'estimation des entrées de trésorerie futures liées à des actifs avec les flux de trésorerie historiques réels. Nous avons évalué les ajustements, ou l'absence de tels ajustements, effectués pour en arriver à l'estimation des entrées de trésorerie futures liées à des actifs en tenant compte des changements dans les situations ou les événements touchant les immeubles de placement et l'entité.

Nous avons demandé à des professionnels en évaluation possédant des connaissances et des compétences spécialisées de participer à la mission. Ces professionnels nous ont aidés, pour les immeubles de placements sélectionnés, à évaluer les taux de capitalisation, les taux de capitalisation à la revente et les taux d'actualisation. Ces taux ont été évalués en les comparant avec des rapports publiés par des analystes du secteur de l'immobilier et en prenant en compte les caractéristiques propres aux immeubles de placement.

Nous avons évalué la compétence, les capacités et l'objectivité des évaluateurs externes indépendants en :

- inspectant les preuves que les évaluateurs sont en règle avec l'Institut des évaluateurs ;
- déterminant si les évaluateurs possèdent les connaissances appropriées en ce qui concerne le type particulier d'immeubles de placement ; et
- lisant les rapports des évaluateurs externes indépendants qui font état de leur indépendance.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- du rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes ;
- des informations, autres que les états financiers et le rapport des auditeurs sur ces états, incluses dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel sur papier lustré ».

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons et n'exprimerons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre les autres informations et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes à la date du présent rapport des auditeurs. Si, en nous fondant sur les travaux que nous avons exécutés sur ces autres informations, nous concluons que ces autres informations comportent une anomalie significative, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport des auditeurs.

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Les informations, autres que les états financiers et le rapport des auditeurs sur ces états, incluses dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel » devraient être mises à notre disposition après la date du présent rapport des auditeurs. Si, en nous fondant sur les travaux que nous exécuterons sur ces autres informations, nous concluons que ces autres informations comportent une anomalie significative, nous sommes tenus de signaler ce fait aux responsables de la gouvernance.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.



Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport des auditeurs contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;

- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport des auditeurs sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport des auditeurs. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation ;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;

- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit ;

- nous fournissons aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport des auditeurs est délivré est Philippe Grubert.

Montréal, Canada

Le 23 février 2022

États consolidés de la situation financière

Aux 31 décembre 2021 et 2020 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	2021	2020
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	4	1 110 971	903 870
Immobilisations corporelles		446	334
Autres actifs	5	2 747	2 154
Solde de prix de vente		3 018	6 034
Créances	6	5 528	5 212
Trésorerie et équivalents de trésorerie		7 191	9 062
Total des actifs		1 129 901	926 666
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	7	605 210	484 639
Débitures convertibles	8	42 819	48 316
Emprunts bancaires	9	35 468	15 300
Obligations locatives	23	4 219	4 232
Parts de catégorie B	10	1 417	1 402
Rémunération fondée sur des parts	12	1 513	810
Instruments financiers dérivés	11	11 246	10 017
Fournisseurs et autres créditeurs		21 731	18 297
Distribution à verser aux porteurs de parts		1 853	1 586
Total des passifs		725 476	584 599
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		404 425	342 067
		1 129 901	926 666

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Approuvé par le Conseil le 23 février 2022.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	2021	2020
		\$	\$
Produits d'exploitation			
Produits locatifs	14	100 343	92 969
Charges d'exploitation			
Services publics et autres charges d'exploitation		21 421	19 444
Impôt foncier et assurances		22 586	22 265
		44 007	41 709
Résultat d'exploitation net			
		56 336	51 260
Produits financiers		739	564
Charges			
Charges financières		24 542	24 894
Distribution sur parts de catégorie B	10	108	157
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	10	231	(778)
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		3 246	7 642
Charges financières nettes	15	28 127	31 915
Frais d'administration		6 842	6 750
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	4	(19 462)	10 240
Bénéfice net et résultat global de l'exercice			
		41 568	2 919

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

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

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 (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	42 146	—	—	42 146
Distribution aux porteurs de parts	13		(21 356)	—	(21 356)
		351 540	(177 308)	188 625	362 857
Résultat global		—	—	41 568	41 568
Solde au 31 décembre 2021		351 540	(177 308)	230 193	404 425
Solde au 1 ^{er} janvier 2020		305 029	(134 596)	185 706	356 139
Émission de parts, nette des frais d'émission	13	4 365	—	—	4 365
Distribution aux porteurs de parts	13		(21 356)	—	(21 356)
		309 394	(155 952)	185 706	339 148
Résultat global		—	—	2 919	2 919
Solde au 31 décembre 2020		309 394	(155 952)	188 625	342 067

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	2021	2020
		\$	\$
Activités d'exploitation			
Bénéfice net de l'exercice		41 568	2 919
Ajustements pour:			
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	(19 462)	10 240
Amortissement des immobilisations corporelles		87	100
Rémunération fondée sur des parts	12	1 065	181
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	14	(1 334)	(249)
Amortissement des incitatifs de location	14	3 292	3 068
Produits financiers		(739)	(564)
Charges financières nettes	15	28 127	31 915
		52 604	47 610
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		3 934	(1 465)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		56 538	46 145
Activités d'investissement			
Entrées d'immeubles de placement, déduction faite d'emprunts hypothécaires	4	(73 240)	(24 973)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	4	1 709	37 274
Acquisition d'immobilisations corporelles		(199)	(171)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(71 730)	12 130
Activités de financement			
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		93 654	25 297
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(90 457)	(39 846)
Emprunts bancaires		35 468	6 860
Remboursement d'emprunts bancaires		(15 300)	(4 020)
Paiements sur obligations locatives		(13)	(56)
Produit net de l'émission de débentures convertibles		–	28 407
Remboursement de débentures convertibles		–	(26 700)
Produit net de l'émission de parts		30 003	–
Distribution nette aux porteurs de parts		(18 171)	(19 014)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	10	(108)	(157)
Intérêts payés		(21 755)	(21 787)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		13 321	(51 016)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(1 871)	7 259
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		9 062	1 803
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		7 191	9 062

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(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 de BTB pour les exercices clos les 31 décembre 2020 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 ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards ou « IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 23 février 2022.

(b) Base de présentation et d'évaluation

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

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

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

(c) Risques et incertitudes liés à la pandémie 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 le meilleur intérêt des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, si nécessaire.

(d) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

(e) Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

i) Jugements critiques réalisés lors de l'application des méthodes comptables

Les jugements critiques portés par la direction lors de l'application des méthodes comptables qui ont l'effet le plus important sur les montants comptabilisés dans les présents états financiers consolidés sont les suivants :

Contrats de location simple – le Fonds agissant à titre de bailleur

Le Fonds conclut des contrats de location d'immeubles commerciaux faisant partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Après avoir évalué les conditions des accords, le Fonds a déterminé qu'il conserve tous les risques et avantages importants liés à la propriété de ces immeubles ; par conséquent, il comptabilise ces contrats comme des contrats de location simple.

