



BTB

# Nous célébrons 15 ans d'événements marquants



Premier rapport  
trimestriel 2022



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

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

**Les personnes et leurs histoires sont au coeur notre succès.**



# Table des matières

---

6

---

Faits saillants

8

---

Répartition du  
portefeuille par région  
et par classe d'actifs

10

---

Évolution des indicateurs  
clés et performance  
sur les marchés

12

---

Notre histoire

14

---

Prix Méritas

15

---

Durabilité  
environnementale  
et sociale



## Table des matières

---

16

---

Message de Michel Léonard,  
Président et  
Chef de la direction

20

---

Entrevue avec  
Peter Picciola,  
Vice-président et  
Chef des investissements

22

---

Témoignages  
des locataires

25

---

Nos récentes  
acquisitions

26

---

Nos propriétés

30

---

Entrevue avec  
Sylvie Lachance,  
Fiduciaire

32

---

Entrevue avec  
Fernand Perreault,  
Fiduciaire

35

---

Rapport  
de gestion

85

---

États financiers  
consolidés audités

Nous célébrons 15 ans d'événements marquants

Faits saillants

# Le trimestre en chiffres

Nous nous sommes lancés dans le premier trimestre de 2022 avec nos objectifs opérationnels à l'esprit ; atteindre deux milliards de dollars en actifs, élargir notre portefeuille et solidifier nos classes d'immeuble.

Chacune de nos principales mesures financières se sont améliorées au cours du trimestre, démontrant notre solidité opérationnelle et résultant en un taux d'occupation de 93,1%. Ce chiffre représente une amélioration de 2,1% depuis le dernier trimestre.

Notre équipe reste dévouée et engagée à fournir des résultats forts pour les trimestres à venir alors que nous nous rapprochons de plus en plus de nos objectifs et résultats du premier trimestre 2022. C'est un tremplin pour notre croissance et développement organisationnelles. Nous sommes fiers de conclure le trimestre avec de tels statistiques.

## Faits saillants

---

1,2 G\$  
d'actifs totaux

73  
propriétés

---

29,1 M\$  
produits locatifs

5,7 M  
pieds carrés

---

8,3 M\$(1)  
fonds provenant  
de l'exploitation (FPE)  
récurrents

10,7 ¢(1)  
FPE récurrents  
par part

---

93,1 %  
taux d'occupation

76,8 %(1)  
ratio de distribution des fonds  
provenant de l'exploitation  
ajustés (FPEA) récurrents

---

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.



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

# Un coup d'œil sur notre portefeuille

Au cours du premier trimestre de 2022, nous avons poursuivi notre expansion en concluant l'acquisition de deux immeubles de bureaux situés à Ottawa en Ontario, portant ainsi notre déploiement d'immeuble à bureaux à 50,4 %.

Nous avons clôturé le trimestre avec un total de 73 propriétés et 5,7 millions de pieds carrés en superficie locative totale d'Est en Ouest au Canada. Plus précisément dans les régions de Montréal, Québec, Ottawa, Edmonton et Saskatoon. Dans cette section, vous pourrez prendre connaissance de la répartition de nos immeubles par surface locative totale de notre portefeuille, par localisation géographique et par type d'actif.

### Répartition par classe d'actif :

Industriel : 25,20 %  
Bureau périphérique : 50,40 %  
Commerce de détail de première nécessité : 24,41 %

## 3,47 %\*

### Edmonton

6 propriétés (53,4 M\$)

198 111 pi.ca.

100 % taux d'occupation

## 3,92 %\*

### Saskatoon

4 propriétés (41,1 M\$)

223 472 pi.ca.

100 % taux d'occupation



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

13,30 %\*

Ottawa

10 propriétés (164,1 M\$)  
758 723 pi.ca.  
93,8 % taux d'occupation

55,11 %\*

Montréal

42 propriétés (623,6 M\$)  
3 143 282 pi.ca.  
94,1 % taux d'occupation

24,20 %\*

Ville de Québec

11 propriétés (245,2 M\$)  
1 380 145 pi.ca.  
88,4 % taux d'occupation



\*Pourcentages basées sur la superficie locative totale.

# Évolution des indicateurs clés\*

## Produits locatifs

|      |           |
|------|-----------|
| 2018 | 21 440 \$ |
| 2019 | 21 634 \$ |
| 2020 | 23 868 \$ |
| 2021 | 23 532 \$ |
| 2022 | 29 068 \$ |

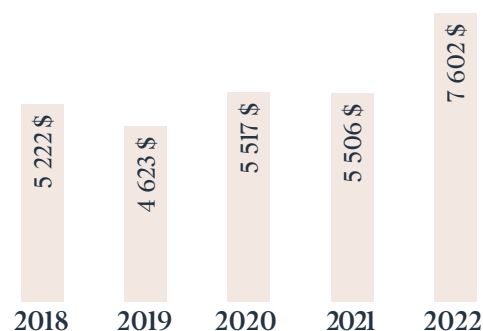
## REN

|      |           |
|------|-----------|
| 2018 | 11 458 \$ |
| 2019 | 11 051 \$ |
| 2020 | 12 766 \$ |
| 2021 | 12 414 \$ |
| 2022 | 16 234 \$ |

## FPE récurrents <sup>(1)</sup>

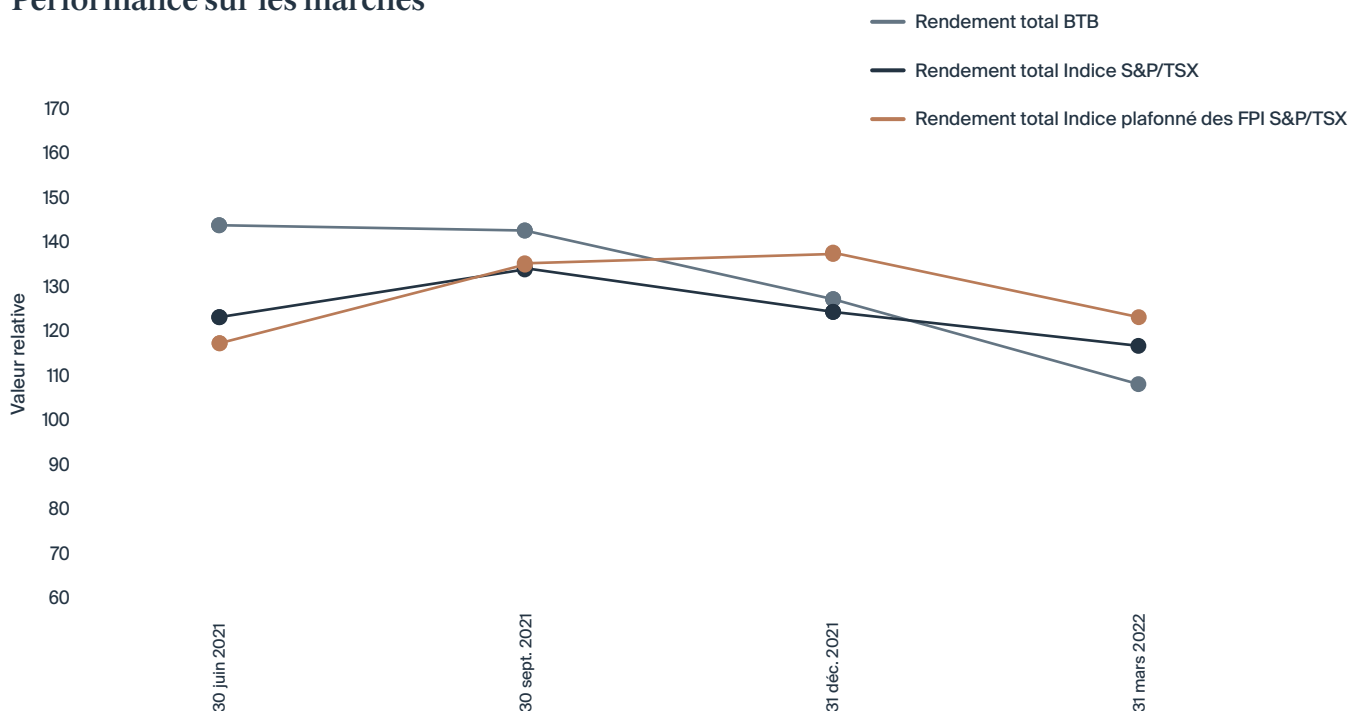


## FPEA récurrents <sup>(1)</sup>



\*Pour les trimestres se terminant le 31 mars, en milliers de dollars. (1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

## Performance sur les marchés



# Accessible

«Chez BTB, tout le monde travaille ensemble pour arriver à un but commun. Les portes de chacun sont toujours ouvertes.»

- Deborah Blakeley, Commis aux comptes payables



## Notre histoire

---

# 15 ans d'événements marquants

## 2005

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

## 2006

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

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

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

## 2007

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

## 2006– 2008

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

## 2008

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

## 2010

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



## Notre histoire

### 2017-2019

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

### 2018

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



### 2012

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

### 2021

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

### 2019

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

## Prix Méritas

# Célébrer l'excellence

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



### Prix travail d'équipe

## Charles Dorais Bédard

Directeur de l'information financière

#### Comment décrirais-tu l'ambiance d'équipe chez BTB?

C'est extraordinaire! Il n'y a pas de frontières. Évidemment, il y a des limites professionnelles, mais qu'il s'agisse d'un technicien ou du PDG, tout le monde est accessible. Je l'apprécie vraiment et j'en profite souvent. Je pose beaucoup de questions sur ce que font mes collègues et j'aime comprendre leur travail.

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

Je pense qu'ils ont vu que je suis quelqu'un de curieux, de patient et désireux d'apprendre. Que je suis capable d'être transparent et de dire quand je ne sais pas quelque chose. De plus, que j'aie un titre ou non, je ne me vois pas dans une position supérieure, je me vois simplement comme un autre membre de l'équipe. N'importe qui peut venir dans mon bureau pour prendre un café et parler avec moi.

#### Comment crois-tu incarner les valeurs de BTB?

Je suis toujours prêt pour les défis et les changements. Je suis quelqu'un de dynamique et ouvert au même rythme que BTB grandit, s'améliore et se concentre sur le positif.

## Durabilité environnementale et sociale

---

# Travailler vers un avenir durable

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

### Collaboration avec Alvéole

---

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

### Stations de recharge

---

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

### Collaboration avec BKIND

---

Chaque année durant la période des fêtes, nous prenons le temps de remercier nos collaborateurs, nos clients et nos employés pour leur confiance et leur loyauté. En 2021, nous avons établi un partenariat avec la gamme de produits naturels BKIND fondée par des québécoises pour créer un cadeau unique 100 % vert.

### Certifications BOMA & LEED

---

Nous sommes fiers de détenir 23 propriétés certifiées BOMA BEST et 7 propriétés certifiées LEED. Nous travaillons constamment à améliorer les niveaux de certification de nos propriétés.

### Impression Relief et recyclage FSC

---

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



## Message du Président et Chef de la direction

---

# Un bon départ

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

## Message du Président et Chef de la direction

---

**Le premier trimestre de 2022 affiche des résultats solides. Nous notons la contribution marquée des acquisitions de 2021 qui se reflètent dans les résultats du premier trimestre. Nos revenus ont augmenté de 23,5 % et le revenu d'exploitation net de 33 %. Nos résultats robustes appuient notre stratégie de croissance et d'expansion.**

Le portefeuille de BTB continue d'afficher une stabilité dans toutes ses catégories d'actifs ainsi que toutes ses régions géographiques. Notamment, notre taux d'occupation à la fin du deuxième trimestre s'affichait à 93,1 %, soit une hausse de 2,1 % comparativement au trimestre comparable de 2021.

### **Les acquisitions se poursuivent**

Au cours de la dernière année, BTB a acquis plus de 200 M\$ d'actifs. L'intensité des acquisitions s'est soldée par une levée d'équité réussie en mars 2022 pour la somme totale de 40 M\$.

Celle-ci a servi à rembourser le solde des lignes de crédit d'acquisition. La valeur totale des actifs de BTB a dépassé un milliard cent millions de dollars au courant du trimestre, solidifiant notre objectif d'atteindre deux milliards d'actifs d'ici cinq ans.

Au mois de janvier dernier nous avons acquis deux propriétés de bureaux situés aux 979 et 1031 rue Bank à Ottawa, en Ontario, représentant une superficie locative totale

de 116 226 pieds carrés pour une somme totale de 38,1 M\$, excluant les frais de transaction et les ajustements. Le revenu de ces acquisitions a contribué à nos résultats du premier trimestre de l'année et a augmenté notre ratio de bureaux périphériques. Ces acquisitions ont aussi permis de solidifier notre présence sur le territoire de la capitale nationale. Nous avons disposé de notre portefeuille d'immeubles situé à Cornwall en Ontario générant ainsi un profit important.

De plus, au cours au début du deuxième trimestre, nous avons acquis un immeuble industriel situé à Ottawa, en Ontario, d'une superficie locative de 46 400 pieds carrés, démontrant ainsi la détermination de BTB à poursuivre ses investissements dans le secteur des immeubles industriels. Au cours des cinq prochaines années BTB diminuera notamment son pourcentage de détention des immeubles de commerces de détail de première nécessité et diminuera légèrement le pourcentage de bureaux périphériques au profit d'immeubles industriels, ceux-ci étant des actifs convoités dans le marché.

# Message du Président et Chef de la direction

---

## Un aperçu de nos résultats du premier trimestre

L'augmentation du revenu net d'exploitation du portefeuille comparable <sup>(1)</sup> affiche une hausse de 2 %. Cela étant surtout attribuée aux efforts de location pour les espaces vacants et aux renouvellements de baux. En effet, des baux représentant plus de 175 000 pieds carrés ont été renouvelés. Ceux-ci représentant un taux de renouvellement de 76,4 %, soit une augmentation de 15,1 % comparativement au même trimestre de 2021. Nous avons aussi loué plus de 17 000 pieds carrés des espaces disponibles à de nouveaux locataires.

En ce qui concerne les renouvellements, 51,9 % ont été réalisés dans le secteur des bureaux périphériques et nos taux de location de ce secteur ont augmenté de 19,6 % au cours du trimestre qui s'est terminé au 31 mars 2022.

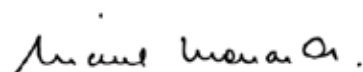
Au cours de celui-ci, nos ratios des FPE <sup>(1)</sup> et FPEA <sup>(1)</sup> se sont améliorés, se chiffrant à 70,2 % et à 76,8 %, atteignent des niveaux jamais rencontrés auparavant dans l'histoire de BTB. Ces ratios sont le reflet des acquisitions conclues en 2021 ainsi que des efforts de l'équipe de location.

Les détenteurs des débentures de la Série H continuent à convertir celles-ci. Depuis son émission, 9 M\$ de débentures ont été converties, réduisant de ce fait le ratio d'endettement <sup>(1)</sup> de BTB de 61,1 % à 60,3 %.

## Placement par voie de prise ferme

En date du 30 mars 2022, BTB a clos un placement par voie de prise ferme et parallèlement, l'option de sur allocation attribuée aux preneurs fermes a été exercée. Compte tenu de l'exercice de l'option de surallocation, BTB a vendu un total de 9 584 100 parts à un prix de 4,20 \$ chacune, pour un produit brut total de 40,3 M\$.

Nous démarrons ainsi l'année 2022 avec des résultats robustes et positifs. L'équipe de BTB demeure déterminée à atteindre ses objectifs et nous en profitons pour remercier nos clients, investisseurs et employés pour leur confiance soutenue envers BTB.



**Michel Léonard**  
Président, Chef de la direction

<sup>(1)</sup> Mesure financière non déterminée par les IFRS. Voir Annexe 2.



# Authentique

« BTB est plus qu'un travail pour payer le loyer. C'est une belle équipe où on est toujours félicité pour nos bons coups au sein de la compagnie. »

- Sarah Bonafos, Coordinatrice de projets



## Entrevue avec Peter Picciola

---

# Prêt pour la prochaine étape

Une entrevue avec Peter Picciola,  
Vice-président et  
Chef des investissements

# Entrevue avec Peter Picciola

---

**Nous sommes fiers d'accueillir M. Peter Picciola au poste de Vice-président et Chef des investissements chez BTB. Peter est un dirigeant immobilier de haut niveau avec plus de 24 ans d'expérience dans le développement, la gestion et la croissance de portefeuilles immobiliers de plusieurs milliards de dollars. La performance de son équipe a mené à la vente d'actifs évalués à plus de 700 millions de dollars. Plus récemment, il a été impliqué dans le projet de 200 millions de dollars visant l'amélioration et le repositionnement de la Place Ville Marie pour en faire un dynamique campus urbain au centre-ville de Montréal. Peter est titulaire d'un baccalauréat en commerce, avec une spécialisation en finance, de l'Université Concordia.**

## Quelles sont vos passions ?

Je suis passionné par les voyages ! Je m'épanouis en étant capable de voir, d'explorer et de vivre dans différents endroits, en faisant partie de différentes communautés. La chose la plus importante dans la vie pour moi, ce sont les relations et je pense qu'on peut tirer le meilleur des voyages et de la vie en général, si on est ouvert à en créer et entretenir de nouvelles.