Immeuble occupé en partie par son propriétaire

Le Fonds détient un bien immobilier occupé en partie par son propriétaire, le reste étant détenu pour en retirer des loyers ou pour réaliser une plus-value en capital. Le Fonds a déterminé que la partie occupée par son propriétaire est non significative, par conséquent, le bien immobilier a été entièrement comptabilisé en tant qu'immeuble de placement. Pour déterminer si la partie était significative ou non, le Fonds a utilisé un seuil de 10 % de la juste valeur de l'immeuble à la date d'acquisition.

ii) Sources principales d'incertitude relative aux estimations

Les principales hypothèses formulées pour l'avenir et les sources majeures d'incertitude relative aux estimations, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de l'exercice suivant se présentent comme suit :

Évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont inscrits à leur juste valeur chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant des variations de ces justes valeurs sont inclus dans le résultat net de la période au cours de laquelle ces variations se produisent. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation générés en interne et par des évaluateurs externes indépendants, selon des techniques d'évaluation reconnues. Ces modèles et techniques comprennent la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode de la capitalisation directe et, dans certains cas, la méthode des comparables.

Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, il faut recourir à des estimations comme les entrées de trésorerie futures liées à des actifs (tels les revenus locatifs et les charges locatives, les flux futurs de produits, les dépenses d'investissement liées aux agencements et au matériel, les questions environnementales et l'état général de l'immeuble ou le résultat d'exploitation net stabilisé) ainsi que les taux d'actualisation, de capitalisation et de capitalisation à la revente applicables à ces flux de trésorerie. Ces estimations sont fondées sur les conditions de marché locales qui existent à la date de clôture. La valeur comptable des immeubles de placement du Fonds constitue la meilleure estimation de leur utilisation optimale au 31 décembre 2021 en tenant compte de l'incidence prévue de la COVID-19 à cette date (se reporter à la note 4).

Les principales méthodes et hypothèses utilisées par la direction et les évaluateurs externes indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles de placement sont exposées ci-après :

Techniques utilisées pour évaluer les immeubles de placement

La méthode des flux de trésorerie actualisés comprend la projection d'une série de flux de trésorerie périodiques pour un immeuble de placement opérationnel ou en cours de développement. Il faut appliquer aux flux de trésorerie projetés, le cas échéant, un taux d'actualisation fondé sur le marché pour obtenir une indication de la valeur actualisée du flux des produits lié à cet immeuble de placement. Les flux de trésorerie périodiques calculés sont généralement considérés comme étant les produits bruts diminués des pertes pour inoccupation et irrécouvrabilité, des charges d'exploitation et des déboursés. Des produits d'exploitation nets périodiques, ainsi qu'une estimation de la valeur de reprise, de la valeur finale et de la valeur de sortie attendue à la clôture de la période des projections, sont ramenés à la valeur actualisée. La somme des valeurs actualisées nettes est égale à la juste valeur estimée de l'immeuble de placement.

La méthode de la capitalisation directe convertit les avantages attendus des flux de trésorerie futurs sous forme de produits locatifs en une valeur actualisée. Cette pratique exige une estimation des entrées de trésorerie futures annuelles normalisées et la prise en compte du rendement attendu par les investisseurs sous forme de taux de capitalisation.

La méthode des comparables s'entend de la comparaison des immeubles de placement du Fonds avec des immeubles de placement semblables qui ont fait l'objet d'une transaction récemment et dont la juste valeur est estimée en fonction d'un prix par pied carré des ventes semblables.

Détermination des pertes de crédit attendues sur les créances clients

Dans le contexte de la COVID-19, le Fonds avait reçu en 2020 de nombreuses demandes de locataires pour que le Fonds puisse leur accorder un allègement de loyer ou un report de paiements. Le Fonds a accepté de soutenir certains de ses locataires en leur accordant des reports et des réductions de loyer et en participant au programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC »).

Pour déterminer sa correction de valeur pour pertes de crédit attendues au 31 décembre 2021, le Fonds a pris en compte le profil de crédit de ses locataires, les taux de pertes historiques ainsi que le contexte économique actuel.

Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à leur juste valeur. Après la comptabilisation initiale, ces dérivés sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des instruments dérivés est fondée sur les cours à terme, établis d'après les cours de marché, les taux d'intérêt et la volatilité, et elle tient compte du risque de crédit lié à l'instrument financier. Les variations de la juste valeur estimée sont comptabilisées chaque date de clôture dans le résultat net. Un dérivé incorporé est séparé du contrat hôte et comptabilisé séparément lorsque les caractéristiques économiques et les risques du contrat hôte et du dérivé incorporé ne sont pas étroitement liés et lorsque le contrat n'est pas intégralement évalué à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées par le biais du résultat net.

3. Principales méthodes comptables

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées de manière uniforme aux périodes présentées dans les présents états financiers consolidés.

(a) Méthode de consolidation

(i) Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Fonds. Il y a contrôle lorsque le Fonds détient des droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité émettrice. Les filiales sont consolidées depuis la date de la prise de contrôle jusqu'à la date de la perte de contrôle.

(ii) Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées « coparticipants ». Les états financiers consolidés englobent la quote-part du Fonds dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des entreprises communes, ligne par ligne, avec les éléments similaires, depuis la date à laquelle le Fonds commence à exercer un contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il cesse d'exercer un contrôle conjoint.

(b) Instruments financiers

i) Comptabilisation et évaluation initiale

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés lorsque le Fonds devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur, ensuite, leur évaluation est tributaire de leur classement, comme il en est question ci-après. Si un actif ou passif financier n'est pas évalué ensuite à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »), l'évaluation initiale tient compte des coûts de transaction directement attribuable à l'acquisition ou à l'émission.

Les actifs et passifs financiers sont compensés, et le solde net est présenté dans l'état de la situation financière s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et une intention de régler le montant net ou de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

ii) Classement et évaluation ultérieure

Le Fonds classe ses actifs financiers et passifs financiers selon les catégories d'évaluation suivantes :

- évalués ultérieurement à la JVRN ;
- évalués au coût amorti.

Les actifs financiers sont classés en fonction du modèle économique selon lequel ils sont gérés et des modalités contractuelles visant les flux de trésorerie, ainsi qu'en fonction de leur désignation par le Fonds. Les passifs financiers sont classés dans la catégorie des passifs qui seront évalués au coût amorti, à moins qu'ils ne soient désignés comme faisant partie de ceux qui seront évalués ultérieurement à la JVRN.

Après leur comptabilisation initiale, les instruments financiers ne sont pas reclassés, à moins que le Fonds ne décèle un changement du modèle économique qu'il suit pour la gestion des actifs financiers et qu'il ne réévalue le classement de ses instruments financiers.

Le modèle économique du Fonds vise à percevoir des flux de trésorerie contractuels qui correspondent uniquement à des remboursements de principal ou à des versements d'intérêts ; par conséquent, les actifs financiers sont généralement évalués ultérieurement au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite de toute perte de valeur. Tous les autres actifs financiers, y compris les instruments dérivés, sont évalués ultérieurement à la JVRN.

Les actifs financiers évalués au coût amorti se composent de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances et des dépôts.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des soldes de trésorerie et des dépôts à terme dont l'échéance initiale est égale ou inférieure à trois mois.

Le Fonds décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier arrivent à expiration ou que le Fonds transfère les droits contractuels de recevoir les flux de trésorerie liés à l'actif financier dans le cadre d'une transaction où la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés.

Les passifs financiers sont généralement évalués ultérieurement au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif à moins qu'ils ne soient détenus à des fins de transaction, qu'ils soient des instruments dérivés ou qu'ils aient été désignés comme faisant partie de ceux qui seront évalués ultérieurement à la JVRN.

Les passifs financiers évalués au coût amorti se composent des emprunts hypothécaires, des débetures convertibles, des emprunts bancaires, des fournisseurs et autres créditeurs et des distributions à payer aux porteurs de parts.

Le Fonds décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, qu'elles sont annulées ou qu'elles expirent.

Les instruments financiers dérivés sont évalués ultérieurement à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées immédiatement en résultat net.

Les actifs financiers comportant des dérivés incorporés sont pris en compte dans leur intégralité lorsqu'il s'agit de déterminer si leurs flux de trésorerie sont uniquement des paiements de principal et d'intérêts. Les dérivés incorporés dans des passifs financiers sont traités comme des dérivés distincts lorsque leurs risques et caractéristiques économiques ne sont pas liés étroitement à ceux du contrat hôte, qu'un instrument distinct assorti des mêmes modalités que le dérivé incorporé répond à la définition d'un dérivé et que l'instrument composé n'est pas évalué à la juste valeur par le biais du résultat net. Les variations de la juste valeur des dérivés incorporés séparables sont comptabilisées immédiatement en résultat net.

Le tableau suivant présente un résumé de l'incidence de l'adoption de l'IFRS 9, Instruments financiers (l'« IFRS 9 ») sur le classement.

Actif/passif	Classement selon l'IFRS 9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Créances	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Débetures convertibles	Coût amorti
Emprunts bancaires	Coût amorti
Fournisseurs et autres créditeurs	Coût amorti
Distributions à verser aux porteurs de parts	Coût amorti
Instruments financiers dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net
Parts de catégorie B	Juste valeur par le biais du résultat net

(iii) Dépréciation

Le Fonds se sert du modèle des pertes de crédit attendues pour le calcul de la dépréciation et elle comptabilise les pertes de crédit attendues en tant que correction de valeur pour pertes dans l'état consolidé de la situation financière si elles ont trait à un actif financier évalué au coût amorti. Dans le cas des créances clients, le Fonds applique la méthode simplifiée, tel que le permet l'IFRS 9, aux termes de laquelle les pertes de crédit attendues pour la durée de vie doivent être comptabilisées depuis la comptabilisation initiale des créances. La valeur comptable de ces actifs est présentée dans l'état consolidé de la situation financière, déduction faite de toute correction de valeur pour pertes.

Les pertes de valeur sont comptabilisées dans les frais d'administration du Fonds de l'état consolidé du résultat global, et la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers est réduite au moyen d'un compte de correction de valeur pour dépréciation. Si le montant de la perte de valeur diminuait au cours d'une période ultérieure, et si cette diminution pouvait être objectivement liée aux conditions et aux changements de facteurs survenus après la comptabilisation initiale de la dépréciation, la perte de valeur comptabilisée précédemment ferait l'objet d'une reprise inscrite dans l'état consolidé du résultat global. La reprise de la perte de valeur est limitée au montant de la diminution de la perte de valeur ou jusqu'à concurrence de la valeur comptable, après la reprise, de l'actif financier à la date de reprise de la dépréciation n'excédant pas le coût après amortissement qui aurait été obtenu si la dépréciation n'avait pas été comptabilisée.

iv) Parts de fiducie

Les parts de fiducie étant rachetables au gré du porteur, elles sont donc considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur. Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés dans les passifs financiers, sauf si certaines conditions sont satisfaites selon l'IAS 32, Instruments financiers : Présentation (l'«IAS 32»), auquel cas, les instruments remboursables peuvent être comptabilisés dans les capitaux propres.

Les parts de fiducie de BTB satisfont aux conditions de l'IAS 32 et sont donc présentées à titre de capitaux propres.

v) Débentures convertibles

Les débentures convertibles, qui sont considérées comme des passifs financiers, peuvent être converties en parts de fiducie. Comme les parts de fiducie de BTB répondent à la définition d'un passif financier, les options de conversion et de remboursement sont considérées comme des dérivés incorporés. Étant donné que les options de conversion et de remboursement ne sont pas considérées comme étant étroitement liées au contrat d'emprunt hôte, les composantes non dérivées et dérivées des débentures convertibles sont séparées au moment de la comptabilisation initiale en utilisant la méthode de la juste valeur résiduelle. Ensuite, la composante non dérivée du passif est évaluée au coût amorti.

vi) Parts de société en commandite de catégorie B

Les parts de société en commandite de catégorie B (« parts de catégorie B ») émises par l'une des sociétés en commandite contrôlée par le Fonds sont classées en tant que « passifs financiers », car elles peuvent être échangées contre des parts de fiducie à raison d'une contre une en tout temps au gré du porteur. Les parts de catégorie B sont évaluées à la juste valeur et présentées comme faisant partie des passifs à l'état de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état du résultat global. La juste valeur des parts de catégorie B est établie en fonction du cours des parts de fiducie à la date d'évaluation. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées à l'état du résultat global lorsqu'elles sont déclarées.

(c) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont détenus soit pour en tirer des produits locatifs, soit pour valoriser le capital ou pour les deux, plutôt que pour les vendre dans le cadre normal des activités, de les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives. Les immeubles de placement sont évalués au coût au moment de la comptabilisation initiale et, par la suite, à la juste valeur, toute variation de cette juste valeur étant comptabilisée dans le résultat net. Le Fonds capitalise les coûts engagés pour accroître la capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Le Fonds capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la clôture de la période de présentation. Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenus, les immeubles en développement et les terrains détenus pour développement futur s'il y a lieu.