Je suis aussi gastronome, ce qui me permet d'explorer les différentes cultures des endroits où je voyage.

## Quel est votre endroit préféré pour voyager ?

Vous pourriez lancer une fléchette à peu près n'importe où sur la carte de l'Europe pour vous rendre compte que j'apprécie tout le Vieux Pays. Ma famille est italienne et j'ai deux frères qui y sont nés. Bien que je sois né à Montréal, j'ai un attrait magnétique pour ce pays. J'ai récemment eu le privilège de voyager pendant un mois à plusieurs endroits et cette expérience a été incroyablement revigorante !

## Quelle est l'une des réalisations dont vous êtes le plus fier ?

Mes enfants ! Je ne prends pas tout le crédit, mais j'ai ce que je considère comme deux enfants fondamentalement amusants, bien adaptés, prévenants et heureux. Quand mon heure sera venue, je ne penserai pas à mes transactions immobilières, mais à eux et si j'ai été le meilleur père que je pouvais être.

Professionnellement, je dirais ma transition de l'immobilier privé à institutionnel. Transition dont je ne connaissais pas l'ampleur. Comme équipe et organisation chez Ivanhoé Cambridge, nous avons réalisé de grandes choses parce que les gens ont décidé de croire en moi.

## Si vous étiez une citation, laquelle seriez-vous ?

Je suis le plus jeune de quatre enfants et je me souviens avoir vu sur le babillard de mon frère (qui est encore accroché dans le sous-sol de mes parents) : Veni. Vidi. Vici (je suis venu, j'ai vu, j'ai vaincu). C'est maintenant mon approche dans tout ce que j'entreprends. Soyez présent, engagez-vous et soyez le maître de ce que vous tentez d'accomplir. Vous vaincrez.

## Pourquoi BTB ?

Premièrement, la qualité des gens. Je connais Michel depuis plus de 20 ans et j'ai toujours cru en lui. Pour la prochaine phase de ma carrière, je voulais élargir mon expérience dans l'immobilier et m'amuser davantage.

Je m'épanouis toujours mieux dans un environnement imposant une certaine pression. Connaissant l'équipe de BTB au-delà de Michel, Mathieu et du conseil d'administration, je sais que c'est une aventure dont je veux faire partie. Nous envisageons doubler de taille et même si c'est un gros défi, c'est tout à fait réalisable. Je pense que c'est le début de quelque chose de grand.

## Quels sont vos principaux défis comme Chef des investissements ?

Nous sommes parmi ceux qui essaient de produire des rendements dans différentes classes d'actifs et les marchés publics peuvent être instables. À titre d'entreprise, nous devons être vigilants lorsque nous naviguons vers nos objectifs. Nous avons également les pressions de l'inflation et des environnements de taux d'intérêt qui évoluent rapidement, c'est donc une autre facette à garder sous bonne gestion.

## Témoignages des locataires

---

# Écoutons de la communauté BTB

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

## Témoignages des locataires

---

«Nous sommes locataire dans l'immeuble depuis plus de 25 ans et nous avons connu trois gestionnaires incluant BTB, et en toute honnêteté, c'est l'équipe avec qui nous avons eu la meilleure communication. L'attention que leur gestion apporte aux détails est très appréciée et distingue BTB des autres grands joueurs. Ce sont des gens sympathiques, efficaces, réceptifs, disponibles et dédiés qui aiment leur travail et sont au service de leurs locataires. Bravo!»

---

DOC Formation, DOC Services Conseils  
370, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire



«Nous sommes fiers de faire équipe avec BTB. Ils nous accompagnent dans notre croissance et sont à l'écoute de nos demandes pour nos espaces. Ce que nous apprécions le plus est l'excellent service à la clientèle qu'ils nous offrent.»

---

EMOVI  
7035, boul. Saint-Laurent, Montréal

«L'immeuble est très bien situé et nos locaux correspondent à nos besoins. Le service client chez BTB est satisfaisant et particulièrement ceux rendus par les techniciens. Ils sont excellents dans leur travail et toujours si sympathiques. Les employés de BTB sont faciles d'approche.»

---



## À propos de nous

# Motivé

« Pour moi, BTB, c'est bâtir  
une entreprise ensemble.  
Un symbole de croissance,  
force et unité. »

- Lori Bergman, Administratrice de propriétés

## Nos récentes acquisitions

# Étendre notre portée

### 979 et 1031, rue Bank Ottawa, ON

Le 10 janvier 2022, BTB a finalisé l'acquisition de deux propriétés de bureaux de classe A situées dans le quartier Glebe, au sud du centre-ville d'Ottawa, ce dernier étant un des quartiers plus branchés de la ville.

Les deux propriétés ont été construites en 2015 et possèdent une architecture à couper le souffle avec des fenêtres en verre attrape-œil, des ascenseurs modernes et un design intérieur aux finitions contemporaines.



- Prix d'achat: 38,1 M\$\*
- Type de propriété: bureaux
- Superficie locative: 116 226 pi.ca.
- Locataires majeurs: The Royal College of Physicians and Surgeons of Canada, BMO Nesbitt Burns, CIRA, Field Effect Software, CPCS solutions

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



Nous célébrons 15 ans d'événements marquants.

TSX: BTB.UN

# Un portefeuille stratégique

2250, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent

# Nos propriétés

Au cours du premier trimestre, nous avons acquis 2 nouvelles propriétés et en avons vendu 4, portant notre portefeuille à un total de 73 réparties dans 5 régions canadiennes.

## Montréal

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

5810, rue Sherbrooke Est, Montréal <sup>(1)</sup>

5878-5882, rue Sherbrooke Est, Montréal

7001-7035, boul. Saint-Laurent et 25, avenue Mozart, Montréal <sup>(1)</sup>

2101, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal

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

11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux <sup>(1)</sup>

1325, boul. Hymus, Dorval

4105, rue Sartelon, Saint-Laurent

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

7777, route Transcanadienne, St-Laurent

2250, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent

2600, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent <sup>(2)</sup>

2344, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent <sup>(2)</sup>

7150, rue Alexander-Fleming, St-Laurent

6000, rue Kieran, St-Laurent

2425, boul. Pitfield, St-Laurent

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

## Rive-Nord de Montréal

2900, rue Jacques-Bureau, Laval

4535, rue Louis B. Mayer, Laval

3695, des Laurentides (Autoroute-15), Laval

3111, boul. Saint-Martin Ouest, Laval <sup>(2)</sup>

3131, boul. Saint-Martin Ouest, Laval

81-83, rue Turgeon, Ste-Thérèse

5791, boul. Laurier, Terrebonne

2175, boul. des Entreprises, Terrebonne

2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne

2005, rue Le Chatelier, Laval <sup>(2)</sup>

## Rive-Sud de Montréal

4890-4898, boul. Taschereau, Brossard <sup>(1)</sup>

204, boul. De Montarville, Boucherville <sup>(1)</sup>

32, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil <sup>(1)</sup>

50, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil <sup>(1)</sup>

2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil

2350, Chemin du Lac, Longueuil

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

145, boul. Saint-Joseph, St-Jean-sur-Richelieu <sup>(1)</sup>

315-325, rue MacDonald, St-Jean-sur-Richelieu <sup>(1)</sup>

1000, boul. du Séminaire Nord, St-Jean-sur-Richelieu <sup>(1)</sup>

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

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

## Ville de Québec

6655, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec <sup>(1)</sup>

6700, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec <sup>(1)</sup>

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

825, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec <sup>(1)</sup>

815, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec <sup>(1)</sup>

1170, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec <sup>(1)</sup>

625-675, rue de la Concorde, Lévis

1200-1252, rue de la Concorde, Lévis

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

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

505, rue des Forges et 1500, rue Royale, Trois-Rivières <sup>(1)</sup>

2059, rue René-Patenaude, Magog

## Région d'Ottawa

80, rue Aberdeen, Ottawa <sup>(1)</sup>

245, place Menten, Ottawa <sup>(1)</sup>

1-9 et 10, Brewer Hunt Way et 1260-1280 Teron Rd, Ottawa <sup>(1)</sup>

400, rue Hunt Club, Ottawa

2200, rue Walkley, Ottawa <sup>(1)</sup>

2204, rue Walkley, Ottawa <sup>(1)</sup>

2611, Queensview Drive, Ottawa <sup>(2)</sup>

979 et 1031 rue Bank, Ottawa <sup>(2)</sup>

7 et 9, boul. Montclair, Gatineau <sup>(1)</sup>

## Edmonton

6909, rue 42, Leduc

1921, rue 91, Edmonton

18410, avenue 118A NW, Edmonton

18028, avenue 114 NW, Edmonton

28765, route Acheson, Acheson

25616, avenue 117 NW, Acheson

## Saskatoon

3542, avenue Millar, Saskatoon

318, rue 68, Saskatoon

3911, avenue Millar, Saskatoon

3927 et 3931, rue Wanuskewin, Saskatoon

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



## À propos de nous

---

# Ouvert d'esprit

« Ici, vous trouverez un lieu de travail calme où vous pouvez travailler aisément. Il y a peu de stress et vous pouvez cultiver le plaisir de la chose bien faite. »

- Maryam Majidi, Commis aux comptes payables

## Conseil des fiduciaires et équipe exécutive

**Luc Martin**

Président du comité d'audit  
et fiduciaire <sup>(1)</sup>

**Jocelyn Proteau**

Président du conseil  
et fiduciaire <sup>(2)</sup>

**Christine Marchildon**

Fiduciaire <sup>(2)</sup>

**Lucie Ducharme**

Présidente du comité de ressources  
humaines et gouvernance et fiduciaire <sup>(1) (2)</sup>

**Michel Léonard**

Président, Chef de la direction  
et fiduciaire

**Daniel Fournier**

Fiduciaire <sup>(3)</sup>

**Jean-Pierre Janson**

Vice-président du conseil  
et fiduciaire <sup>(2)</sup>

**Sylvie Lachance**

Fiduciaire <sup>(3)</sup>

**Fernand Perreault**

Président du comité de  
placements et fiduciaire <sup>(3)</sup>

**Michel Léonard**

Président, Chef de la direction  
et fiduciaire

**Mathieu Bolté**

Vice-président  
et Chef des finances

**Peter Picciola**

Vice-président  
et Chef des investissements

## Entrevue

---

# La nature de l'immobilier

Une entrevue avec Sylvie Lachance, Fiduciaire





« Au cours de la vie, nous avons tous des objectifs qui évoluent continuellement. Pour moi, l'accomplissement de ces objectifs sont la mesure de mon succès. »

**Quelle est votre plus grande réussite ?**

Ma plus grande réussite professionnelle est reliée à ma période chez First Capital. Le tout a commencé avec une entreprise qui était presque inexistante. Il s'agissait, au tout début, d'une entreprise privée avec quatre centres commerciaux à son actif. Mon rôle était Chef des opérations, une position centrée sur la négociation d'achats, le développement et l'élaboration de la stratégie relative aux actifs.

Au cours des dix années chez First Capital, en plus de devenir publique, l'entreprise a été transformée et est devenue un joueur d'importance dans le domaine immobilier au Canada. Durant ces années, en plus de nos activités de développement, nous avons acheté plusieurs propriétés que nous avons redéveloppées. À mon départ, First Capital détenait 185 propriétés et la compagnie avait une valeur de plus de cinq milliards de dollars.

Au cours de la vie, nous avons tous des objectifs qui évoluent continuellement. Pour moi, l'accomplissement de ces objectifs professionnels, familiaux, ou de développement personnel sont la mesure de mon succès.

**Qu'est-ce qui vous inspire ?**

Ma plus grande inspiration professionnelle est de travailler des transactions immobilières comme des casse-têtes. Résoudre les problèmes et trouver des solutions, c'est ce qui me plaît le plus.

Au niveau de l'inspiration personnelle, le contact avec la nature est essentiel pour moi, c'est là où je trouve ma sérénité et où je réfléchis le mieux.

Simplement la forêt, les arbres, les lacs, c'est là où je m'épanouis. Il y a plusieurs années, j'ai eu

l'occasion de découvrir la beauté spectaculaire des paysages islandais : une magnifique contrée marquée par les volcans, la couleur argentée de l'Atlantique Nord et les cris des oiseaux migrateurs... Ces paysages solitaires nordiques sont pour moi le paradis sur terre.

**Quelles sont vos passions ?**

J'aime beaucoup la nature, l'immobilier, le transactionnel et l'art, particulièrement la peinture. Je ne suis aucunement peintre, mais j'aime admirer l'art.

On peut avoir un plaisir immense à admirer des toiles qui nous transportent, mais c'est une autre chose de pouvoir les exécuter.

**Si vous étiez une citation, laquelle seriez-vous ?**

Ma mère me disait souvent, « Cent fois sur le métier, remettez votre ouvrage » et ce dicton qui encourage la persévérance est toujours resté avec moi.

Une autre citation, qui vient de l'anglais, me plaît beaucoup : « La culture mange la stratégie pour le petit déjeuner ». Une stratégie d'affaires, même superbement ficelée, n'a pas de chance de succès dans une entreprise dont la culture n'est pas saine.

**Où voyez-vous BTB dans l'avenir ?**

BTB a beaucoup progressé depuis sa création. C'est une entreprise qui a mis en place toutes les bases nécessaires pour sa croissance. Les étapes accomplies au niveau de la structure organisationnelle, ajoutées à la rigueur de notre plan d'affaires et la vision de la direction, ainsi qu'une excellente culture d'entreprise, vont sûrement nous permettre d'accomplir nos objectifs de performance.



## Entrevue

---

# Portrait d'un esprit ouvert

Une entrevue avec Fernand Perreault,  
Président du comité de placements et Fiduciaire



## «J'ai toujours été accueillant envers les différentes approches, même si celles-ci différaient de ma façon de faire.»

### Quelle est votre plus grande réussite ?

Celle dont je suis le plus fier est ma réussite à la Caisse de Dépôt et Placements du Québec (CDPQ). Je suis arrivé dans la division immobilière au début des années 80 et la division était plus petite que la moitié de BTB aujourd'hui. Lorsque j'ai quitté 20 ans plus tard, on faisait affaire à l'international et on avait 40 milliards de dollars en actifs immobiliers. En termes d'affaires et à ce jour, c'est de loin la chose dont je suis le plus fier.

### Qu'est-ce qui vous inspire ?

Je dirais que c'est l'obtention de résultats. J'ai toujours été motivé, patient et très tolérant sur la façon d'y arriver. Tant que ça rencontrait mes normes d'éthique, j'ai toujours été accueillant envers les différentes approches, même si celles-ci différaient de ma façon de faire.

### Quelles sont vos passions ?

J'ai arrêté il y a quelque temps, mais j'avais la photographie comme passion. J'y retrouvais mon refuge lorsque je ressentais du stress et j'y retrouvais la paix et le calme. Autrement, je fais du vélo, de la course, de la marche et de la lecture. J'ai un chalet au Baskatong et j'adore y aller pour sortir de la ville, travailler sur mon terrain et me dépayser dans la nature.

### Cela fait maintenant plus de 10 ans que vous siégez sur le Conseil de BTB. Pouvez-vous nous raconter votre parcours ?

J'ai d'abord été sollicité par Claude Garcia, qui était membre du Conseil à l'époque et que j'avais connu à la CDPQ, car il était sur le Conseil d'Administration et président de Standard Life. Il m'a simplement demandé si j'étais intéressé à me joindre au Conseil de BTB. J'ai ensuite rencontré Jocelyn Proteau et cela fait maintenant plus de 10 ans que je siége sur le Conseil.

À mon arrivée, BTB était beaucoup plus petite et avait une situation financière précaire.

Ce dont je suis le plus fier, c'est la capacité de passer d'une petite entreprise à une moyenne, en épurant son portefeuille immobilier sans qu'il y ait des répercussions financières importantes et de voir que le tout s'est fait dans l'ordre.

On achetait, vendait, rachetait, ça pouvait prendre trois ans, mais on a fait ce que d'autres entreprises n'ont pas pu faire, c'est-à-dire se départir de nos origines et de les convertir en des produits différents pour devenir une compagnie qui évolue et tout a été fait dans les règles de l'art.