Le coût comprend les dépenses directement attribuables à l'acquisition des immeubles de placement.

Le Fonds paie des agents pour des services relatifs à la négociation de contrats de location avec ses preneurs. Cette rémunération de location est inscrite à l'actif et incluse dans la valeur comptable des immeubles de placement connexes, puis prise en compte dans l'ajustement à la juste valeur des immeubles à la période de présentation de l'information financière suivante.

S'il advenait que l'utilisation d'un immeuble de placement change et qu'il soit reclassé en tant qu'immobilisation corporelle, sa juste valeur à la date de son reclassement deviendrait son coût pour la suite de sa comptabilisation.

d) Immobilisations corporelles

i) Comptabilisation et évaluation

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Si des parties d'une immobilisation corporelle ont des durées d'utilité différentes, elles sont comptabilisées comme des parties distinctes (principales composantes).

Les profits et les pertes résultant de la sortie d'une immobilisation corporelle sont déterminés en comparant le produit de la sortie avec la valeur comptable de l'immobilisation corporelle, et ils sont comptabilisés en résultat net sur la base du montant net.

ii) Amortissement

L'amortissement est calculé sur le montant amortissable, soit le coût d'un actif diminué de sa valeur résiduelle.

L'amortissement est comptabilisé en résultat net selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée de chaque partie d'une immobilisation corporelle, étant donné que cette méthode reflète le plus étroitement le rythme de consommation attendu des avantages économiques futurs représentatifs de l'actif.

Les durées d'utilité estimées pour la période à l'étude et la période comparative sont les suivantes :

Matériel, mobilier et agencements De 3 à 10 ans

Matériel roulant De 3 à 5 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont réévalués à la clôture de chaque exercice et ajustés au besoin.

iii) Dépréciation

La valeur comptable des immobilisations corporelles du Fonds est réexaminée chaque date de clôture pour déterminer s'il y a une indication de perte de valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable de cet actif est estimée. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif diminuée des coûts de la vente. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable estimée. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le résultat net.

e) Contrats de location

Au moment de la passation du contrat, le Fonds évalue si un contrat est ou contient un contrat de location en fonction de la définition d'un contrat de location. Aux termes de l'IFRS 16, Contrats de location (l'« IFRS 16 »), un contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Au moment de la passation ou de la réévaluation d'un contrat qui contient une composante locative, le Fonds répartit la contrepartie prévue au contrat entre les composantes locatives et non locatives sur la base de leur prix distinct relatif.

i) À titre de bailleur

Le Fonds loue ses immeubles de placement, y compris les actifs au titre de droits d'utilisation. Le Fonds a classé ces contrats de location à titre de contrats de location simple. Le Fonds a appliqué l'IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, pour répartir la contrepartie entre les composantes locatives et non locatives.

ii) À titre de preneur

Le Fonds comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative à la date de début de la location. Les actifs au titre de droits d'utilisation qui répondent à la définition d'un immeuble de placement sont présentés comme étant des immeubles de placement. Ces actifs au titre de droits d'utilisation sont initialement évalués au coût, puis à la juste valeur, conformément aux méthodes comptables du Fonds.

Le Fonds a toutefois choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives de certains contrats de location dont la valeur des actifs est faible (par exemple, le matériel). Le Fonds comptabilise en charges les paiements de loyers associés à ces contrats selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location.

L'obligation locative est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers non encore versés à la date de début, calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, s'il est impossible de déterminer facilement ce taux, à l'aide du taux d'emprunt marginal du Fonds applicable à des biens similaires. De façon générale, le Fonds utilise son taux d'emprunt marginal comme taux d'actualisation.

Ensuite, l'obligation locative est augmentée du coût financier y afférent et diminuée des paiements de loyers versés. L'obligation locative fait l'objet d'une réévaluation si un changement est apporté aux paiements de loyers futurs en raison d'une variation de l'indice ou du taux; à l'estimation du montant que le Fonds s'attend à devoir payer selon la garantie de valeur résiduelle; ou, selon le cas, à l'évaluation visant à déterminer si le Fonds a la certitude raisonnable qu'il exercera une option d'achat ou de prolongation ou s'il a la certitude raisonnable qu'il n'exercera pas une option de résiliation.

f) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Fonds a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'événements passés, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentant des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant de l'obligation peut être évalué de façon fiable. Lorsque le Fonds prévoit qu'une partie ou la totalité d'une provision sera remboursée, le remboursement est comptabilisé en tant qu'actif distinct. La charge relative à une provision est présentée dans le résultat net, déduction faite de tout remboursement. Lorsque l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont actualisées selon un taux courant qui reflète les risques spécifiques du passif. Lorsqu'il y a actualisation, l'augmentation des provisions attribuable au passage du temps est comptabilisée à titre de charge financière.

(g) Comptabilisation des produits

(i) Produits locatifs – composantes locatives

Les produits locatifs liés aux composantes locatives sont comptabilisés quand les services ont été rendus et que le montant de la contrepartie attendue peut être estimé de façon fiable, et ce, sur la durée du contrat connexe.

Dans la plupart des cas, la comptabilisation des produits aux termes d'un contrat de location commence lorsque le locataire prend possession de l'immeuble loué ou en contrôle l'utilisation matérielle. De façon générale, cela se produit à la date de commencement du contrat de location ou lorsque le Fonds est tenu de faire des ajouts à l'immeuble loué sous la forme d'améliorations locatives, lorsque ces ajouts sont presque achevés. Certains contrats de location offrent aux locataires des périodes d'occupation pour lesquelles aucun loyer n'est exigible (« période de loyer gratuit ») ou au cours desquelles des paiements de loyer minimums sont modifiés pendant la durée du contrat de location. Par conséquent, les produits locatifs sont comptabilisés dans le résultat net selon le mode linéaire, sur la durée du contrat de location, à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement du temps au cours duquel les avantages que l'utilisateur tire du bien loué diminuent. Tout montant différé lié à l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire est comptabilisé dans les immeubles de placement. Les incitatifs de location, qui sont essentiellement des améliorations locatives et des remises consenties aux locataires, sont amortis sur la durée du contrat de location comme réduction des produits locatifs et sont comptabilisés comme des ajustements de la valeur comptable des immeubles de placement. La durée du contrat de location est la période non résiliable du contrat ainsi que toute prolongation pour laquelle le locataire a l'option de maintenir le contrat de location, lorsque, au commencement du contrat de location, le Fonds est raisonnablement certain que ce locataire exercera cette option.

Les frais d'annulation et les indemnités de résiliation de contrat de location sont comptabilisés en résultat net à la date d'entrée en vigueur de la résiliation du contrat de location et lorsque le Fonds n'a plus d'obligation de prestation dans le cadre du contrat de location connexe.

(ii) Produits locatifs – composantes non locatives

Les baux prévoient habituellement le remboursement par les locataires des frais d'entretien des espaces communs et d'autres frais d'exploitation. Ces services constituent une seule obligation de prestation fournie aux locataires progressivement. Ces recouvrements sont traités comme des contreparties variables et comptabilisés en tant que produits d'exploitation au cours des périodes où les services sont fournis.

(h) Subventions gouvernementales

Les subventions gouvernementales sont initialement comptabilisées à titre de produits différés à la juste valeur lorsqu'il existe une assurance raisonnable qu'elles seront reçues et que le Fonds se conformera aux conditions qui s'y rattachent. Les subventions qui compensent les charges engagées par le Fonds sont systématiquement comptabilisées en résultat net au cours des périodes où ces charges sont comptabilisées. Quant aux subventions qui compensent le coût d'un actif, elles sont déduites de la valeur comptable de l'actif.

(i) Résultat par part

Le Fonds présente le résultat de base par part pour ses parts de fiducie. Le résultat de base par part se calcule en divisant le bénéfice ou la perte attribuable aux porteurs de parts du Fonds par le nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation au cours de la période.

(j) Produits financiers et charges financières

Les produits financiers comprennent les produits d'intérêts tirés de sommes investies et le solde de prix de vente. Les produits d'intérêts courus sont comptabilisés dans le résultat net, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les charges financières comprennent les intérêts sur les emprunts hypothécaires, les débetures convertibles, les emprunts bancaires, les obligations locatives et autres créditeurs, ainsi que la désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et la désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles.

Les charges financières nettes comprennent les charges financières, les distributions aux porteurs de parts de catégorie B et l'ajustement de la juste valeur desdites parts ainsi que les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

(k) Secteur d'exploitation

Un secteur d'exploitation est une composante du Fonds qui se livre à des activités ordinaires dont il peut tirer des produits et pour lesquelles il peut engager des charges, y compris des produits et des charges relatifs à des transactions avec d'autres composantes du Fonds. Les résultats d'exploitation d'un secteur d'exploitation sont régulièrement examinés par le chef de la direction du Fonds aux fins de la prise de décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'évaluation de sa performance, et ce, en fonction d'informations financières distinctes disponibles. Les résultats sectoriels présentés au chef de la direction comprennent des éléments directement attribuables à un secteur ainsi que ceux qui peuvent être attribués selon une méthode raisonnable.

(l) Rémunération fondée sur des parts**(i) Régime de parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction**

Les coûts de rémunération liés au régime de parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction sont comptabilisés au moment où les parts sont attribuées. Les parts sont initialement évaluées à la juste valeur établie selon le cours des parts de fiducie et sont réévaluées à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière, jusqu'à leur règlement. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération dans le résultat net.

(ii) Régime d'achat de parts pour les employés

Les coûts de rémunération liés au régime d'achat de parts pour les employés sont comptabilisés à l'attribution des parts. Ces parts sont initialement évaluées à la juste valeur selon le cours des parts de fiducie et sont ensuite réévaluées à la date de règlement. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération dans le résultat net.

(iii) Régime de parts avec restrictions

Les coûts de rémunération liés au régime de parts avec restrictions sont comptabilisés au moment où les parts sont attribuées. Les parts sont initialement évaluées à la juste valeur établie selon le cours des parts de fiducie et sont réévaluées à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière, jusqu'à leur règlement. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération dans le résultat net. La charge de rémunération est amortie selon la méthode d'acquisition graduelle des droits.

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

Les coûts de rémunération liés au régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie 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.

(m) Impôt sur le résultat

Aux fins de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada, BTB se qualifie à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de fonds de placement immobilier (« FPI »). Selon la législation fiscale actuelle, toute fiducie de placement immobilier a le droit de déduire ses distributions de son revenu imposable, de sorte qu'elle n'a pas d'impôt à payer à condition que son revenu imposable soit entièrement distribué aux porteurs de parts. Le Fonds a examiné les conditions prévues par la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada et a déterminé qu'il se qualifiait à titre de FPI pour l'exercice. BTB a l'intention de continuer à se qualifier à titre de FPI et de verser des distributions au moins égales au montant nécessaire pour ne pas avoir à payer d'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucun impôt exigible ou différé n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés.

(n) Évaluation de la juste valeur

Le Fonds évalue les instruments financiers, tels que les dérivés et les actifs non financiers comme les immeubles de placement (y compris les actifs au titre de droits d'utilisation), à la juste valeur, chaque date de clôture. La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur suppose que la transaction pour la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu :

- soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif ;
- soit, en l'absence de marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif.

Le Fonds doit avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux. La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur intérêt supérieur économique. L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

Le Fonds utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables. Tous les actifs et passifs dont la juste valeur est évaluée et présentée dans les états financiers sont classés selon la hiérarchie de la juste valeur, telle qu'elle est décrite ci-après, en fonction de la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur prise dans son ensemble :

- Niveau 1 - les cours (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Niveau 2 - des techniques d'évaluation dont la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur est observable, directement ou indirectement ;
- Niveau 3 - des techniques d'évaluation dont la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur n'est pas observable.

Pour ce qui est des actifs et des passifs comptabilisés dans les états financiers sur une base récurrente, le Fonds détermine si des transferts sont survenus entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant le classement (en fonction de la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur prise dans son ensemble) à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière.

Dans le but de présenter l'information relative à la juste valeur, le Fonds a classé les actifs et passifs selon leur nature et leurs caractéristiques et en fonction des risques qui leur sont associés, tout en tenant compte du niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur, comme il en est question ci-dessus.

4. Immeubles de placement

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Solde à l'ouverture de l'exercice	903 870	924 320
Ajustements aux actifs au titre de droits d'utilisation	—	291
Acquisitions d'immeubles de placement (note 4 a))	185 864	30 560
Sorties d'immeubles de placement (note 4 b))	(4 450)	(48 765)
Dépenses d'investissement	3 672	2 765
Commissions de location capitalisées	936	1 280
Incitatifs de location capitalisés	3 466	4 613
Amortissement des incitatifs de location	(3 292)	(3 068)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	1 334	249
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	19 571	(8 375)
Solde à la clôture de l'exercice	1 110 971	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 31 décembre 2021, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur globale de 672 109 \$ (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 l'exercice. 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 31 décembre 2021			
Taux de capitalisation	5,25% – 7,75%	5,25% – 8,50%	4,50% – 8,50%
Taux de capitalisation à la revente	6,00% – 7,00%	5,50% – 7,50%	4,75% – 7,00%
Taux d'actualisation	6,50% – 7,50%	5,50% – 8,25%	5,75% – 7,50%
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 31 décembre 2021, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 décembre 2021.