Michel a été patient, a vendu lorsque c'était opportun et a déniché de nouvelles opportunités, ce qui nous a permis de solidifier nos assises.

### Quel est votre rôle sur le Conseil ?

En tant que Président du Comité de placements, j'ai deux responsabilités : questionner et approuver les propositions d'investissements ainsi que de m'assurer que le roulement du portefeuille soit conforme avec notre évolution. À chaque année on fait une revue de notre portefeuille et nous devons continuellement nous questionner si les actifs sont compatibles avec notre évolution. En fait, c'est cet exercice qui a enclenché notre revue stratégique il y a cinq ans.

Au Conseil, je suis un des spécialistes en immobilier avec Sylvie Lachance, Lucie Ducharme et Daniel Fournier qui connaissent grandement l'immobilier.

### Où voyez-vous BTB dans l'avenir ?

Dans un an, je vois deux choses : un minimum de 200 millions de dollars de plus en actifs et je nous vois comme une organisation qui aura su assurer sa croissance dans les marchés québécois et pancanadiens tout en maintenant un portefeuille compatible avec sa taille et l'évolution des marchés.

Dans cinq ans, je nous vois comme LE FPI québécois qui a un des portefeuilles les mieux placés.

## À propos de nous

---

# Dynamique

«Nous travaillons toujours  
sur des nouveaux projets  
qui nous permettent  
de sortir de notre zone de  
confort et d'apprendre.»

- Sébastien Beaulieu, CPA,  
Directeur analyse et planification financière



# Rapport de gestion

Trimestre clos le 31 mars 2022

|    |                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36 | Introduction                                                                                                        |
| 36 | Énoncés prospectifs – Mise en garde                                                                                 |
| 37 | Mesures financières non conformes aux IFRS                                                                          |
| 40 | Présentation du Fonds                                                                                               |
| 40 | Objectifs et stratégies d'affaires                                                                                  |
| 41 | Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2022                                                           |
| 43 | Renseignements financiers choisis                                                                                   |
| 44 | Information trimestrielle choisie                                                                                   |
| 44 | Portefeuille immobilier                                                                                             |
| 45 | Opérations immobilières                                                                                             |
| 48 | Résultats d'exploitation                                                                                            |
| 53 | Résultats d'exploitation – portefeuille comparable                                                                  |
| 53 | Distributions                                                                                                       |
| 54 | Fonds provenant de l'exploitation (FPE)                                                                             |
| 55 | Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)                                                                    |
| 56 | Flux de trésorerie                                                                                                  |
| 57 | Information sectorielle                                                                                             |
| 58 | Actifs                                                                                                              |
| 60 | Ressources de capital                                                                                               |
| 65 | Impôts sur le revenu                                                                                                |
| 66 | Imposition des porteurs de parts                                                                                    |
| 66 | Méthodes et estimations comptables                                                                                  |
| 66 | COVID-19                                                                                                            |
| 67 | Risques et incertitudes                                                                                             |
| 68 | Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière |
| 68 | Annexe 1 – Définitions                                                                                              |
| 70 | Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels                                 |



## Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « Fonds ») pour la période close le 31 mars 2022 ainsi que la situation financière à cette date. Il présente également un sommaire des stratégies commerciales du Fonds et des risques d'affaires auxquels il fait face. Ce rapport de gestion en date du 6 mai 2022 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes de la période close le 31 mars 2022. Il fait état de toute information importante disponible jusqu'à la date de ce rapport. Les états financiers consolidés annuels du Fonds ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »). À moins d'avis contraire, les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et sur notre site web au [www.btbreit.com](http://www.btbreit.com).

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

## Énoncés prospectifs – Mise en garde

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

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

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

## Mesures financières non conformes aux IFRS

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

Les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures financières non conformes aux IFRS soient définies clairement et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux IFRS. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées, qui sont rapprochées aux mesures conformes aux IFRS les plus semblables dans le tableau figurant ci-après, n'ont pas de sens normalisé aux termes des IFRS et ne sont donc pas comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

| Mesure non conforme aux IFRS                                  | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Rapprochement                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Bénéfice net ajusté                                           | <p>Le bénéfice net ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants :</p> <p>i) l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement; ii) l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés; iii) l'ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B et iv) les coûts de transaction à l'acquisition et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, étant donné que les ajustements de la juste valeur peuvent grandement fluctuer en fonction des marchés et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Résultats d'exploitation - Bénéfice net ajusté                                 |
| REN du portefeuille comparable                                | <p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les propriétés détenues et exploitées par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car la croissance du REN peut être évaluée sur son portefeuille en excluant l'incidence des acquisitions et des dispositions d'immeubles au sein du portefeuille. Le Fonds utilise le REN du portefeuille comparable pour avoir une indication de la rentabilité de son portefeuille existant et de la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts d'exploitation et de générer de la croissance interne.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable                             |
| Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et FPE récurrents | <p>Les FPE sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de février 2019 (le « livre blanc »). Les FPE sont définis comme le résultat net et le résultat global diminués de certains ajustements, sur une base proportionnelle, y compris : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, des parts de catégorie B et des instruments financiers dérivés; ii) l'amortissement des incitatifs à la location; iii) les coûts de location additionnels et iv) les distributions sur les parts de catégorie B. Les FPE sont rapprochés au résultat net et au résultat global, qui sont les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables. Les FPE sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPE récurrents sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE récurrents sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p> | Fonds provenant de l'exploitation (FPE);<br>Flux de trésorerie; et<br>Annexe 2 |

| Mesure non conforme aux IFRS                                                                                       | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Rapprochement                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »)<br>et<br>FPEA récurrents                                      | <p>Les FPEA sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de février 2019 (le « livre blanc »). Les FPEA sont définis comme les FPE diminués de : i) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire; ii) la désactualisation des intérêts effectifs; iii) l'amortissement des autres immobilisations corporelles; iv) les charges de rémunération fondée sur des parts; v) la réserve pour dépenses d'investissement non récupérables et vi) la réserve pour frais de location non récupérés (liés aux charges de location régulières). Les FPEA sont rapprochées au résultat net et au résultat global, qui sont la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable. Les FPEA sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPEA récurrents sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA récurrents sont des mesures utiles des résultats économiques récurrents et qu'elles sont pertinentes pour comprendre sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions aux porteurs de parts.</p> | Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);<br>Flux de trésorerie; et<br>Annexe 2                      |
| Ratio de distribution des FPE et des FPEA<br>et<br>Ratio de distribution des FPE récurrents et des FPEA récurrents | <p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE récurrents et des FPEA récurrents sont des mesures financières non conformes aux IFRS. Ces ratios de distribution se calculent en divisant les distributions réelles par part par les FPE, FPEA, FPE récurrents et FPEA récurrents par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Fonds provenant de l'exploitation (FPE);<br>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); et<br>Annexe 2 |
| Ratio d'endettement total                                                                                          | <p>Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ressources de capital –<br>Ratio d'endettement                                                               |
| Ratio de couverture des intérêts                                                                                   | <p>Le ratio de couverture des intérêts est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le REN et en le divisant par les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ressources de capital - Ratio de couverture des intérêts                                                     |



## Présentation du Fonds

Le Fonds est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu des lois de la province de Québec et conformément à un contrat de fiducie (dans sa version modifiée). Le Fonds, qui a entrepris ses activités immobilières le 3 octobre 2006, détenait, en date du 31 mars 2022, 73 immeubles industriels, immeubles de bureaux périphériques et immeubles de commerce de détail de première nécessité situés dans les marchés primaires des provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Depuis sa création, le Fonds est devenu un important propriétaire immobilier dans la province de Québec, dans l'est de l'Ontario et depuis décembre 2021, dans l'Ouest canadien. Les parts et les débentures convertibles de série G et de série H de BTB se négocient à la Bourse de Toronto sous les symboles « BTB.UN », « BTB.DB.G » et « BTB.DB.H » respectivement.

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

Le tableau suivant présente le sommaire du portefeuille immobilier.

|                        | Nombre de propriétés | Superficie locative (en pieds carrés) | Juste valeur (en milliers de \$) |
|------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Au 31 mars 2022</b> | <b>73</b>            | <b>5 703 736</b>                      | <b>1 127 373</b>                 |

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

## Objectifs et stratégies d'affaires

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

- (i) Produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts;
- (ii) Faire croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives pour supporter les distributions;
- (iii) Optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour maximiser la valeur à long terme de ses propriétés.

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

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

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

## Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2022

**Taux de recouvrement :** Le Fonds a encaissé 96,1% de ses loyers facturés pour le premier trimestre de 2022, ce qui témoigne de la bonne performance dans les secteurs des immeubles industriels, des immeubles de bureaux périphériques et des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Le portefeuille du Fonds a continué d'afficher des résultats positifs pour toutes ses catégories d'actifs et ses régions.

**Activités de location trimestrielle :** Des baux représentant 175 484 pieds carrés ont été renouvelés, dont 119 138 pieds carrés ont été renouvelés avant leurs échéances et 56 346 pieds carrés ont été renouvelés par anticipation pour des baux venant à échéance soit en 2023 ou soit pour des années subséquentes. De plus, le Fonds a loué 17 560 pieds carrés à de nouveaux locataires. Grâce à cette solide activité de location, le taux d'occupation a augmenté à 93,1% à la fin du trimestre.

**Acquisitions :** Le 7 janvier 2022, le Fonds a acquis deux immeubles de bureaux de catégorie A situés aux 979 Bank Street et 1031 Bank Street à Ottawa (116 226 pieds carrés), et les produits tirés de cette acquisition ont contribué aux résultats financiers du premier trimestre. L'acquisition de ces actifs de qualité a accru l'exposition du Fonds au secteur des immeubles de bureaux périphériques.

**Dispositions :** Le 27 janvier 2022, le Fonds a disposé de quatre immeubles industriels situés sur Boundary Road et Marleau Avenue à Cornwall, en Ontario, pour un produit total de 26 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et ajustements.

**Produits locatifs :** Les produits locatifs et le résultat d'exploitation net (REN) se sont respectivement établis à 29,1 millions de dollars et à 16,2 millions de dollars pour le trimestre à l'étude, ce qui représente une hausse respective de 23,5 % et de 30,8 % par rapport au premier trimestre de 2021.

**REN du portefeuille comparable <sup>(1)</sup> :** Augmentation de 2,0 % pour le premier trimestre de 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 principalement en raison des efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents, qui ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, et de la croissance du revenu associé aux baux renouvelés.

**Bénéfice net et résultat global :** Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 6,4 millions de dollars pour le trimestre, contre 2,5 millions de dollars pour la période correspondante de 2021, ce qui représente une hausse de 3,9 millions de dollars qui est partiellement attribuable aux acquisitions réalisées en 2021, lesquelles ont fait augmenter les produits et le REN.

**Placement par voie de prise ferme :** La clôture du placement par voie de prise ferme a eu lieu le 30 mars 2022 et, parallèlement, l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes a été exercée. Compte tenu de l'exercice de l'option de surallocation, le Fonds a vendu un total de 9 584 100 parts au prix de 4,20 \$ chacune, pour un produit brut total de 40,3 millions de dollars.

**FPE récurrents <sup>(1)</sup> :** Les FPE récurrents se sont établis à 10,7 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 8,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2021. Les FPE sont à la hausse en raison de l'amélioration des taux d'occupation dans l'ensemble des secteurs d'activité, de la croissance du revenu engendré par les renouvellements de baux et de la diminution de la réserve associée aux provisions pour pertes de crédit.

**FPEA récurrents <sup>(1)</sup> :** Les FPEA récurrents se sont établis à 9,7 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 8,6 ¢ par part pour la période correspondante de 2021. La hausse pour le trimestre est principalement attribuable aux acquisitions réalisées en 2021.

**Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup> :** Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 70,2 % pour le trimestre, comparativement à 84,0 % pour la période correspondante de 2021.

**Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup> :** Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 76,8 % pour le trimestre, comparativement à 87,4 % pour la période correspondante de 2021.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

**Situation de trésorerie :** À la clôture du trimestre, la trésorerie se chiffrait à 40,7 millions de dollars et la trésorerie disponible aux termes de ses deux facilités de crédit se chiffrait à 47,7 millions de dollars <sup>(2)</sup>.

**Dette :** Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total <sup>(1)</sup> de 60,3 %, ce qui constitue une amélioration de 0,2 % comparativement au trimestre précédent. Après la clôture du placement par voie de prise ferme le 30 mars 2022, le Fonds a remboursé, le 5 avril 2022, un montant de 30,9 millions de dollars sur la facilité de crédit renouvelable, ce qui a ramené le ratio d'endettement total à 58,6 %.

#### Événements postérieurs à la date de clôture

Le 5 avril 2022, le Fonds a conclu l'acquisition d'un immeuble industriel situé au 1100 Algoma Road à Ottawa, en Ontario. Le prix d'achat s'établit à 12,5 millions de dollars, excluant les coûts de transaction et les ajustements. Cette acquisition a été financée au moyen de la capacité disponible sur les facilités de crédit du Fonds et de la trésorerie disponible. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 46 400 pieds carrés et son taux d'occupation est 100 %.

#### Sommaire des éléments importants au 31 mars 2022

- Nombre total d'immeubles : 73
- Superficie locative totale : environ 5,7 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total : 1 183 millions de dollars
- Capitalisation boursière : 360 millions de dollars

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

(2) « Facilités de crédit » est un terme utilisé pour représenter les emprunts bancaires tels qu'ils sont présentés et définis dans les états financiers consolidés du Fonds.

## Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des périodes closes les 31 mars 2022 et 2021.

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part) |                  | Trimestre |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|---------|
|                                                                                                  |                  | 2022      | 2021    |
|                                                                                                  | Référence (page) | \$        | \$      |
| <b>Information financière</b>                                                                    |                  |           |         |
| Produits locatifs                                                                                | 49               | 29 068    | 23 532  |
| Résultat d'exploitation net                                                                      | 48               | 16 234    | 12 414  |
| Bénéfice net et résultat global                                                                  | 48               | 6 449     | 2 510   |
| Bénéfice net ajusté <sup>(1)</sup>                                                               | 52               | 7 258     | 4 604   |
| Résultat d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>                            | 53               | 12 281    | 12 036  |
| Distributions                                                                                    | 53               | 5 851     | 4 828   |
| Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents <sup>(1)</sup>                                | 54               | 8 317     | 5 730   |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents <sup>(1)</sup>                       | 55               | 7 602     | 5 506   |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation                                  | 56               | 11 404    | 13 149  |
| Total de l'actif                                                                                 | 58               | 1 182 836 | 923 854 |
| Immeubles de placement                                                                           | 58               | 1 127 373 | 905 043 |
| Emprunts hypothécaires                                                                           | 61               | 617 420   | 480 556 |
| Déventures convertibles                                                                          | 62               | 41 981    | 45 690  |
| Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(2)</sup>                                                  | 62               | 56,8 %    | 52,5 %  |
| Ratio d'endettement total <sup>(2)</sup>                                                         | 62               | 60,3 %    | 58,9 %  |
| Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires                                      | 60               | 3,74 %    | 3,56 %  |
| Capitalisation boursière                                                                         |                  | 360 140   | 272 807 |
| <b>Information financière par part</b>                                                           |                  |           |         |
| Parts en circulation (000)                                                                       | 64               | 84 342    | 64 659  |
| Parts de catégorie B en circulation (000)                                                        | 63               | 347       | 347     |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (000)                                               | 64               | 77 665    | 63 755  |
| Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (000)                    | 64               | 78 012    | 64 148  |
| Bénéfice net et résultat global                                                                  | 48               | 8,3 ¢     | 3,9 ¢   |
| Bénéfice net ajusté <sup>(1)</sup>                                                               | 52               | 9,3 ¢     | 7,2 ¢   |
| Distributions                                                                                    | 53               | 7,5 ¢     | 7,5 ¢   |
| FPE récurrents <sup>(1)</sup>                                                                    | 54               | 10,7 ¢    | 8,9 ¢   |
| Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>                                          | 54               | 70,2 %    | 84,0 %  |
| FPEA récurrents <sup>(1)</sup>                                                                   | 55               | 9,7 ¢     | 8,6 ¢   |
| Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>                                         | 55               | 76,8 %    | 87,4 %  |
| Cours boursier                                                                                   |                  | 4,27      | 4,22    |
| <b>Imposition fiscale des distributions</b>                                                      |                  |           |         |
| Report d'impôt                                                                                   | 65               | 100,0 %   | 100,0 % |
| <b>Information opérationnelle</b>                                                                |                  |           |         |
| Nombre d'immeubles                                                                               | 45               | 73        | 64      |
| Superficie locative (milliers pi <sup>2</sup> )                                                  | 45               | 5 704     | 5 324   |
| Taux d'occupation                                                                                | 45               | 93,1 %    | 91,0 %  |
| Croissance du taux moyen des baux renouvelés                                                     | 46               | 13,5 %    | 5,9 %   |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.