Sensibilité aux taux de capitalisation		
Augmentation (diminution)	Juste valeur	Variation de la juste valeur
	\$	\$
(0,50)%	1 205 888	94 917
(0,25)%	1 156 460	45 489
Taux de base	1 110 971	–
0,25%	1 068 965	(42 006)
0,50%	1 030 051	(80 920)

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'établit comme suit :

i) Acquisitions réalisées en 2021

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

ii) Acquisitions réalisées en 2020

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	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

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

ii) Sorties en 2020

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Reprise d'hypothèque par un acquéreur	Créances/ (fournisseurs et autres crédeurs), 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
					(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

Exercices clos le 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	19 571	8 375
Coûts liés aux sorties (note 4 b))	(109)	1 865
	19 462	10 240

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.

5. Autres actifs

Aux 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Charges payées d'avance	1 811	1 498
Dépôts	936	656
Total	2 747	2 154

6. Créances

Aux 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Loyers à recevoir	4 497	4 259
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(944)	(1 132)
Loyers à recevoir, montant net	3 553	3 127
Recouvrements non facturés	587	665
Autres créances	1 388	1 420
Total	5 528	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 1 079 554 \$ au 31 décembre 2021 (890 020 \$ au 31 décembre 2020).

Aux 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	507 401	381 665
Emprunts hypothécaires à taux variable	99 637	104 577
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	755	576
Charges de financement non amorties	(2 583)	(2 179)
Emprunts hypothécaires	605 210	484 639
Portion court terme	91 185	119 252
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,49%	3,57%
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	4,66	4,69
Fourchette des taux annuels	2,30% – 6,80%	2,37% – 6,80%

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

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2022	18 759	72 426	91 185
2023	16 651	33 841	50 492
2024	14 326	96 596	110 922
2025	11 864	52 853	64 717
2026	9 428	107 631	117 059
Par la suite	28 752	143 911	172 663
	99 780	507 258	607 038
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			755
Charges de financement non amorties			(2 583)
			605 210

Le Fonds peut conclure des swaps de taux d'intérêt variable-fixe visant des emprunts hypothécaires portant intérêt à un taux variable afin de couvrir la variation des flux de trésorerie attribuable à la fluctuation des taux d'intérêt. Le Fonds n'applique pas la comptabilité de couverture à de telles relations de couverture de flux de trésorerie (se reporter à la note 11). Le tableau suivant présente les informations pertinentes sur les swaps de taux d'intérêt :

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Principal restant	
					Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	%			\$	\$
Mars 2013*	7 150	4,12	Mensuel	Avril 2023	4 850	5 162
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	11 074	11 433
Novembre 2017	23 200	3,88	Mensuel	Novembre 2027	22 015	22 673
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	20 718	21 342
Total	66 425				58 657	60 610

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

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 31 décembre 2021, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débentures représentant un montant nominal de 7 857 \$ (615 \$ au 31 décembre 2020).

9. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit d'acquisition de 12 600 \$, dont la capacité peut être augmentée jusqu'à 23 000 \$. La ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1%. Au 31 décembre 2021, aucun montant n'était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (15 300 \$ au 31 décembre 2020). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 6 225 \$ et par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 91 525 \$.

La deuxième facilité est une facilité de crédit renouvelable de 40 000 \$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal additionnel de 20 000 \$. 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 31 décembre 2021, un montant de 35 468 \$ 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 18 275 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 142 700 \$.

10. Parts de catégorie B

Exercices clos les	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de l'exercice	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	–	231	–	(778)
Parts en circulation à la clôture de l'exercice	347 265	1 417	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.

	2021	2020
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	108	157
Distribution par part de catégorie B	0,30	0,34

11. Évaluation de la juste valeur

Les tableaux qui suivent présentent la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et de l'équivalent de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances, du solde de prix de vente, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 31 décembre 2021	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 8)	10 693	—	—	10 693
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	553	—	553	—
Parts de catégorie B (note 10)	1 417	1 417	—	—
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 7)	607 038	—	614 158	—
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 8)	53 512	48 376	—	—
Emprunts bancaires (note 9)	35 468	—	35 468	—

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 7)	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
	\$
Exercice clos le 31 décembre 2021	
Solde à l'ouverture de l'exercice	6 486
Options de conversion exercées par les porteurs	(2 018)
Variations de l'exercice comptabilisées en résultat net sous le poste «Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés»	6 225
Solde à la clôture de l'exercice	10 693

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles
	\$
Exercice clos le 31 décembre 2020	
Solde à l'ouverture de l'exercice	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 31 décembre 2021:

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
	\$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50)%	10 636	33,27
31 décembre 2021	10 693	33,77
0,50 %	10 746	34,27

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:

Pour les exercices clos les 31 décembre	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	8 484	23 956
Distributions versées sous forme de parts	6 712	7 295
Réglées	—	(2 973)
En circulation à la clôture de l'exercice	103 116	87 920

Au 31 décembre 2021, le passif au titre du régime était de 410 \$ (306 \$ au 31 décembre 2020). Les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 104 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (16 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020).

b) Régime d'achat de parts pour les employés

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

Au 31 décembre 2021, le passif au titre du régime était de 60 \$, soit un total de 13 572 parts à émettre (47 \$ au 31 décembre 2020). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 60 \$ (49 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 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:

Pour les exercices clos les 31 décembre	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	60 893
Annulation	(1 524)	(18 112)
Règlement	(71 722)	(68 069)
En circulation à la clôture de l'exercice	161 536	139 724

Au 31 décembre 2021, le passif au titre du régime était de 552 \$ (457 \$ au 31 décembre 2020). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le montant comptabilisé en résultat net correspondait à une charge de 411 \$ (charge de 116 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 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 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 décembre 2021, l'obligation à long terme liée au régime était de 490 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 490 \$.