## Information trimestrielle choisie

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

| (en milliers de dollars, sauf les données par part)                        | 2022<br>T-1 | 2021<br>T-4 | 2021<br>T-3 | 2021<br>T-2 | 2021<br>T-1 | 2020<br>T-4 | 2020<br>T-3 | 2020<br>T-2 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                            | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          |
| Produits locatifs                                                          | 29 068      | 26 789      | 23 988      | 26 034      | 23 532      | 22 455      | 23 583      | 23 063      |
| Résultat d'exploitation net                                                | 16 234      | 14 776      | 13 572      | 15 574      | 12 414      | 12 767      | 13 308      | 12 419      |
| Bénéfice net et résultat global                                            | 6 449       | 23 219      | 8 678       | 7 161       | 2 510       | 3 850       | 5 757       | (1 101)     |
| Bénéfice net et résultat global par part                                   | 8,3 ¢       | 31,2 ¢      | 11,7 ¢      | 9,8 ¢       | 3,9 ¢       | 6,1 ¢       | 9,1 ¢       | (1,7) ¢     |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation            | 11 404      | 25 137      | 10 090      | 8 162       | 13 149      | 15 954      | 8 983       | 10 534      |
| Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents <sup>(1)</sup>          | 8 317       | 8 194       | 7 018       | 9 202       | 5 730       | 6 322       | 6 920       | 4 710       |
| FPE récurrents par part <sup>(2)</sup>                                     | 10,7 ¢      | 11,0 ¢      | 9,5 ¢       | 12,5 ¢      | 8,9 ¢       | 9,9 ¢       | 10,9 ¢      | 7,5 ¢       |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents <sup>(1)</sup> | 7 602       | 6 962       | 6 453       | 8 647       | 5 506       | 6 253       | 6 139       | 4 237       |
| FPEA récurrents par part <sup>(3)</sup>                                    | 9,7 ¢       | 9,4 ¢       | 8,7 ¢       | 11,8 ¢      | 8,6 ¢       | 9,8 ¢       | 9,7 ¢       | 6,7 ¢       |
| Distributions <sup>(4)</sup>                                               | 5 851       | 5 578       | 5 551       | 5 508       | 4 828       | 4 778       | 4 752       | 5 375       |
| Distributions par part <sup>(4)</sup>                                      | 7,5 ¢       | 7,5 ¢       | 7,5 ¢       | 7,5 ¢       | 7,5 ¢       | 7,5 ¢       | 7,5 ¢       | 8,5 ¢       |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE récurrents <sup>(1)</sup> par les parts du Fonds en circulation à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA récurrents <sup>(1)</sup> par les parts du Fonds en circulation à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(4) Inclus les distributions sur les parts de catégorie B.

## Indicateurs de performance opérationnelle

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

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

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

**Taux de rétention :** permet d'évaluer la capacité du Fonds à renouveler les baux et retenir ses clients;

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

## Portefeuille immobilier

À la clôture du premier trimestre de 2022, BTB était propriétaire de 73 immeubles dont la juste valeur totalisait 1 127 millions de dollars. Ces immeubles ont généré des produits locatifs d'environ 29,1 millions de dollars pour le trimestre et offraient une superficie locative d'environ 5,7 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds au 31 mars 2022 sont décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir [www.sedar.com](http://www.sedar.com)).

### Sommaire des immeubles de placement détenus au 31 mars 2022

| Secteur d'activité                                    | Nombre d'immeubles | Superficie locative (pi²) | Taux d'occupation commis (%) | Taux d'occupation physique (%) |
|-------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Immeubles industriels                                 | 24                 | 1 437 160                 | 99,0                         | 99,0                           |
| Immeubles de bureaux périphériques                    | 38                 | 2 874 402                 | 89,3                         | 88,0                           |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | 11                 | 1 392 175                 | 95,0                         | 94,4                           |
| <b>Total</b>                                          | <b>73</b>          | <b>5 703 736</b>          | <b>93,1</b>                  | <b>92,3</b>                    |

### Disposition d'immeubles de placement

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

### Acquisition d'immeubles de placement

Le 7 janvier 2022, le Fonds a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux de catégorie A situés aux 979 Bank Street et 1031 Bank Street dans le quartier périphérique de Glebe à Ottawa, en Ontario, pour une contrepartie totale de 38,1 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Ces deux immeubles augmentent la superficie locative totale de 104 6716 pieds carrés et de 11 510 pieds carrés, respectivement.

## Opérations immobilières

### Occupation du portefeuille

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la superficie occupée au cours des périodes closes les 31 mars 2022 et 2021.

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en pieds carrés)                    | Trimestre        |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                     | 2022             | 2021             |
| <b>Superficie occupée en début de période <sup>(1)</sup></b>        | <b>5 639 778</b> | <b>4 910 877</b> |
| Actifs (vendus) achetés                                             | (299 662)        | -                |
| Nouveaux baux signés                                                | 17 560           | 9 751            |
| Départs                                                             | (43 912)         | (73 681)         |
| Autres <sup>(2)</sup>                                               | (1 843)          | 33               |
| <b>Superficie locative occupée en fin de période <sup>(1)</sup></b> | <b>5 311 921</b> | <b>4 846 980</b> |
| <b>Superficie locative vacante en fin de période</b>                | <b>391 815</b>   | <b>476 695</b>   |
| <b>Total de la superficie locative occupée en fin de période</b>    | <b>5 703 736</b> | <b>5 323 675</b> |

(1) La superficie occupée comprend les locaux occupés et les ententes fermes.

(2) Les autres ajustements de la superficie occupée représentent surtout des réévaluations de superficie.

### Activités de renouvellement

Le tableau suivant présente le sommaire du taux des baux renouvelés au cours des périodes closes les 31 mars 2022 et 2021.

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en pieds carrés) | Trimestre     |               |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                  | 2022          | 2021          |
| Baux venus à échéance                            | 155 878       | 66 379        |
| Baux renouvelés à échéance                       | 119 138       | 40 694        |
| <b>Taux des baux renouvelés</b>                  | <b>76,4 %</b> | <b>61,3 %</b> |

Le Fonds a renouvelé 76,4 % ou 119 138 pieds carrés des 155 878 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance ce trimestre. De plus, le Fonds a pu louer 37,4 % des 36 740 pieds carrés restants échus avant la clôture du trimestre.

Outre les baux renouvelés à l'échéance au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie de 56 346 pieds carrés avec des locataires existants, dont les baux arriveront à échéance au cours de l'année 2023 et au cours des années subséquentes. Cette activité n'a aucune incidence sur la superficie locative occupée ou le taux de renouvellement, mais elle illustre la stratégie du Fonds de travailler activement sur les renouvellements de baux de ses locataires avant leurs échéances. Ces renouvellements ont permis au Fonds de conclure des baux à long terme avec des locataires industriels comme NCGS Crane & Heavy Haul Trans Tech Inc. (36 334 pieds carrés).

Compte tenu des baux renouvelés à l'échéance et des baux renouvelés dont l'échéance était au cours de 2022 et des années subséquentes, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie totale de 175 484 pieds carrés au cours du trimestre. De la superficie locative totale renouvelée à l'échéance, une portion de 91 092 pieds carrés, ou 51,9 %, visait le secteur des immeubles de bureaux périphériques, ce qui confirme que les locataires souhaitent occuper des espaces de bureaux périphériques qui se trouvent plus près de l'endroit où résident les employés.

### Taux moyen des baux renouvelés

Le tableau suivant présente le détail de l'augmentation moyenne des taux locatifs par secteur d'activité.

| Secteur d'activité                                    | Trimestre                         |                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                                       | Renouvellements<br>(pieds carrés) | Augmentation<br>(%) |
| Immeubles industriels                                 | 42 158                            | 7,8 %               |
| Immeubles de bureaux périphériques                    | 91 092                            | 19,6 %              |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | 42 234                            | 3,9 %               |
| <b>Total</b>                                          | <b>175 484</b>                    | <b>13,5 %</b>       |

Au cours du trimestre, le Fonds a affiché une hausse moyenne du taux de renouvellement de 13,5 % dans tous les secteurs d'activité. Le secteur des immeubles de bureaux périphériques a affiché une hausse de 19,6 % essentiellement attribuable à la conjoncture favorable du marché immobilier de ce secteur.

### Nouveaux baux signés

Au cours du trimestre, le Fonds a loué 17 560 pieds carrés à de nouveaux locataires, de sorte qu'à la fin du trimestre, 391 815 pieds carrés étaient disponibles pour la location. Des 17 560 pieds carrés loués, 15 717 pieds carrés sont visés par des ententes fermes, mais pas encore occupés et 1 843 pieds carrés sont actuellement occupés. La superficie locative totale des immeubles industriels du Fonds étant presque entièrement occupée, comme en témoigne son taux d'occupation de 99,0 %, une portion de 6 007 pieds carrés, ou 34,2 %, de nouveaux baux signés visent des immeubles de commerce de détail de première nécessité et la portion résiduelle, soit 11 553 pieds carrés, ou 65,8 %, vise des immeubles de bureaux périphériques.

### Taux d'occupation

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

|                                                       | 31 mars<br>2022 | 31 décembre<br>2021 | 30 septembre<br>2021 | 30 juin<br>2021 | 31 mars<br>2021 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
|                                                       | %               | %                   | %                    | %               | %               |
| <b>Secteur d'activité</b>                             |                 |                     |                      |                 |                 |
| Immeubles industriels                                 | 99,0            | 97,0                | 96,5                 | 96,5            | 95,6            |
| Immeubles de bureaux périphériques                    | 89,3            | 90,3                | 89,3                 | 89,5            | 89,3            |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | 95,0            | 95,1                | 92,6                 | 92,9            | 90,0            |
| <b>Total du portefeuille</b>                          | <b>93,1</b>     | <b>93,4</b>         | <b>92,0</b>          | <b>92,2</b>     | <b>91,0</b>     |

|                             | 31 mars<br>2022 | 31 décembre<br>2021 | 30 septembre<br>2021 | 30 juin<br>2021 | 31 mars<br>2021 |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
|                             | %               | %                   | %                    | %               | %               |
| <b>Secteur géographique</b> |                 |                     |                      |                 |                 |
| Montréal                    | 94,1            | 94,4                | 92,8                 | 93,1            | 91,3            |
| Ville de Québec             | 88,4            | 88,9                | 88,9                 | 88,8            | 89,0            |
| Ottawa                      | 93,8            | 93,7                | 93,8                 | 94,2            | 93,0            |
| Edmonton                    | 100,0           | 100,0               | -                    | -               | -               |
| Saskatoon                   | 100,0           | 100,0               | -                    | -               | -               |
|                             | 93,1            | 93,4                | 92,0                 | 92,2            | 91,0            |

(1) Compte non tenu de la propriété de Trois-Rivières, le taux d'occupation du portefeuille de la Ville de Québec s'établit à 91,8 %.

Le taux d'occupation est de 93,1% à la fin du premier trimestre 2022, en baisse de 0,3% par rapport au trimestre précédent et en hausse de 2,1% par rapport à la période correspondante de l'exercice 2021. Par ailleurs, le taux d'occupation physique est de 92,3% à la fin du premier trimestre de 2022, en hausse de 0,8% par rapport au trimestre précédent et en hausse de 1,5% par rapport à la période correspondante de l'exercice 2021.

### Échéances des baux

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

|                                                              | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Immeubles industriels</b>                                 |          |          |          |          |          |
| Superficie locative (pieds carrés)                           | 69 724   | 86 765   | 40 968   | 130 414  | 206 464  |
| Taux de location/pied carré (\$) <sup>(1)</sup>              | 12,40 \$ | 11,11 \$ | 13,36 \$ | 11,15 \$ | 12,20 \$ |
| % du portefeuille – Immeubles industriels                    | 4,85 %   | 6,04 %   | 2,85 %   | 9,07 %   | 14,37 %  |
| <b>Immeubles de bureaux périphériques</b>                    |          |          |          |          |          |
| Superficie locative (pieds carrés)                           | 281 185  | 297 068  | 300 937  | 267 572  | 385 201  |
| Taux de location/pied carré (\$) <sup>(1)</sup>              | 13,96 \$ | 16,26 \$ | 14,31 \$ | 15,19 \$ | 14,59 \$ |
| % du portefeuille – Immeubles de bureaux                     | 9,78 %   | 10,33 %  | 10,47 %  | 9,31 %   | 13,40 %  |
| <b>Immeubles de commerce de détail de première nécessité</b> |          |          |          |          |          |
| Superficie locative (pieds carrés)                           | 68 750   | 167 346  | 81 392   | 123 398  | 109 515  |
| Taux de location/pied carré (\$) <sup>(1)</sup>              | 13,03 \$ | 8,99 \$  | 15,78 \$ | 19,98 \$ | 16,58 \$ |
| % du portefeuille – Immeubles commerciaux                    | 4,94 %   | 12,02 %  | 5,85 %   | 8,86 %   | 7,87 %   |
| <b>Total du portefeuille</b>                                 |          |          |          |          |          |
| Superficie locative (pieds carrés)                           | 419 659  | 551 179  | 423 297  | 521 384  | 701 180  |
| Taux de location/pied carré (\$) <sup>(1)</sup>              | 13,55 \$ | 13,24 \$ | 14,50 \$ | 15,32 \$ | 14,20 \$ |
| % du portefeuille – Total                                    | 7,36 %   | 9,66 %   | 7,42 %   | 9,14 %   | 12,29 %  |

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

### Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, le Fond a maintenu la durée moyenne pondérée de ses baux de 6,2 ans, comparativement à 5,1 ans pour la période correspondante de 2021. En plus de s'assurer de revenus futurs pour le Fonds et de stabiliser sa base de locataires, la stratégie de renouvellement de baux du Fonds vise aussi à assurer la pérennité des baux, lorsque c'est approprié.



## 10 principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds, soit le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et Walmart Canada inc., représentent respectivement 5,2 %, 4,9 % et 2,4 % des produits locatifs. Ces revenus proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances sont réparties sur plusieurs années. Une proportion de 32,2 % des revenus totaux du Fonds provient de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés publiques, conférant ainsi une stabilité et une qualité élevée aux flux de trésorerie d'exploitation du Fonds.