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 :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021		2020	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de 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	339 397	62 251 558	305 029
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (a)	752 280	2 943	836 685	2 935
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts différées (note 12 a))	–	–	2 973	16
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 12 b))	14 351	52	11 194	60
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 12 c))	71 722	256	68 069	345
Parts de catégorie B échangées contre des parts	50 000	227	100 000	391
Émission dans le cadre de la conversion de débentures convertibles (note 8)	1 989 533	8 665	168 956	618
Parts en circulation à la clôture de l'exercice	74 126 971	351 540	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, les distributions en trésorerie versée 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

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	21 356	21 356
Distributions par part de fiducie	0,30	0,34

14. Produits locatifs

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	59 904	58 053
Frais d'annulation de contrats de location	74	–
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	20 482	19 218
	80 460	77 271
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	21 841	18 797
Réductions de loyer au titre de l'AUCLC	–	(2 122)
Subventions au titre de l'AUCLC	–	1 842
Amortissement des incitatifs de location	(3 292)	(3 068)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	1 334	249
	100 343	92 969

À titre de bailleur, le Fonds conclut des contrats de location à l'égard de ses immeubles de placement. De façon générale, les contrats de location ont une durée initiale de trois à dix ans et comportent des clauses qui prévoient une révision à la hausse périodique des loyers en fonction des conditions du marché en vigueur. Certains contrats comprennent des options de résiliation avant la fin du bail. Le Fonds a classé ces contrats de location à titre de contrats de location simple étant donné qu'ils ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des biens.

Le tableau suivant présente les paiements minimaux futurs de base au titre de la location à recevoir aux termes de contrats de location simple non résiliables au 31 décembre 2021:

	2021
	\$
Échéant d'ici un an	108 461
Échéant dans plus de un an mais d'ici deux ans	92 609
Échéant dans plus de deux ans mais d'ici trois ans	82 712
Échéant dans plus de trois ans mais d'ici quatre ans	70 925
Échéant dans plus de quatre ans mais d'ici cinq ans	56 662
Échéant dans plus de cinq ans	147 239
	558 608

15. Charges financières nettes

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	18 742	18 786
Intérêts sur les débetures convertibles	3 220	3 542
Intérêts sur les emprunts bancaires	484	836
Intérêts sur les obligations locatives	211	216
Autres charges d'intérêts	36	87
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	360	104
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	1 301	1 244
Distribution sur parts de catégorie B	108	157
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	231	(778)
Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire	188	79
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	3 246	7 642
	28 127	31 915

16. Charges par nature

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Amortissements	87	100
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	8 287	7 752

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 :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Bénéfice net	42 556	2 919
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	71 547 334	62 809 836
Résultat de base par part	0,59	0,05

18. Gestion du capital et des risques financiers

La présente note fournit de l'information sur la façon dont le Fonds gère le capital et l'exposition aux risques financiers, de même que sur les objectifs, politiques et processus du Fonds liés à l'évaluation et à la gestion du risque.

a) Gestion du capital

Le capital du Fonds se compose de l'apport des porteurs de parts, des débetures convertibles, des emprunts hypothécaires et des emprunts bancaires, à l'exclusion des frais d'émission. Dans la gestion de son capital, le Fonds a pour objectif d'assurer des ressources suffisantes pour ses opérations et son développement, tout en maximisant les rendements pour les porteurs de parts et en maintenant l'équilibre entre l'endettement et l'avoir.

Le Fonds gère la structure de son capital en fonction de l'évolution de ses affaires, de la conjoncture économique et de la disponibilité du capital.

Le capital du Fonds s'établit comme suit :

Aux 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7 191)	(9 062)
Emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	607 038	486 242
Débetures convertibles ⁽¹⁾	44 564	53 385
Ligne de crédit d'acquisition	35 468	15 300
Emprunts hypothécaires, débetures convertibles et ligne de crédit d'acquisition ajustés au titre de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	679 879	545 865
Total des actifs	1 130 889	926 666
Cumul de l'amortissement sur les Immobilisations corporelles	992	904
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7 191)	(9 062)
Total des actifs ajusté au titre du cumul de l'amortissement et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	1 124 690	918 508

(1) Exclusion faite des frais d'émission

Aux 31 décembre	2021	2020
	%	%
Ratio emprunts hypothécaires, débetures convertibles et ligne de crédit d'acquisition ajustés au titre de la trésorerie et des équivalents de trésorerie / total des actifs ajusté au titre du cumul de l'amortissement et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	60,5	59,4
Ratio emprunts hypothécaires / total des actifs ajusté au titre du cumul de l'amortissement et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	54,0	52,9

b) Gestion du risque financier

Le Fonds est exposé aux risques suivants du fait de son utilisation d'instruments financiers :

- le risque de crédit
- le risque de taux d'intérêt
- le risque de liquidité
- le risque de variation de la juste valeur (se reporter à la note 11)

La présente note fournit de l'information concernant l'exposition du Fonds à chacun des risques précités, les objectifs, les politiques et les processus du Fonds pour évaluer et gérer ces risques ainsi que la gestion du capital par le Fonds. Des informations quantitatives supplémentaires figurent dans les présents états financiers consolidés.

i) Risque de crédit

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. Au 31 décembre 2021, le montant à recevoir au titre des loyers impayés se chiffrait à 1 022 \$ (2 051 \$ au 31 décembre 2020). Une correction de valeur pour pertes de crédit attendues de 944 \$ a été comptabilisée (1 132 \$ au 31 décembre 2020). La direction s'attend à pouvoir recouvrer les montants non inclus dans la provision, du fait que tous les baux visés sont dûment signés et qu'elle entretient des discussions continues avec les locataires concernant le paiement de ces sommes.

Le Fonds place sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie dans des institutions financières canadiennes ayant une notation de crédit élevée. Les notations de crédit sont activement surveillées et ces institutions financières sont tenues de respecter leurs obligations.

Le Fonds est également exposé au risque de crédit à l'égard des instruments financiers dérivés affichant un profit latent. Ce risque de crédit correspond à la juste valeur positive des contrats en cours. Le Fonds ne conclut des contrats portant sur des instruments financiers dérivés qu'avec des institutions financières canadiennes ayant une notation de crédit élevée.

ii) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque de variation de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier en raison de la fluctuation des taux d'intérêt du marché.

Hormis cinq emprunts hypothécaires dont le solde était de 31 431 \$ au 31 décembre 2021, tous les autres emprunts hypothécaires et les débetures convertibles portent intérêt à taux fixe ou sont couverts par un swap de taux d'intérêt variable-fixe. Par conséquent, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt moyens de l'exercice de 100 points de base, toutes les autres variables étant constantes par ailleurs, aurait une incidence d'environ 314 \$ sur le résultat global du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

iii) 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 décembre 2021, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

La situation de trésorerie du Fonds est surveillée régulièrement par la direction. Le tableau suivant présente les échéances contractuelles de passifs financiers, compte tenu des paiements d'intérêt estimés :

Au 31 décembre 2021			Calendrier des paiements prévus					
	Valeur comptable	Total des flux de trésorerie contractuels	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et par la suite
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Fournisseurs et autres créditeurs	21 731	22 393	21 930	194	157	56	56	
Distributions à verser aux porteurs de parts	1 853	1 853	1 853	–	–	–	–	–
Obligations locatives	4 219	10 107	226	228	231	236	242	8 944
Emprunts bancaires	35 468	35 468	35 468	–	–	–	–	–
Emprunts hypothécaires et débiteures convertibles	648 029	751 065	113 817	70 937	151 790	99 385	125 890	189 246
	711 300	820 886	173 294	71 359	152 178	99 677	126 188	198 190