Le tableau ci-dessous présente la contribution des dix plus importants locataires du Fonds en pourcentage des revenus au 31 mars 2022. Leur contribution représente 23,3 % des produits locatifs annuels et 22,4 % de la superficie locative.

| Client                             | % des revenus | % de la superficie locative | Superficie louée (en pieds carrés) |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Gouvernement du Québec             | 5,2           | 4,7                         | 266 518                            |
| Gouvernement du Canada             | 4,9           | 4,0                         | 232 572                            |
| Walmart Canada Inc.                | 2,4           | 4,6                         | 264 550                            |
| WSP Canada Inc.                    | 1,4           | 0,9                         | 48 478                             |
| Mouvement Desjardins               | 1,4           | 1,1                         | 61 576                             |
| Intrado Life & Safety Canada, Inc. | 1,4           | 0,9                         | 53 767                             |
| Groupe BBA inc.                    | 1,4           | 1,2                         | 69 270                             |
| Strongco                           | 2,0           | 2,1                         | 118 585                            |
| Germain Larivière Laval inc.       | 1,9           | 1,1                         | 61 034                             |
| Satcom Direct Avionics             | 1,3           | 1,8                         | 101 357                            |
|                                    | <b>23,3</b>   | <b>22,4</b>                 | <b>1 277 707</b>                   |

## Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des périodes closes les 31 mars 2022 et 2021. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés et les notes afférentes.

| Trimestre clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars)   |                  | Trimestre    |              |
|----------------------------------------------------------|------------------|--------------|--------------|
|                                                          |                  | 2022         | 2021         |
|                                                          | Référence (page) | \$           | \$           |
| Produits locatifs                                        | 49               | 29 068       | 23 532       |
| Charges d'exploitation                                   | 48               | 12 834       | 11 118       |
| Résultat d'exploitation net                              | 48               | 16 234       | 12 414       |
| Charges financières nettes et produits financiers        | 49               | 8 501        | 8 236        |
| Frais d'administration                                   | 50               | 1 822        | 1 668        |
| Coûts de transaction                                     |                  | 469          | -            |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 51               | (1 007)      | -            |
| <b>Bénéfice net et résultat global</b>                   | <b>48</b>        | <b>6 449</b> | <b>2 510</b> |

### Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont accrus de 5,5 millions de dollars, ou 23,5 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse est constituée de ce qui suit : i) une augmentation de 0,5 million de dollars des autres produits locatifs; ii) une diminution de 0,6 million de dollars des produits liée aux dispositions réalisées au quatrième trimestre de 2021 et au premier trimestre de 2022; iii) une augmentation de 5,6 millions de dollars des produits liée aux acquisitions suivantes :

- 0,4 million de dollars lié à l'acquisition du 6000, rue Kieran, à Montréal, en juin 2021
- 2,0 millions de dollars liés à l'acquisition des 2344 et 2600, Alfred-Nobel, à Montréal, en novembre 2021
- 2,1 millions de dollars liés à l'acquisition du portefeuille de l'Ouest (Edmonton et Saskatoon) en décembre 2021
- 1,1 million de dollars liée à l'acquisition des immeubles de Lansdowne Park, à Ottawa, en janvier 2022

### Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation pour les périodes closes les 31 mars 2022 et 2021:

| Trimestre clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars)  | Trimestre     |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                         | 2022          | 2021          |
|                                                         | \$            | \$            |
| Charges d'exploitation                                  |               |               |
| Entretien, réparations et autres charges d'exploitation | 4 457         | 3 807         |
| Énergie                                                 | 1 810         | 1 712         |
| Impôt foncier et assurances                             | 6 567         | 5 599         |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                 | <b>12 834</b> | <b>11 118</b> |
| <b>% des produits locatifs</b>                          | <b>44,2 %</b> | <b>47,2 %</b> |

Les charges d'exploitation ont augmenté sur une base trimestrielle essentiellement en raison des nouvelles acquisitions et de l'augmentation du coût de la vie. Par ailleurs, l'impôt foncier a augmenté sur une base trimestrielle en raison des nouvelles acquisitions et de la hausse de la valeur imposable.

### Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les périodes closes les 31 mars 2022 et 2021:

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars)                                                  | Trimestre    |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                          | 2022         | 2021         |
|                                                                                                          | \$           | \$           |
| <b>Produits financiers</b>                                                                               | <b>(145)</b> | <b>(134)</b> |
| Intérêts sur les emprunts hypothécaires                                                                  | 5 802        | 4 546        |
| Intérêts sur les débentures convertibles                                                                 | 732          | 957          |
| Intérêts sur les facilités de crédit                                                                     | 307          | 220          |
| Autres charges d'intérêts                                                                                | 63           | 68           |
| <b>Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers</b>                                       | <b>6 759</b> | <b>5 657</b> |
| Distributions sur parts de catégorie B                                                                   | 26           | 30           |
| Frais de remboursement anticipé                                                                          | 284          | -            |
| <b>Charges financières nettes avant éléments non monétaires</b>                                          | <b>7 069</b> | <b>5 687</b> |
| Désactualisation des intérêts effectifs<br>sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles | 288          | 359          |
| Désactualisation de la composante passif<br>non dérivée des débentures convertibles                      | 81           | 96           |
| <b>Charges financières nettes avant les éléments suivants</b>                                            | <b>7 438</b> | <b>6 142</b> |
| Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés                                     | 997          | 1 814        |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B                                                   | 66           | 280          |
| <b>Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers</b>                               | <b>8 501</b> | <b>8 236</b> |

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

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

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires pour la période en cours s'élevait à 3,54 % au 31 mars 2022, soit 2 points de base de moins que le taux moyen en vigueur au 31 mars 2021 qui était alors de 3,56 %. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,30 % et 6,80 % au 31 mars 2022 et à l'exercice précédent. Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 31 mars 2022 s'élève à 4,5 ans (4,4 ans au 31 mars 2021).

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

#### Frais d'administration

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars) | Trimestre    |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                         | 2022         | 2021         |
|                                                         | \$           | \$           |
| Dépenses administratives                                | 1 653        | 1 193        |
| Pertes de crédit attendues                              | 19           | (170)        |
| Rémunération fondée sur des parts                       | 150          | 645          |
| <b>Frais d'administration du Fonds</b>                  | <b>1 822</b> | <b>1 668</b> |

Les **dépenses administratives** ont augmenté de 0,5 million de dollars, ou 39 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a engagé des charges additionnelles d'environ 0,1 million de dollars pour soutenir sa stratégie de croissance (ajout d'employés clés, investissements en technologies, en sécurité de systèmes et en marketing) et de 0,4 million de dollars relativement à la rémunération par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Les **pertes de crédit attendues** ont augmenté de 0,2 million de dollars pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Globalement pour le trimestre correspondant de 2021, une partie de la provision constatée en raison de l'incertitude entourant la pandémie de COVID-19 a été reprise au cours de l'exercice précédent.

La **charge de rémunération fondée sur des parts** a reculé de 0,5 million de dollars pour le trimestre comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est principalement attribuable i) à un montant de 0,4 million de dollars attribuable au régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie constaté au cours de la période correspondante de l'exercice précédent et ii) à la réduction du nombre de parts émises aux termes des régimes de rémunération, ce qui a réduit les charges de 0,1 million de dollars.

### Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

Sur une base annuelle, le Fonds retient les services d'évaluateurs externes indépendants pour évaluer la juste valeur d'une partie importante de son portefeuille. Dans le cadre de sa politique, le Fonds fait évaluer chaque année environ deux tiers de son portefeuille par des évaluateurs externes indépendants, y compris les 15 plus importants immeubles en date du troisième trimestre de 2021 (672,1 millions de dollars pour l'exercice 2021, contre 584,7 millions de dollars pour l'exercice 2020). De plus, dans le cadre d'acquisitions, de financements ou de transactions de refinancement ou à la demande des prêteurs, d'autres immeubles font aussi l'objet d'évaluations indépendantes au cours de l'exercice.

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

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

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars) | Trimestre    |          |
|---------------------------------------------------------|--------------|----------|
|                                                         | 2022         | 2021     |
|                                                         | \$           | \$       |
| Immeubles industriels                                   | 1 007        | -        |
| Immeubles de bureaux périphériques                      | -            | -        |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité   | -            | -        |
| <b>Total de la variation de la juste valeur</b>         | <b>1 007</b> | <b>-</b> |

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

|                                     | Immeubles<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux<br>périphériques | Immeubles de<br>commerce de<br>détail de première<br>nécessité |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Au 31 mars 2022</b>              |                          |                                          |                                                                |
| Taux de capitalisation              | 4,50 % - 8,50 %          | 5,25 % - 8,50 %                          | 5,25 % - 7,75 %                                                |
| Taux de capitalisation à la revente | 4,75 % - 7,00 %          | 5,50 % - 7,50 %                          | 6,00 % - 7,00 %                                                |
| Taux d'actualisation                | 5,75 % - 7,50 %          | 5,50 % - 8,25 %                          | 6,50 % - 7,50 %                                                |
| <b>Au 31 mars 2021</b>              |                          |                                          |                                                                |
| Taux de capitalisation              | 5,00 % - 8,50 %          | 5,00 % - 8,50 %                          | 5,25 % - 8,00 %                                                |
| Taux de capitalisation à la revente | 5,50 % - 7,00 %          | 6,00 % - 7,50 %                          | 5,50 % - 8,00 %                                                |
| Taux d'actualisation                | 6,25 % - 7,75 %          | 6,75 % - 8,25 %                          | 6,25 % - 8,75 %                                                |

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 31 mars 2022 se situait à 6,28 % (31 mars 2021: 6,51%), en baisse de 23 points de base par rapport au 31 mars 2021.



Le Fonds a estimé qu'au 31 mars 2022, si une hausse/diminution du taux de capitalisation de 0,25 % était appliquée pour l'ensemble du portefeuille, cette variation entraînerait une réduction de 42,9 millions de dollars ou une hausse de 46,5 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, respectivement. Le changement de taux de capitalisation représente un indicateur approprié des variations du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente.

### Bénéfice net ajusté

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

Le tableau suivant présente le sommaire du bénéfice net ajusté <sup>(1)</sup> avant ces éléments non récurrents et non monétaires volatils :

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars, sauf les données par part)                           | Trimestre    |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                              | 2022         | 2021         |
|                                                                                                              | \$           | \$           |
| <b>Bénéfice net et résultat global</b>                                                                       | <b>6 449</b> | <b>2 510</b> |
| Éléments non récurrents :                                                                                    |              |              |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 753          | -            |
| Éléments non monétaires volatils :                                                                           |              |              |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement                                                     | (1 007)      | -            |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés                                             | 997          | 1 814        |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B                                                       | 66           | 280          |
| <b>Bénéfice net ajusté <sup>(1)</sup></b>                                                                    | <b>7 258</b> | <b>4 604</b> |
| Par part                                                                                                     | 9,3 ¢        | 7,2 ¢        |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

## Résultats d'exploitation – portefeuille comparable

### Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par BTB au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et qui sont toujours détenus par BTB au 31 mars 2022 et n'inclut pas les acquisitions et les dispositions réalisées au cours de 2021 et de 2022.

Le tableau suivant présente les résultats sommaires du portefeuille comparable :

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars) | Trimestre     |               |            |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|
|                                                         | 2022          | 2021          | Δ          |
|                                                         | \$            | \$            | %          |
| Produits locatifs                                       | 23 342        | 22 753        | 2,6        |
| Charges d'exploitation                                  | 11 061        | 10 717        | 3,2        |
| <b>Résultat d'exploitation net (REN) <sup>(1)</sup></b> | <b>12 281</b> | <b>12 036</b> | <b>2,0</b> |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

Pour le trimestre, les produits locatifs du portefeuille comparable se sont accrus de 0,6 million de dollars, ou 2,6 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, et le résultat d'exploitation net (REN) a augmenté de 0,2 million de dollars, ou 2,0 %. Les efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui a permis d'augmenter les produits locatifs. Globalement, le REN a affiché une hausse de 2,0 % pour le trimestre, comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

## Distributions

### Distributions et données par part

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                    | 2022         | 2021         |
|                                                                                    | \$           | \$           |
| <b>Distributions</b>                                                               |              |              |
| Distributions en espèces                                                           | 5 050        | 4 095        |
| Distributions en espèces sur parts de catégorie B                                  | 26           | 30           |
| Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions | 775          | 703          |
| <b>Distributions totales aux porteurs de parts</b>                                 | <b>5 851</b> | <b>4 828</b> |
| Pourcentage des distributions réinvesties <sup>(1)(2)</sup>                        | 13,2 %       | 14,6 %       |
| <b>Par part <sup>(2)</sup></b>                                                     |              |              |
| Distributions                                                                      | 7,5 ¢        | 7,5 ¢        |

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

(2) En tenant compte des parts de catégorie B.

Pour le trimestre, les distributions mensuelles aux porteurs de parts se sont élevées à 2,5 ¢ par part (pour un total trimestriel de 7,5 ¢ par part), ce qui correspond à celles du trimestre correspondant de 2021.

## Fonds provenant de l'exploitation (FPE) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE <sup>(1)</sup> pour les périodes closes les 31 mars 2022 et 2021 :

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars, sauf les données par part)                            | Trimestre     |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                               | 2022          | 2021          |
|                                                                                                               | \$            | \$            |
| <b>Bénéfice net et résultat global</b>                                                                        | <b>6 449</b>  | <b>2 510</b>  |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement                                                      | (1 007)       | -             |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B                                                        | 66            | 280           |
| Amortissement des incitatifs de location                                                                      | 735           | 877           |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés                                              | 997           | 1 814         |
| Charges salariales de location                                                                                | 221           | 219           |
| Distributions sur parts de catégorie B                                                                        | 26            | 30            |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>                             | 77            | -             |
| <b>FPE <sup>(1)</sup></b>                                                                                     | <b>7 564</b>  | <b>5 730</b>  |
| <b>Élément non récurrent</b>                                                                                  |               |               |
| Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 753           | -             |
| <b>FPE récurrents <sup>(1)</sup></b>                                                                          | <b>8 317</b>  | <b>5 730</b>  |
| <b>FPE par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>                                                                    | <b>9,7 ¢</b>  | <b>8,9 ¢</b>  |
| <b>FPE récurrents par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>                                                         | <b>10,7 ¢</b> | <b>8,9 ¢</b>  |
| <b>Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup></b>                                                           | <b>77,2 %</b> | <b>84,0 %</b> |
| <b>Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup></b>                                                | <b>70,2 %</b> | <b>84,0 %</b> |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

(2) En tenant compte des parts de catégorie B.

(3) Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE <sup>(1)</sup> par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(4) Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE <sup>(1)</sup> récurrents par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE et des FPEA récurrents depuis le deuxième trimestre de 2021. À titre indicatif, l'incidence cumulative pour la période de 12 mois consécutifs en 2020 représentait une augmentation de 373 \$ ou 0,1 ¢ par part.

Pour le trimestre, les FPE récurrents <sup>(1)</sup> se sont établis à 10,7 ¢ par part, comparativement à 8,9 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. Le ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup> pour le trimestre s'est établi à 70,2 %, comparativement à 84,0 % pour la période correspondante de 2020. L'amélioration des ratios par rapport à l'exercice précédent s'explique essentiellement par les éléments suivants : i) l'amélioration des taux d'occupation dans tous les secteurs d'activités; ii) la croissance du taux moyen des baux renouvelés de 13,5 %; et iii) l'effet relatif des acquisitions réalisées depuis le premier trimestre de l'exercice précédent.

## Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE et les FPEA pour les périodes closes les 31 mars 2022 et 2021:

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars, sauf les données par part)                           | Trimestre    |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                              | 2022         | 2021         |
|                                                                                                              | \$           | \$           |
| <b>FPE <sup>(1)</sup></b>                                                                                    | <b>7 564</b> | <b>5 730</b> |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire                                                   | (150)        | (397)        |
| Désactualisation des intérêts effectifs                                                                      | 288          | 359          |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles                                                         | 30           | 15           |
| Rémunération fondée sur des parts                                                                            | 73           | 644          |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>                                       | (581)        | (471)        |
| Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>                                                  | (375)        | (374)        |
| <b>FPEA <sup>(1)</sup></b>                                                                                   | <b>6 849</b> | <b>5 506</b> |
| <b>Élément non récurrent</b>                                                                                 |              |              |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 753          | –            |
| <b>FPEA récurrents <sup>(1)</sup></b>                                                                        | <b>7 602</b> | <b>5 506</b> |
| <b>FPEA par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>                                                                  | <b>8,8 ¢</b> | <b>8,6 ¢</b> |
| <b>FPEA récurrents par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>                                                       | <b>9,7 ¢</b> | <b>8,6 ¢</b> |
| Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>                                                                | 85,3 %       | 87,4 %       |
| Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>                                                     | 76,8 %       | 87,4 %       |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

(2) En tenant compte des parts de catégorie B.

(3) Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA <sup>(1)</sup> par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(4) Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA récurrents <sup>(1)</sup> par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

Pour le trimestre, les FPEA récurrents <sup>(1)</sup> se sont élevés à 9,7 ¢ par part, comparativement à 8,6 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. Le ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup> se situe à 76,8 % pour le trimestre comparativement à 87,4 % pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Dans le calcul des FPEA <sup>(1)</sup>, le Fonds déduit une réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(2)</sup> pour tenir compte des dépenses d'investissement requises pour maintenir la qualité de ses immeubles et pour préserver ses produits locatifs. La réserve pour dépenses d'investissement non récupérables est calculée sur la base de 2 % des produits locatifs et est fondée sur l'évaluation de la direction des pratiques de l'industrie ainsi que sur sa prévision des investissements requis pour les prochains exercices.

Le Fonds déduit également une réserve pour frais de location non recouverts <sup>(2)</sup> d'un montant approximatif de 25 ¢ par pied carré sur une base annuelle. Même si les déboursés pour frais de location peuvent fluctuer de façon importante d'un trimestre à l'autre, la direction estime que cette réserve représente fidèlement, à long terme, les déboursés moyens non récupérés à même l'établissement du loyer que devra engager le Fonds. Ces déboursés sont constitués des incitatifs versés ou accordés à la signature des baux à des locataires qui sont généralement amortis sur la durée des baux et contribuent à une hausse du loyer au pied carré, ainsi que des commissions de courtage et des charges salariales de location.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

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



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

| Périodes closes les 31 mars et<br>exercices clos les 31 décembre<br>(en milliers de dollars) | 31 mars<br>2022<br>(3 mois) | 31 mars<br>2021<br>(3 mois) | 31 décembre<br>2021<br>(12 mois) | 31 décembre<br>2020<br>(12 mois) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                              | \$                          | \$                          | \$                               | \$                               |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables                                      | 375                         | 471                         | 1 500                            | 1 859                            |
| Dépenses d'investissement non récupérables                                                   | 581                         | 94                          | 2 007                            | 2 055                            |

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

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

## Flux de trésorerie

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

| Périodes closes les 31 mars et<br>exercices clos les 31 décembre<br>(en milliers de dollars)                                                                                                        | 2022<br>(3 mois) | 2021<br>(3 mois) | 2021<br>(12 mois) | 2020<br>(12 mois) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                                                     | \$               | \$               | \$                | \$                |
| <b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>                                                                                                                              | <b>11 404</b>    | <b>13 149</b>    | <b>56 538</b>     | <b>46 145</b>     |
| Intérêts payés                                                                                                                                                                                      | (6 851)          | (5 667)          | (22 006)          | (21 787)          |
| <b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation<br/>déduction faite des intérêts payés</b>                                                                                       | <b>4 553</b>     | <b>7 482</b>     | <b>34 532</b>     | <b>24 358</b>     |
| Distributions nettes aux porteurs de parts                                                                                                                                                          | 4 800            | 4 071            | 18 171            | 19 014            |
| <b>Excédent (déficit) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités<br/>d'exploitation déduction faite des intérêts payés par rapport aux<br/>distributions nettes aux porteurs de parts</b> | <b>(247)</b>     | <b>3 411</b>     | <b>16 361</b>     | <b>5 344</b>      |

Le tableau suivant présente le sommaire du rapprochement entre les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA <sup>(1)</sup> et FPE <sup>(1)</sup>:

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars)                                                      | Trimestre     |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                              | 2022          | 2021          |
|                                                                                                              | \$            | \$            |
| <b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>                                       | <b>11 404</b> | <b>13 149</b> |
| Charges salariales de location                                                                               | 221           | 219           |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | (753)         | -             |
| Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement                                    | 3 774         | (1 263)       |
| Produits financiers                                                                                          | 145           | 134           |
| Charges d'intérêts                                                                                           | (6 904)       | (5 791)       |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables                                                      | (581)         | (471)         |
| Réserve pour frais de location non récupérés                                                                 | (375)         | (375)         |
| Accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles                                 | (82)          | (96)          |
| <b>FPEA <sup>(1)</sup></b>                                                                                   | <b>6 849</b>  | <b>5 506</b>  |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(2) (1)</sup>                                   | 581           | 471           |
| Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(2) (1)</sup>                                              | 375           | 375           |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire                                                   | 150           | 397           |
| Charges de rémunération fondée sur des parts                                                                 | (73)          | (644)         |
| Désactualisation des intérêts effectifs                                                                      | (288)         | (359)         |
| Amortissement des immobilisations corporelles                                                                | (30)          | (15)          |
| <b>FPE <sup>(1)</sup></b>                                                                                    | <b>7 564</b>  | <b>5 731</b>  |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

(2) Se reporter à la rubrique portant sur les FPEA pour obtenir des explications détaillées.

## Information sectorielle

Les activités du Fonds regroupent trois secteurs immobiliers situés dans les provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Les tableaux suivants présentent un résumé des contributions aux revenus et au résultat d'exploitation net (REN) de chacun des secteurs pour les trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021:

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars) | Immeubles industriels |      | Immeubles de bureaux<br>périphériques |      | Immeubles de<br>commerces de détail<br>de première nécessité |      | Total     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|------|---------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------|------|-----------|
|                                                         | \$                    | %    | \$                                    | %    | \$                                                           | %    |           |
| Trimestre clos le 31 mars 2022                          |                       |      |                                       |      |                                                              |      |           |
| Immeubles de placement                                  | 259 258               | 23,0 | 614 473                               | 54,5 | 253 642                                                      | 22,5 | 1 127 373 |
| Produits locatifs des immeubles                         | 5 373                 | 18,5 | 16 976                                | 58,4 | 6 719                                                        | 23,1 | 29 068    |
| Résultat d'exploitation net (REN) <sup>(1)</sup>        | 4 008                 | 24,7 | 8 660                                 | 53,3 | 3 566                                                        | 22,0 | 16 234    |
| Trimestre clos le 31 mars 2021                          |                       |      |                                       |      |                                                              |      |           |
| Immeubles de placement                                  | 163 903               | 18,1 | 494 760                               | 54,7 | 246 380                                                      | 27,2 | 905 043   |
| Produits locatifs des immeubles                         | 3 084                 | 13,1 | 14 022                                | 59,6 | 6 426                                                        | 27,3 | 23 532    |
| Résultat d'exploitation net (REN) <sup>(1)</sup>        | 2 006                 | 16,2 | 7 085                                 | 57,1 | 3 323                                                        | 26,8 | 12 414    |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

### Performance du secteur des immeubles industriels

Le secteur des immeubles industriels continue d'afficher une excellente performance. La valeur proportionnelle de l'actif des immeubles industriels par rapport à l'actif total du Fonds, a augmenté à 23,0 %, par rapport à 18,1 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, surtout en raison des acquisitions d'immeubles industriels réalisées en 2021. Les immeubles acquis étaient tous occupés à 100 %, ce qui a une incidence sur le taux d'occupation qui à la clôture du premier trimestre de 2022, s'établissait à 99,0 %, en hausse de 3,4 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

### Performance du secteur des immeubles de bureaux périphériques

Le Fonds est propriétaire d'immeubles de bureaux périphériques et ne détient aucune grande tour de centres-villes, un des secteurs qui a été le plus touché par la pandémie. Dans l'ensemble, la performance du secteur des immeubles de bureaux du Fonds est demeurée stable dans toutes les régions géographiques et a bénéficié de la qualité des locataires du portefeuille (les deux principaux locataires du Fonds sont des organismes gouvernementaux fédéraux et du Québec). Le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 91 092 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 19,6 %. Le pourcentage du résultat d'exploitation net (REN) tiré du secteur des immeubles de bureaux périphériques a été affecté par les récentes acquisitions de deux immeubles sur le boulevard Alfred-Nobel, à Montréal et de deux immeubles de Lansdowne Park à Ottawa. Ces acquisitions ont contribué à l'augmentation du REN, qui est passé à 53,3 %, contre 50,7 % à la période correspondante de l'exercice précédent.

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

Le Fonds ne possède pas de centres commerciaux fermés et la majorité de ses propriétés comptent des locataires clés qui vendent des produits de première nécessité. Dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, le taux d'occupation s'établissait à 95,0 % à la fin du premier trimestre de 2022, en hausse de 5,0 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité visant une superficie locative de 42 234 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 8,5 %. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de commerce de détail de première nécessité a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 35,1 % à 22,0 %, en raison principalement du fait que le Fonds n'a conclu aucune acquisition dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité alors qu'il a fait des acquisitions dans les secteurs des immeubles industriels et des immeubles de bureaux périphériques, ce qui a fait croître la proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par ces secteurs respectifs.

## Actifs

### Immeubles de placement

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

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

La juste valeur de ses immeubles de placement se chiffrait à 1 127 millions de dollars au 31 mars 2022, contre 1 111 millions de dollars au 31 décembre 2021, soit une hausse de 1,2 %. La hausse découle des acquisitions et des dispositions susmentionnées, dont l'incidence nette a donné lieu à une augmentation de la valeur des immeubles de placement de 13 millions de dollars. La hausse restante s'explique par l'incidence nette des entrées relativement aux dépenses d'investissement de 0,8 million de dollars, l'incidence nette des incitatifs de location capitalisés de 1 million de dollars, l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire de 0,2 million de dollars, les commissions de location capitalisées de 0,5 million de dollars et la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement de 1 million de dollars.

### Investissements dans les immeubles de placement détenus

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

Le tableau suivant présente le sommaire des sommes engagées au titre des dépenses d'investissement ainsi qu'en incitatifs et commissions de location au cours des périodes closes les 31 mars 2022 et 2021:

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars) | Trimestre    |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                         | 2022         | 2021         |
|                                                         | \$           | \$           |
| Dépenses d'investissement récupérables                  | 284          | 371          |
| Dépenses d'investissement non récupérables              | 475          | 94           |
| <b>Dépenses d'investissement totales</b>                | <b>759</b>   | <b>465</b>   |
| Commissions de location et améliorations locatives      | 2 251        | 1 188        |
| <b>Total</b>                                            | <b>3 010</b> | <b>1 653</b> |

Le tableau suivant présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les périodes closes les 31 mars 2022 et 2021:

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars)       | Trimestre        |                |
|---------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                               | 2022             | 2021           |
|                                                               | \$               | \$             |
| <b>Solde au début de la période</b>                           | <b>1 110 971</b> | <b>903 870</b> |
| Ajouts :                                                      |                  |                |
| Acquisitions                                                  | 38 961           | -              |
| Dispositions                                                  | (25 991)         | -              |
| Dépenses d'investissement                                     | 759              | 465            |
| Commissions de location et incitatifs de location capitalisés | 2 251            | 1 188          |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement      | 1 007            | -              |
| Autres variations non monétaires                              | (585)            | (480)          |
| <b>Solde à la fin de la période</b>                           | <b>1 127 373</b> | <b>905 043</b> |

### Créances

| (en milliers de dollars)                  | 31 mars<br>2022 | 31 décembre<br>2021 |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------------|
|                                           | \$              | \$                  |
| Loyers à recevoir                         | 5 635           | 4 497               |
| Provision pour pertes de crédit attendues | (886)           | (944)               |
| Loyers à recevoir, montant net            | 4 749           | 3 553               |
| Recouvrements non facturés                | 821             | 587                 |
| Autres débiteurs                          | 742             | 1 388               |
| <b>Débiteurs</b>                          | <b>6 312</b>    | <b>5 528</b>        |

Les créances ont augmenté, passant de 5,5 millions de dollars au 31 décembre 2021 à 6,3 millions de dollars au 31 mars 2022. Pour le trimestre, la hausse des créances est conforme à l'augmentation des produits locatifs du Fonds et à l'amélioration générale de la performance de la provision pour pertes de crédit.

#### Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

| (en milliers de dollars)                 | 31 mars<br>2022 | 31 décembre<br>2021 |
|------------------------------------------|-----------------|---------------------|
|                                          | \$              | \$                  |
| Immobilisations corporelles              | 1 460           | 1 438               |
| Amortissements cumulés                   | (1 022)         | (992)               |
| Immobilisations corporelles, montant net | 438             | 446                 |
| Charges payées d'avance                  | 3 060           | 1 811               |
| Dépôts                                   | 1 968           | 936                 |
| <b>Autres actifs</b>                     | <b>5 466</b>    | <b>3 193</b>        |

Les charges payées d'avance, les dépôts et les immobilisations corporelles sont passés de 3,2 millions de dollars au 31 décembre 2021 à 5,5 millions de dollars au 31 mars 2022, ce qui s'explique par la hausse des dépôts sur les futures acquisitions.

## Ressources de capital

#### Dettes à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 31 mars 2022, incluant les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants :

| Au 31 mars 2022<br>(en milliers de dollars) | Solde<br>des débentures<br>convertibles <sup>(1)</sup> | Solde<br>des emprunts<br>hypothécaires <sup>(1)</sup> | Taux d'intérêt<br>contractuel<br>moyen<br>pondéré |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                             | \$                                                     | \$                                                    | %                                                 |
| <b>Année d'échéance</b>                     |                                                        |                                                       |                                                   |
| 2022                                        | –                                                      | 71 839                                                | 3,99                                              |
| 2023                                        | –                                                      | 35 107                                                | 3,59                                              |
| 2024                                        | 24 000                                                 | 100 473                                               | 4,43                                              |
| 2025                                        | 20 982                                                 | 60 401                                                | 4,30                                              |
| 2026                                        | –                                                      | 124 290                                               | 3,22                                              |
| 2027 et suivantes                           | –                                                      | 227 445                                               | 3,38                                              |
| <b>Total</b>                                | <b>44 982</b>                                          | <b>619 555</b>                                        | <b>3,74</b>                                       |

(1) Montants bruts.

Le Fonds a contracté des emprunts hypothécaires de 71,8 millions de dollars arrivant à échéance au cours des neuf prochains mois. Au 30 avril 2022, une tranche d'environ 23,5 millions de dollars a déjà été refinancée et la tranche restante est en cours de refinancement. Par le passé, le Fonds a toujours été en mesure de refinancer ses emprunts hypothécaires existants, et rien n'indique que cette situation changera.

#### Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 31 mars 2022, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 3,74 % (3,54 % pour les emprunts hypothécaires et 6,47 % pour les débentures convertibles), une diminution de 10 points de base par rapport à l'exercice précédent.



### Emprunts hypothécaires

Au 31 mars 2022, les emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevaient à 619,6 millions de dollars, comparativement à 607 millions de dollars au 31 décembre 2021. La hausse est imputable aux acquisitions susmentionnées pour lesquelles le Fonds a contracté ou pris en charge des emprunts hypothécaires de 24 801 millions de dollars.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires au cours des périodes closes le 31 mars 2022 et 2021:

| Périodes closes les 31 mars<br>(en milliers de dollars)                    | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                            | \$             | \$             |
| <b>Solde au début de la période <sup>(1)</sup></b>                         | <b>607 038</b> | <b>486 242</b> |
| Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge <sup>(2)</sup>         | 24 801         | -              |
| Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions <sup>(3)</sup> | (7 324)        | -              |
| Remboursements mensuels de capital <sup>(4)</sup>                          | (4 960)        | (4 159)        |
| <b>Solde au 31 mars 2022 <sup>(1)</sup></b>                                | <b>619 555</b> | <b>482 083</b> |

(1) Avant les frais de financement non amortis et les ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur.

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Les emprunts hypothécaires contractés ou repris sont inclus dans les états consolidés des flux de trésorerie sous Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement.

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions est inclus dans les états consolidés des flux de trésorerie aux postes Remboursement d'emprunts hypothécaires et Produit net de la sortie d'immeubles de placement.

(4) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Les remboursements mensuels de capital sont pris en compte dans les états consolidés des flux de trésorerie au poste Remboursements d'emprunts hypothécaires.

Au 31 mars 2022, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 3,54 %, comparativement à 3,56 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une diminution de 2 points de base. À l'exception de trois prêts d'un solde total de 36,9 millions de dollars, tous les emprunts hypothécaires portent intérêt à taux fixes (solde de 529,4 millions de dollars) ou sont assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe (solde de 53,3 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 31 mars 2022 s'élève à 4,5 ans, contre 4,4 ans au 31 mars 2021. Le Fonds tente de répartir sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque relié à leur renouvellement.

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

| Au 31 mars 2022<br>(en milliers de dollars)                                   | Remboursement<br>de capital | Solde à<br>l'échéance | Total          | % du total   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------|--------------|
|                                                                               | \$                          | \$                    | \$             |              |
| <b>Année d'échéance</b>                                                       |                             |                       |                |              |
| 2022 (9 mois)                                                                 | 14 479                      | 70 362                | 84 841         | 13,7         |
| 2023                                                                          | 17 097                      | 33 841                | 50 938         | 8,2          |
| 2024                                                                          | 14 996                      | 91 674                | 106 670        | 17,2         |
| 2025                                                                          | 12 621                      | 52 853                | 65 474         | 10,6         |
| 2026                                                                          | 10 200                      | 107 599               | 117 799        | 19,0         |
| 2027 et suivantes                                                             | 29 938                      | 163 895               | 193 833        | 31,3         |
| <b>Total</b>                                                                  | <b>99 331</b>               | <b>520 224</b>        | <b>619 555</b> | <b>100,0</b> |
| Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur |                             |                       | 673            |              |
| Frais de financement non amortis                                              |                             |                       | (2 808)        |              |
| <b>Solde au 31 mars 2022</b>                                                  |                             |                       | <b>617 420</b> |              |

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

## Débtentures convertibles

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

(1) Remboursables au gré du Fonds, selon certaines conditions, à compter du 31 octobre 2022, mais avant le 31 octobre 2023, à un prix équivalent à la valeur initiale en principal des débtentures plus les intérêts courus et impayés sur celles-ci, sous réserve que le cours du marché des parts représente alors au moins 125 % du prix de conversion de la série G et à compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

(2) Remboursables au gré du Fonds, selon certaines conditions, à compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à un prix équivalent à la valeur initiale en principal des débtentures plus les intérêts courus et impayés sur celles-ci, sous réserve que le cours du marché des parts représente alors au moins 125 % du prix de conversion de la série H et à compter du 31 octobre 2024, mais avant le 31 octobre 2025, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

(3) Le Fonds peut, à son gré et sous réserve de certaines conditions, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le principal des débtentures de série G et de série H en émettant un nombre de parts librement négociables aux porteurs de débtentures de série G et de série H.