Au 31 décembre 2020			Calendrier des paiements prévus					
	Valeur comptable	Total des flux de trésorerie contractuels	2021	2022	2023	2024	2025	2026 et par la suite
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Fournisseurs et autres créditeurs	18 297	18 355	18 327	16	12	–	–	
Distributions à verser aux porteurs de parts	1 586	1 586	1 586	–	–	–	–	–
Obligations locatives	4 232	10 333	224	226	228	231	237	9,187
Emprunts bancaires	15 300	15 300	15 300	–	–	–	–	–
Emprunts hypothécaires et débiteures convertibles	532 955	640 965	139 003	62 138	58 579	117 805	83 596	179 844
	572 370	686 539	174 440	62 380	58 819	118 036	83 833	189 031

19. Filiales et partenariats

a) Filiales

Le tableau qui suit présente les principales entités dont les comptes sont intégrés dans les états financiers consolidés du Fonds :

Entité	Type	Relation
BTB, Fiducie d'acquisitions et d'exploitation (« BTB FA&E »)	Fiducie	Détenue en totalité par Fonds de placement immobilier BTB
Gestion immobilière BTB Inc.	Société par actions	Détenue en totalité par BTB FA&E
Immeuble BTB Crescent Sainte-Catherine Inc.	Société par actions	Détenue en totalité par BTB FA&E
Corporation immobilière Cagim (« CIC »)	Société par actions	Détenue en totalité par BTB FA&E
BTB Immobilier Société en commandite	Société en commandite	Détenue en totalité par BTB FA&E
Lombard	Société en commandite	Détenue à 99,9% par BTB FA&E Détenue à 0,1% par CIC
Place d'affaires Lebourgneuf Phase II (« PAL II »)	Société en nom collectif	Détenue à 99,9% par BTB FA&E Détenue à 0,1% par CIC
Société immobilière Cagim	Société en commandite	Détenue à 70,4% par BTB FA&E Détenue à 29,5% par PAL II Détenue à 0,1% par CIC

b) Partenariats

Le Fonds détient des participations dans des partenariats aux termes desquels les parties qui exercent un contrôle conjoint sur les entreprises ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à ces entreprises. Par conséquent, les partenariats sont classés en tant qu'entreprises communes. Les entreprises communes incluses dans les états financiers consolidés du Fonds sont les suivantes :

Aux 31 décembre		2021	2020
Immeuble	Localisation	%	%
Immeuble BTB/Laplace	Terrebonne ,QC	50	50
Huntington/BTB Montclair	Gatineau, QC	50	50

Les états financiers consolidés comprennent la quote-part du Fonds des actifs, des passifs, des produits et des charges attribuables à ces partenariats. L'information financière desdits partenariats s'établit comme suit :

Aux 31 décembre et pour les exercices clos à ces dates	2021	2020
	\$	\$
Actifs	22 064	19 157
Passifs	(9 827)	9 941
Produits	1 836	1 957
Charges	1 684	(2 561)

20. 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
	\$	\$	\$	\$
Exercice clos le 31 décembre 2021				
Immeubles de placement	252 187	574 928	283 856	1 110 971
Produits locatifs des immeubles	28 637	58 034	13 672	100 343
Résultat d'exploitation net	16 857	30 244	9 235	56 336
Exercice clos le 31 décembre 2020				
Immeubles de placement	246 415	493 800	163 655	903 870
Produits locatifs des immeubles	27 476	54 018	11 475	92 969
Résultat d'exploitation net	16 177	27 686	7 397	51 260

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

Le tableau qui suit présente un rapprochement des mouvements des passifs et des flux de trésorerie découlant des activités de financement :

	Débtures convertibles	Emprunts hypothécaires
Exercice clos le 31 décembre 2021	\$	\$
Solde à l'ouverture de l'exercice	48 316	484 639
Emprunts hypothécaires diminués des frais de financement		93 654
Intérêts inscrits à l'actif sur les emprunts hypothécaires		438
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(90 457)
Reprises d'hypothèques lors d'acquisition d'actifs		119 076
Reprises d'hypothèques lors de sorties d'actifs		(2 632)
Produit net de l'émission de débtures convertibles	–	–
Comptabilisation initiale de la composante passif des options de conversion et de remboursement	–	–
Remboursement de débtures convertibles		–
Conversion de débtures convertibles	(6 592)	–
Ajustements au titre de la prise en charge liés à la juste valeur et amortissement des frais de financement	791	492
Désactualisation de la composante passif non dérivé	304	–
Solde à la clôture de l'exercice	42 819	605 210

22. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires

La rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires s'établit comme suit :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
	\$	\$
Salaires et avantages à court terme	2 812	2 572
Rémunération fondée sur des parts	1 066	103
Total	3 878	2 675

Les principaux dirigeants se composent des cadres dirigeants du Fonds.

23. Contrats de location, engagement et éventualités

(i) Contrats de location

Obligations locatives

Au 31 décembre	2021	2020
Analyse des échéances - flux de trésorerie contractuels non actualisés	\$	\$
Échéant d'ici un an	226	224
Échéant dans plus de un an mais d'ici cinq ans	937	922
Échéant dans plus de cinq ans	8 944	9 187
Total des obligations locatives non actualisées	10 107	10 333
Obligations locatives incluses dans l'état de la situation financière	4 219	4 232
Courant	16	13
Non courant	4 203	4 219

Montants comptabilisés dans le résultat net et le tableau des flux de trésorerie

Au 31 décembre	2021	2020
Résultat net	\$	\$
Intérêts sur les obligations locatives (note 15)	211	216
Charges liées à des contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, à l'exclusion des contrats de location à court terme dont le bien sous-jacent est de faible valeur	292	108
Tableau des flux de trésorerie		
Total des sorties de trésorerie liées aux contrats de location	516	372

(ii) 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.

24. Événement postérieur à la date de clôture

Le 7 janvier 2022, le Fonds a clos l'acquisition de deux propriétés de bureaux à Ottawa (Ontario) pour 38 100\$. Dans le cadre de la transaction, le Fonds a contracté un emprunt hypothécaire de 24 800\$.

Le 27 janvier 2022, le Fonds a clos la vente de quatre propriétés industrielles à Cornwall (Ontario) pour 26 000\$. Le Fonds a utilisé une tranche de 5 549\$ du produit de la vente pour rembourser des emprunts hypothécaires.



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 déventures 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^e 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)
Emplacement à déterminer

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.