(4) Conversion de 9 018 \$ de la débtenture de Série H depuis l'émission. Conversion de 1 161 \$ au premier trimestre de 2022.

## Ratio d'endettement <sup>(1)</sup>

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

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

| (en milliers de dollars)                                                                                                | 31 mars 2022   | 31 décembre 2021 | 31 mars 2021   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                                                                                                         | \$             | \$               | \$             |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                                                                                 | (40 666)       | (7 191)          | (6 255)        |
| Emprunts hypothécaires en cours <sup>(1) (2)</sup>                                                                      | 619 555        | 607 038          | 482 083        |
| Débtentures convertibles <sup>(1) (2)</sup>                                                                             | 43 569         | 44 564           | 50 124         |
| Facilités de crédit                                                                                                     | 35 318         | 35 468           | 15 000         |
| <b>Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(1) (3)</sup></b>               | <b>657 776</b> | <b>679 879</b>   | <b>540 952</b> |
| Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(1) (4)</sup>             | 1 091 245      | 1 124 690        | 918 519        |
| Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentures convertibles et les facilités de crédit <sup>(1) (5)</sup> ) | 56,8 %         | 54,0 %           | 52,5 %         |
| Ratio d'endettement – Débtentures convertibles <sup>(1) (6)</sup>                                                       | 4,0 %          | 4,0 %            | 5,5 %          |
| Ratio d'endettement – facilités de crédit <sup>(1) (7)</sup>                                                            | 3,2 %          | 3,2 %            | 1,6 %          |
| Ratio d'endettement total <sup>(1)</sup>                                                                                | 60,3 %         | 60,5 %           | 58,9 %         |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS, se reporter à la page 37.

(2) Avant les frais de financement non amortis et les ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur.

(3) La dette à long terme diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure financière non conforme aux IFRS, calculée comme étant le total : i) des emprunts hypothécaires à taux fixe; ii) des emprunts hypothécaires à taux variables; iii) du montant de capital de la débtenture de série G; iv) du capital de la débtenture de série F ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et v) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.

(4) La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure non conforme aux IFRS définie comme le total des actifs du Fonds majorés de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la valeur brute du total des actifs moins la trésorerie et équivalents de trésorerie est le total des actifs.

(5) Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

(6) Le ratio d'endettement – débtentures convertibles est calculé en divisant les débtentures convertibles par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

(7) Le ratio d'endettement – facilités de crédit est calculé en divisant les facilités de crédit par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

Au 31 mars 2022, le ratio d'endettement hypothécaire <sup>(1)</sup>, excluant les débentures convertibles et les facilités de crédit ont totalisé 56,8 %, soit 2,8 % de plus qu'au 31 décembre 2021. En incluant les débentures convertibles, les facilités de crédit, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, le ratio d'endettement total <sup>(2)</sup> s'est établi à 60,3 %, en baisse de 0,2 % depuis le 31 décembre 2021. La baisse découle du placement par voie de prise ferme de mars 2022 qui a augmenté la trésorerie et les équivalents de trésorerie et dont le produit sera utilisé pour réduire l'encours de la facilité de crédit renouvelable.

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

### Ratio de couverture des intérêts

Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,40, en hausse de 16 points de base par rapport au premier trimestre de 2021.

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en milliers de dollars, sauf les ratios)   | Trimestre |        |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|
|                                                                            | 2022      | 2021   |
|                                                                            | \$        | \$     |
| Résultat d'exploitation net (REN)                                          | 16 234    | 12 414 |
| Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers <sup>(1)</sup> | 6 759     | 5 657  |
| Ratio de couverture des intérêts <sup>(2)</sup>                            | 2,40      | 2,19   |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio de couverture des intérêts est calculé en divisant le REN par les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (comme défini au préalable).

### Parts de catégorie B

| Période close le 31 mars 2022<br>(en nombre de parts)          | Trimestre      |              |
|----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
|                                                                | Parts          | \$           |
| Parts de catégorie B en circulation en début de trimestre      | 347 265        | 1 417        |
| Ajustement de la juste valeur                                  | –              | 66           |
| <b>Parts de catégorie B en circulation en fin de trimestre</b> | <b>347 265</b> | <b>1 483</b> |

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

Les parts de catégorie B ont été émises le 30 mai 2018 pour l'acquisition d'une portion résiduelle du « Complexe Lebourgneuf – Phase II » à Québec (moins la portion du prêt hypothécaire repris par le Fonds).

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

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

### Parts en circulation

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

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en nombre de parts)                     | Trimestre         |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                         | 2022              | 2021              |
| <b>Parts en circulation en début de période</b>                         | <b>74 126 971</b> | <b>63 439 435</b> |
| Parts émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne                | 9 584 100         | -                 |
| Régime de réinvestissement des distributions                            | 195 987           | 187 138           |
| Émission - Régime d'achat de parts pour les employés                    | 1 605             | 14 351            |
| Émission - Régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions | 104 649           | 71 722            |
| Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie              | -                 | 50 000            |
| Émission - Conversion de débentures convertibles                        | 318 952           | 895 871           |
| <b>Parts en circulation en fin de période</b>                           | <b>84 342 264</b> | <b>64 658 517</b> |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation                            | 77 664 646        | 63 754 505        |
| Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation | 78 011 911        | 64 148 437        |

### Régime de rémunération en parts différées

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

Le tableau suivant présente le sommaire des parts différées en circulation au cours des périodes closes les 31 mars 2022 et 2021 :

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en nombre de parts)       | Trimestre      |               |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                           | 2022           | 2021          |
| <b>Parts différées en circulation en début de période</b> | <b>103 116</b> | <b>87 920</b> |
| Rémunération des fiduciaires                              | 2 048          | 2 038         |
| Distributions versées sous forme de parts                 | 2 177          | 1 722         |
| <b>Parts différées en circulation en fin de période</b>   | <b>107 341</b> | <b>91 680</b> |

### Régime de rémunération en parts avec restrictions

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

Le tableau suivant présente le sommaire des parts avec restrictions en circulation au cours des périodes closes les 31 mars 2022 et 2021.

| Trimestres clos les 31 mars<br>(en nombre de parts)               | Trimestre      |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                   | 2022           | 2021           |
| <b>Parts avec restrictions en circulation en début de période</b> | <b>161 536</b> | <b>139 724</b> |
| Attribuées                                                        | 92 304         | 95 058         |
| Annulées                                                          | -              | (1 524)        |
| Réglées                                                           | (90 671)       | (71 722)       |
| <b>Parts avec restrictions en circulation en fin de période</b>   | <b>163 169</b> | <b>161 536</b> |

### Régime d'achat de parts pour les employés

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

### Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

## Impôts sur le revenu

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

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

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

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

Au 31 mars 2022, BTB respectait l'ensemble de ces conditions et se qualifiait à titre de FPI. Par conséquent, les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à BTB. La direction de BTB a l'intention de s'assurer que le Fonds remplisse les conditions à l'exclusion de la FPI sur une base continue dans le futur.

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



## Imposition des porteurs de parts

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

| Trimestres clos les 31 mars       | 2022       | 2021       |
|-----------------------------------|------------|------------|
|                                   | %          | %          |
| Imposable en tant qu'autre revenu | -          | -          |
| Report d'impôt                    | 100        | 100        |
| <b>Total</b>                      | <b>100</b> | <b>100</b> |

## Méthodes et estimations comptables

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

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

## COVID-19

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

## Risques et incertitudes

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

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

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

Le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information («CPCI») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière («CIIF»), tels que définis par le Règlement 52109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

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

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 31 mars 2022 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

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

## ANNEXE 1 – Définitions

### Parts de catégorie B

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

### Produits locatifs

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

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

### Charges d'exploitation

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

### Résultat d'exploitation net (REN)

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

### Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

- Emprunts hypothécaires contractés ou repris d'un montant total approximatif de 619,6 millions de dollars au 31 mars 2022, comparativement à 486,2 millions de dollars au 31 mars 2021.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 45 millions de dollars.
- Facilités de crédit utilisées au besoin.
- Coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires, aux débentures convertibles et aux autres emprunts qui sont portés en réduction des dettes connexes et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue des dettes.

### Frais d'administration

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

### Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

### Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et toujours détenus le 31 mars 2022 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2021 et de 2022, ainsi que les résultats des propriétés subséquentement vendues.

### Résultat net immobilier du portefeuille comparable

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

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

### Fonds provenant de l'exploitation (FPE) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE <sup>(1)</sup> pour les huit derniers trimestres :

|                                                                                                               | 2022          | 2021     | 2021    | 2021   | 2021   | 2020    | 2020   | 2020    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|
|                                                                                                               | T-1           | T-4      | T-3     | T-2    | T-1    | T-4     | T-3    | T-2     |
| (en milliers de dollars, sauf les données par part)                                                           | \$            | \$       | \$      | \$     | \$     | \$      | \$     | \$      |
| <b>Bénéfice net et résultat global</b>                                                                        | <b>6 449</b>  | 23 219   | 8 678   | 7 161  | 2 510  | 3 850   | 5 757  | (1 101) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement                                                      | (1 007)       | (19 571) | -       | -      | -      | (2 130) | -      | 3 607   |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B                                                        | 66            | 21       | (18)    | (52)   | 280    | 242     | (59)   | 39      |
| Amortissement des incitatifs de location                                                                      | 735           | 858      | 780     | 777    | 877    | 794     | 751    | 771     |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés                                              | 997           | 3 297    | (2 598) | 733    | 1 814  | 2 950   | 265    | 330     |
| Charges salariales de location                                                                                | 221           | 208      | 173     | 184    | 219    | 146     | 176    | 137     |
| Distributions sur parts de catégorie B                                                                        | 26            | 30       | 22      | 26     | 30     | 30      | 30     | 45      |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>                             | 77            | 23       | (19)    | 185    | -      | -       | -      | --      |
| <b>FPE <sup>(1)</sup></b>                                                                                     | <b>7 564</b>  | 8 085    | 7 018   | 9 014  | 5 730  | 5 882   | 6 920  | 3 828   |
| <b>Élément non récurrent</b>                                                                                  |               |          |         |        |        |         |        |         |
| Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 753           | 109      | -       | 188    | -      | 440     | -      | 882     |
| <b>FPE récurrents <sup>(1)</sup></b>                                                                          | <b>8 317</b>  | 8 194    | 7 018   | 9 202  | 5 730  | 6 322   | 6 920  | 4 710   |
| <b>FPE par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>                                                                    | <b>9,7 ¢</b>  | 10,9 ¢   | 9,5 ¢   | 12,3 ¢ | 8,9 ¢  | 9,2 ¢   | 10,9 ¢ | 6,1 ¢   |
| <b>FPE récurrents par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>                                                         | <b>10,7 ¢</b> | 11,0 ¢   | 9,5 ¢   | 12,5 ¢ | 8,9 ¢  | 9,9 ¢   | 10,9 ¢ | 7,5 ¢   |
| Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup>                                                                  | 77,2 %        | 68,9 %   | 79,0 %  | 61,1 % | 84,0 % | 81,1 %  | 68,6 % | 140,1 % |
| Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>                                                       | 70,2 %        | 68,0 %   | 79,0 %  | 59,9 % | 84,0 % | 75,5 %  | 68,6 % | 113,9 % |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

(2) En tenant compte des parts de catégorie B.

(3) Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE <sup>(1)</sup> par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(4) Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE <sup>(1)</sup> récurrents par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE et des FPEA récurrents depuis le deuxième trimestre de 2021. À titre indicatif, l'incidence cumulative pour la période de 12 mois consécutifs en 2020 représentait une augmentation de 373 \$ ou 0,1 ¢ par part.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.



Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE <sup>(1)</sup> et les FPEA <sup>(1)</sup> pour les huit derniers trimestres :

|                                                                                                              | 2022         | 2021         | 2021         | 2021          | 2021         | 2020         | 2020         | 2020         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                                                                              | T-1          | T-4          | T-3          | T-2           | T-1          | T-4          | T-3          | T-2          |
| (en milliers de dollars, sauf les données par part)                                                          | \$           | \$           | \$           | \$            | \$           | \$           | \$           | \$           |
| <b>FPE <sup>(1)</sup></b>                                                                                    | <b>7 564</b> | <b>8 085</b> | <b>7 018</b> | <b>9 014</b>  | <b>5 730</b> | <b>5 882</b> | <b>6 920</b> | <b>3 828</b> |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire                                                   | (150)        | (758)        | (88)         | (91)          | (397)        | 108          | (214)        | 1            |
| Désactualisation des intérêts effectifs                                                                      | 288          | 275          | 239          | 428           | 359          | 343          | 229          | 287          |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles                                                         | 30           | 22           | 23           | 27            | 15           | 23           | 29           | 24           |
| Rémunération fondée sur des parts                                                                            | 73           | 143          | 114          | (24)          | 644          | 281          | 22           | 51           |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>                                       | (581)        | (539)        | (478)        | (519)         | (471)        | (449)        | (472)        | (461)        |
| Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>                                                  | (375)        | (375)        | (375)        | (376)         | (374)        | (375)        | (375)        | (375)        |
| <b>FPEA <sup>(1)</sup></b>                                                                                   | <b>6 849</b> | <b>6 853</b> | <b>6 453</b> | <b>8 459</b>  | <b>5 506</b> | <b>5 813</b> | <b>6 139</b> | <b>3 355</b> |
| <b>Élément non récurrent</b>                                                                                 |              |              |              |               |              |              |              |              |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 753          | 109          | –            | 188           | –            | 440          | –            | 882          |
| <b>FPEA récurrents <sup>(1)</sup></b>                                                                        | <b>7 602</b> | <b>6 962</b> | <b>6 453</b> | <b>8 647</b>  | <b>5 506</b> | <b>6 253</b> | <b>6 139</b> | <b>4 237</b> |
| <b>FPEA par part <sup>(1) (2) (3)</sup></b>                                                                  | <b>8,8 ¢</b> | <b>9,2 ¢</b> | <b>8,7 ¢</b> | <b>11,5 ¢</b> | <b>8,6 ¢</b> | <b>9,1 ¢</b> | <b>9,7 ¢</b> | <b>5,3 ¢</b> |
| <b>FPEA récurrents par part <sup>(1) (2) (4)</sup></b>                                                       | <b>9,7 ¢</b> | <b>9,4 ¢</b> | <b>8,7 ¢</b> | <b>11,8 ¢</b> | <b>8,6 ¢</b> | <b>9,8 ¢</b> | <b>9,7 ¢</b> | <b>6,7 ¢</b> |
| Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>                                                                | 85,3 %       | 81,3 %       | 85,9 %       | 65,1 %        | 87,4 %       | 82,1 %       | 77,4 %       | 159,9 %      |
| Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>                                                     | 76,8 %       | 80,0 %       | 85,9 %       | 63,7 %        | 87,4 %       | 76,3 %       | 77,4 %       | 126,6 %      |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 37.

2) En tenant compte des parts de catégorie B.

3) Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA <sup>(1)</sup> par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

4) Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA récurrents <sup>(1)</sup> par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

Nous célébrons 15 ans d'événements marquants

TSX: BTB.UN

**Great  
Place  
To  
Work.®**



# États financiers consolidés intermédiaires résumés

Trimestre clos le 31 mars 2022

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

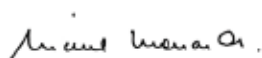
# États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

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

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

Approuvé par le Conseil le 6 mai 2022.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

# États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

|                                                                                         | Notes | Trimestres clos les 31 mars |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|---------------|
|                                                                                         |       | 2022                        | 2021          |
|                                                                                         |       | \$                          | \$            |
| <b>Produits d'exploitation</b>                                                          |       |                             |               |
| Produits locatifs                                                                       | 12    | 29 068                      | 23 532        |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                                           |       |                             |               |
| Services publics et autres charges d'exploitation                                       |       | 6 267                       | 5 519         |
| Impôt foncier et assurances                                                             |       | 6 567                       | 5 599         |
|                                                                                         |       | 12 834                      | 11 118        |
| <b>Résultat d'exploitation net</b>                                                      |       | <b>16 234</b>               | <b>12 414</b> |
| <br>Produits financiers                                                                 |       | <br>145                     | <br>134       |
| <b>Charges</b>                                                                          |       |                             |               |
| Charges financières                                                                     |       | 7 557                       | 6 246         |
| Distribution sur parts de catégorie B                                                   | 8     | 26                          | 30            |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B                                  | 8     | 66                          | 280           |
| Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés                    |       | 997                         | 1 814         |
| Charges financières nettes                                                              | 13    | 8 646                       | 8 370         |
| <br>Frais d'administration                                                              |       | <br>1 822                   | <br>1 668     |
| Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties | 3     | (538)                       | -             |
| <b>Bénéfice net et résultat global total de la période</b>                              |       | <b>6 449</b>                | <b>2 510</b>  |

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



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

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

|                                               | Notes | Apport<br>des porteurs<br>de parts | Distribution<br>cumulée | Résultat global<br>cumulé | Total          |
|-----------------------------------------------|-------|------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2022         |       | 351 540                            | (177 308)               | 230 193                   | 404 425        |
| Émission de parts, nette des frais d'émission | 11    | 41 001                             | -                       | -                         | 41 001         |
| Distribution aux porteurs de parts            | 11    | -                                  | (5 825)                 | -                         | (5 825)        |
|                                               |       | 392 541                            | (183 133)               | 230 193                   | 439 601        |
| Résultat global                               |       | -                                  | -                       | 6 449                     | 6 449          |
| <b>Solde au 31 mars 2022</b>                  |       | <b>392 541</b>                     | <b>(183 133)</b>        | <b>236 642</b>            | <b>446 050</b> |
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2021         |       | 309 394                            | (155 952)               | 188 625                   | 342 067        |
| Émission de parts, nette des frais d'émission | 11    | 4 923                              | -                       | -                         | 4 923          |
| Distribution aux porteurs de parts            | 11    | -                                  | (4 798)                 | -                         | (4 798)        |
|                                               |       | 314 317                            | (160 750)               | 188 625                   | 342 192        |
| Résultat global                               |       | -                                  | -                       | 2 510                     | 2 510          |
| <b>Solde au 31 mars 2021</b>                  |       | <b>314 317</b>                     | <b>(160 750)</b>        | <b>191 135</b>            | <b>344 702</b> |

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

# Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

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

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

# Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Pour les trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021

(non audité – en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

## 1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB pour les trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

## 2. Base d'établissement

### a) Déclaration de conformité

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

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

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 6 mai 2022.

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

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

### c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

### d) Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

## 3. Immeubles de placement

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

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

Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, le Fonds a pris en compte les effets de la COVID-19 sur des hypothèses telles que l'augmentation des loyers, les pertes d'inoccupation, les pertes de crédit, ainsi que les paramètres d'évaluation. Le Fonds a ajusté les hypothèses de flux de trésorerie pour son estimation des perturbations à court terme des flux de trésorerie afin de tenir compte des recouvrements, de l'inoccupation et des hypothèses sur les nouvelles locations. Le Fonds a entrepris un processus pour évaluer la pertinence des taux en tenant compte des changements des flux de trésorerie au niveau des biens et de toute prime de risque associée à ces variations de flux de trésorerie. Ces éléments sont pris en compte dans les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement.

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

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

|                                     | Immeubles<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux<br>périphériques | Immeubles<br>de commerce<br>de détail de<br>première<br>nécessité |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Au 31 mars 2022</b>              |                          |                                          |                                                                   |
| Taux de capitalisation              | 4,50% - 8,50%            | 5,25% - 8,50%                            | 5,25% - 7,75%                                                     |
| Taux de capitalisation à la revente | 4,75% - 7,00%            | 5,50% - 7,50%                            | 6,00% - 7,00%                                                     |
| Taux d'actualisation                | 5,75% - 7,50%            | 5,50% - 8,25%                            | 6,50% - 7,50%                                                     |
| <b>Au 31 décembre 2021</b>          |                          |                                          |                                                                   |
| Taux de capitalisation              | 4,50% - 8,50%            | 5,25% - 8,50%                            | 5,25% - 7,75%                                                     |
| Taux de capitalisation à la revente | 4,75% - 7,00%            | 5,50% - 7,50%                            | 6,00% - 7,00%                                                     |
| Taux d'actualisation                | 5,75% - 7,50%            | 5,50% - 8,25%                            | 6,50% - 7,50%                                                     |

Le tableau suivant présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 31 mars 2022, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 mars 2022.

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

#### a) Acquisitions

La juste valeur des actifs et des passifs comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date d'acquisition au cours du trimestre clos le 31 mars 2022 s'établit comme suit :

##### i) Acquisitions réalisées en 2022

| <b>Juste valeur comptabilisée à l'acquisition</b> |                        |                     |                              |                                                                   |                             |                                                                                          |                           |               |
|---------------------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Date d'acquisition</b>                         | <b>Type d'immeuble</b> | <b>Localisation</b> | <b>Participation acquise</b> | <b>Immeubles de placement, y compris les coûts de transaction</b> | <b>Emprunt hypothécaire</b> | <b>Créances/ (fournisseurs et autres créditeurs), y compris les coûts de transaction</b> | <b>Contrepartie nette</b> |               |
|                                                   |                        |                     | %                            | \$                                                                | \$                          | \$                                                                                       |                           | \$            |
| Janvier 2021                                      | Bureaux                | Ottawa, ON          | 100                          | 34 908                                                            | (24 800)                    | -                                                                                        |                           | 10 108        |
| Janvier 2021                                      | Bureaux                | Ottawa, ON          | 100                          | 3 192                                                             | -                           | -                                                                                        |                           | 3 192         |
| Coûts de transaction                              |                        |                     |                              | 861                                                               | -                           | -                                                                                        |                           | 861           |
| <b>Total</b>                                      |                        |                     |                              | <b>38 961</b>                                                     | <b>(24 800)</b>             | <b>-</b>                                                                                 |                           | <b>14 161</b> |



## ii) Acquisitions réalisées en 2021

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition

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

## b) Sorties

## i) Sorties en 2022

| Date de sortie       | Type d'immeuble | Localisation | Produit brut  | Reprise d'hypothèque par un acquéreur | Créances/ (fournisseurs et autres créditeurs), y compris les coûts de transaction | Produit net   |
|----------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                      |                 |              | \$            | \$                                    | \$                                                                                | \$            |
| Janvier 2022         | Industriel      | Cornwall, ON | 8 056         | -                                     | -                                                                                 | 8 056         |
| Janvier 2022         | Industriel      | Cornwall, ON | 8 275         | -                                     | -                                                                                 | 8 275         |
| Janvier 2022         | Industriel      | Cornwall, ON | 7 885         | -                                     | -                                                                                 | 7 885         |
| Janvier 2022         | Industriel      | Cornwall, ON | 1 775         | -                                     | -                                                                                 | 1 775         |
|                      |                 |              | -             | (5 549)                               | -                                                                                 | (5 549)       |
| Coûts de transaction |                 |              | (469)         | -                                     | -                                                                                 | (469)         |
| <b>Total</b>         |                 |              | <b>25 522</b> | <b>(5 549)</b>                        | <b>-</b>                                                                          | <b>19 973</b> |

## i) Sorties en 2021

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

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

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

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

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

## 4. Créances

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

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et soient incapables de respecter les engagements de leur contrat de location. Le Fonds atténue ce risque en ayant une composition variée de locataires, en étalant les échéances des baux, en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits de ses activités d'exploitation et en procédant à une étude de crédit de tout nouveau locataire important. Le Fonds analyse régulièrement ses créances clients et constitue une correction de valeur pour pertes de crédit attendues qui correspond aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie qui, selon ses estimations, seront engagées à l'égard de ses créances clients. En évaluant la suffisance des provisions pour pertes de crédit attendues sur les montants à recevoir des locataires, la direction a tenu compte de la probabilité de recouvrement des créances courantes, compte tenu des effets sur les activités des locataires des restrictions liées à la COVID-19 imposées par divers paliers de gouvernement.

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

## 5. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 102 879 \$ au 31 mars 2022 (1 079 554 \$ au 31 décembre 2021).

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

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

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

(1) Pour la période de neuf mois restante

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

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

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

## 6. Débentures convertibles

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

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

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

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

### Série G

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

### Série H

Au 31 mars 2022, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débentures représentant un montant nominal de 9 018 \$ (3 876 \$ au 31 mars 2021).

## 7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit d'acquisition d'un montant de 10 900 \$ dont la capacité peut être augmentée jusqu'à 23 000 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1%. Au 31 mars 2022, aucun montant n'était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (0 \$ au 31 décembre 2021). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 6 220 \$ et par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 91 556 \$.

La deuxième est une facilité de crédit renouvelable de 40 000 \$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal supplémentaire de 20 000 \$. Cette facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1% ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25%. Au 31 mars 2022, un montant de 35 318 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (35 468 \$ au 31 décembre 2021).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant un immeuble d'une juste valeur de 18 275 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 142 584 \$.



**8. Parts de catégorie B**

|                                                        | Trimestre clos le 31 mars<br>2022 |              | Exercice clos le 31 décembre<br>2021 |              |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|
|                                                        | Parts                             | \$           | Parts                                | \$           |
| Parts en circulation à l'ouverture de la période       | 347 265                           | 1 417        | 397 265                              | 1 402        |
| Échange contre des parts de fiducie                    | -                                 | -            | (50 000)                             | (216)        |
| Ajustement de la juste valeur                          | -                                 | 66           | -                                    | 231          |
| <b>Parts en circulation à la clôture de la période</b> | <b>347 265</b>                    | <b>1 483</b> | <b>347 265</b>                       | <b>1 417</b> |

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

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

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

## 9. Évaluation de la juste valeur

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

| Au 31 mars 2022                                                                          | Valeur comptable | Juste valeur |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|----------|----------|
|                                                                                          |                  | Niveau 1     | Niveau 2 | Niveau 3 |
|                                                                                          | \$               | \$           | \$       | \$       |
| <b>Éléments évalués à la juste valeur</b>                                                |                  |              |          |          |
| Options de conversion et de remboursement des débiteures convertibles (note 6)           | 13 788           | -            | -        | 13 788   |
| Actif au titre des swaps de taux d'intérêt                                               | (1 957)          | -            | (1 957)  | -        |
| Parts de catégorie B (note 8)                                                            | 1 483            | 1 483        | -        | -        |
| <b>Éléments dont la juste valeur est présentée</b>                                       |                  |              |          |          |
| Emprunts hypothécaires (note 5)                                                          | 619 555          | -            | 599 494  | -        |
| Débiteures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6) | 55 769           | 47 730       | -        | -        |
| Emprunts bancaires (note 7)                                                              | 35 318           | -            | 35 318   | -        |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité du taux de volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débentures convertibles au 31 mars 2022 :

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

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

## 10. Rémunération fondée sur des parts

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

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

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

| Trimestres clos les 31 mars                      | 2022                      | 2021                      |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                  | Nombre de parts différées | Nombre de parts différées |
| En circulation à l'ouverture de la période       | 103 116                   | 87 920                    |
| Rémunération des fiduciaires                     | 2 048                     | 2 038                     |
| Distributions versées sous forme de parts        | 2 177                     | 1 722                     |
| <b>En circulation à la clôture de la période</b> | <b>107 341</b>            | <b>91 680</b>             |

Au 31 mars 2022, le passif au titre du régime était de 459 \$ (410 \$ au 31 mars 2021). Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 49 \$ (88 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021).

### b) Régime d'achat de parts pour les employés

Le Fonds a établi un régime d'achat de parts optionnel visant l'ensemble des membres du personnel. Conformément à ce régime, chaque année, les participants peuvent cotiser jusqu'à concurrence de 3 % à 7 % de leur salaire de base, selon leurs années de service au sein du Fonds. Pour chaque deux parts qu'un participant achète, le Fonds émet une nouvelle part. Au 31 mars 2022, il n'y avait pas de passif au titre du régime (61 \$ au 31 décembre 2021). Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 14 \$ (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2021). Les 11 605 parts relatives aux achats de 2021 ont été émises en février 2022 (14 351 parts relatives aux achats de 2020).

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

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

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

| Trimestres clos les 31 mars                      | 2022                                 | 2021                                 |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                  | Parts assujetties à des restrictions | Parts assujetties à des restrictions |
| En circulation à l'ouverture de la période       | 161 536                              | 139 724                              |
| Attribution                                      | 92 304                               | 95 058                               |
| Annulation                                       | –                                    | (1 524)                              |
| Règlement                                        | (90 671)                             | (71 722)                             |
| <b>En circulation à la clôture de la période</b> | <b>163 169</b>                       | <b>161 536</b>                       |

Au 31 mars 2022, le passif au titre du régime était de 245 \$ (552 \$ au 31 mars 2021). Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, le montant comptabilisé en résultat net correspondait à une charge de 58 \$ (une charge de 186 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021).

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

Le 9 février 2021, le conseil des fiduciaires a approuvé rétroactivement un régime de retraite de rémunération fondée sur des actions fictives réglées en trésorerie (le « régime de retraite ») destiné au président et chef de la direction, avec une date d'entrée en vigueur du 1er juillet 2020, afin de participer à un régime incitatif à long terme jusqu'à la retraite. Aux termes de ce régime, des parts fictives sont attribuées à des dates fixes jusqu'au 1er juillet 2026, en fonction d'une valeur en trésorerie prédéterminée. Le nombre de parts fictives octroyées chaque date d'acquisition est fondé sur le cours de clôture moyen des cinq derniers jours précédant l'octroi. Les parts du régime de retraite octroyées doivent être payées à la retraite en fonction du cours de clôture moyen des 20 derniers jours. Au 31 mars 2022, l'obligation à long terme liée au régime était de 547\$. Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 57\$.

#### 11. Parts de fiducie émises et en circulation

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

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

|                                                                                                                   | Trimestre<br>clos le<br>31 mars |                | Exercice<br>clos le<br>31 décembre |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|
|                                                                                                                   | 2022                            |                | 2021                               |                |
|                                                                                                                   | Parts                           | \$             | Parts                              | \$             |
| Parts en circulation à l'ouverture de la période                                                                  | 74 126 971                      | 351 540        | 63 439 435                         | 309 394        |
| Émission dans le cadre d'un appel public à l'épargne                                                              | 9 584 100                       | 38 545         | 7 809 650                          | 30 266         |
| Frais d'émission des parts                                                                                        | -                               | (256)          | -                                  | (263)          |
|                                                                                                                   | 83 711 071                      | 389 829        | 71 249 085                         | 339 397        |
| Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (a)                                        | 195 987                         | 755            | 752 280                            | 2 943          |
| Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 b))                                  | 11 605                          | 47             | 14 351                             | 52             |
| Émission dans le cadre du régime de rémunération fondée sur des parts assujetties à des restrictions (note 10 c)) | 104 649                         | 421            | 71 722                             | 256            |
| Parts de catégorie B échangées contre des parts                                                                   | -                               | -              | 50 000                             | 227            |
| Émission dans le cadre de la conversion de débentures convertibles (note 6)                                       | 318 952                         | 1 489          | 1 989 533                          | 8 665          |
| <b>Parts en circulation à la clôture de la période</b>                                                            | <b>84 342 264</b>               | <b>392 541</b> | <b>74 126 971</b>                  | <b>351 540</b> |

#### a) Régime de réinvestissement des distributions

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



## b) Distributions

| Trimestres clos les 31 mars         | 2022  | 2021  |
|-------------------------------------|-------|-------|
|                                     | \$    | \$    |
| Distributions aux porteurs de parts | 5 825 | 4 798 |
| Distributions par part de fiducie   | 0,075 | 0,075 |

## 12. Produits locatifs

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

## 13. Charges financières nettes

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

## 14. Charges par nature

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

## 15. Résultat par part

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

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

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

## 16. Gestion du risque de liquidité

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

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

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

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 31 mars 2022, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

## 17. Secteurs d'exploitation

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

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

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

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

## 18. Contrats de location, engagement et éventualités

### Litiges

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

## 19. Événements postérieurs à la date de clôture

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



# 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](http://www.btbreit.com)

## Inscription en bourse

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

## Agent de transfert

Services aux investisseurs  
Computershare  
1500, boulevard Robert-Bourassa  
7<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3A 3S8  
Canada  
T 514 982-7555  
T Sans Frais : 1 800 564-6253  
F 514 982-7850  
[service@computershare.com](mailto:service@computershare.com)

## Taxation des distributions

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

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

## Auditeurs

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

## Conseillers juridiques

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

## Assemblée annuelle des porteurs de parts

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

## Régimes de réinvestissement des distributions

Le Fonds de placement immobilier BTB a mis en place un régime de réinvestissement des distributions pour permettre aux porteurs de parts résidant au Canada d'acquiescer 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](http://www.btbreit.com) ou contactez l'agent du régime : Services aux investisseurs Computershare

Les personnes et  
leurs histoires sont au  
cœur de notre succès.

