



BTB

Nous célébrons 15 ans d'événements marquants



2021

Rapport annuel

La refonte de notre marque

En 2021, nous avons célébré notre 15^e anniversaire et nous avons pris le temps de réfléchir à nos réalisations et d'établir nos objectifs pour les prochaines années. Nous avons réalisé que l'entreprise que nous étions – jeune et prudente – s'est transformée en une organisation forte, agressive et disciplinée.

Un nouveau chapitre

Au cours de la dernière année, nous avons franchi des jalons importants, tels que l'atteinte de plus d'un milliard de dollars d'actifs, plus de 100 millions de dollars en revenus totaux et procédé à l'expansion de notre portefeuille industriel dans l'ouest canadien. Durant les cinq prochaines années, notre objectif est d'atteindre 2G \$ d'actifs - un objectif réalisable, en raison de l'ADN de BTB.

Devant ce nouvel objectif, nous avons choisi de faire évoluer notre identité corporative, suffisamment forte pour soutenir notre futur. Nous sommes ravis de vous présenter notre nouvelle identité de marque, inspirée de notre succès et de notre croissance anticipée. Avec cette nouvelle identité, nous inaugurons une nouvelle ère pour BTB, une ère qui représente vraiment qui nous sommes et ce que nous faisons.

L'évolution de la marque est fermement ancrée dans notre mission d'entreprise, soit de mettre l'humanité au premier plan de l'industrie immobilière. Nous croyons que prendre soin des gens n'est pas seulement la bonne chose à faire; c'est aussi bien faire en affaires. Après tout, les espaces que nous offrons à nos clients n'ont aucune valeur sans les gens qui les occupent.

Accessible. Dynamique. Authentique. Ouvert d'esprit. Motivé. Ces mots définissent qui nous sommes et la promesse que nous faisons à nos investisseurs, à nos clients et à nos employés.

Nous sommes un fonds de placement immobilier qui détient, gère et investit dans des immeubles industriels, des immeubles de bureaux situés en périphérie des grandes villes canadiennes et des immeubles abritant des commerces essentiels au profit de nos investisseurs.

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

La refonte de notre marque



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

14

Notre histoire

16

Prix méritas

18

Top 10 locataires

Table des matières

20

Message du chef de la direction et du président du Conseil des fiduciaires

24

Témoignages des locataires

26

Durabilité environnementale et sociale

28

Nos propriétés

30

Nos récentes acquisitions

34

Entrevue avec Luc Martin

36

Entrevue avec Lucie Ducharme

39

Rapport de gestion

85

États financiers consolidés audités

Faits saillants

L'année en chiffres

2021 a été une année riche en événements importants. Nous avons célébré notre 15^e anniversaire, dépassé le montant de 1 milliard de dollars en actifs, étendu notre portée à l'Ouest canadien et nous avons lancé notre nouvelle image de marque.

Notre stratégie d'affaires est coulée dans le béton et nous introduisons de nouveaux processus pour rester à l'affût des nouvelles technologies. Le travail acharné de notre équipe est indéniable et impressionnant, ce qui est l'une des clés de notre réussite.

Lors du quatrième trimestre 2021, nous sommes restés forts une fois de plus et nous concentrons toute notre énergie sur notre transformation pour mieux développer et sécuriser notre avenir afin d'être meilleurs que jamais auparavant. Nous sommes convaincus que 2022 nous permettra de poursuivre notre expansion et d'atteindre le premier plan des Fonds de placement immobilier canadien.

Nos résultats pour le quatrième trimestre de 2021 sont représentatifs de nos efforts pour atteindre notre objectif de 2 milliards de dollars d'actifs au cours des cinq prochaines années.

Par conséquent, nous sommes fiers de clore l'année avec les faits saillants suivants.

Faits saillants

1,13 G \$
d'actifs totaux

75
propriétés

100,34 M \$
produits locatifs

6,04 M
pieds carrés

30,14 M \$ (1)
fonds provenant
de l'exploitation (FPE)
récurrents

42,1 ¢ (1)
FPE récurrents
par part

93,4 %
taux d'occupation

77,9 % (1)
ratio de distribution des fonds
provenant de l'exploitation
ajustés (FPEA) récurrents

Répartition du portefeuille par région et par classe d'actifs

Un coup d'œil sur notre portefeuille

Notre portefeuille d'actifs s'est élargi et nous possédons maintenant des propriétés dans l'Est et l'Ouest du Canada, dans les régions de Montréal, Québec, Ottawa, Edmonton et Saskatoon.

Nous avons acquis 9 immeubles industriels et 1 immeuble de bureaux en Alberta et en Saskatchewan, ainsi que 2 immeubles de bureaux de Classe A dans le Technoparc de Montréal, qui sont tous entièrement loués à des entreprises nationales renommées.

Nous avons clôturé l'année avec un total de 73 propriétés et 5,7 millions de pi.ca. de superficie locative totale dans cinq villes clés du Canada. Voici la répartition par superficie locative totale de notre portefeuille d'actifs par région.

Répartition par classe d'actif:

Commercial: 23,06 %

Industriel: 30,19 %

Bureaux: 46,76 %

3,28 %

Edmonton

6 propriétés (53,1^M\$)

198 111 pi.ca.

100 % taux d'occupation

3,70 %

Saskatoon

4 propriétés (41,1^M\$)

223 472 pi.ca.

100 % taux d'occupation

O



Répartition du portefeuille par région et par classe d'actifs

18,09 %

Ottawa

12 propriétés (156,5 M\$)
1 092 373 pi.ca.
93,7 % taux d'occupation

52,06 %

Montréal

42 propriétés (615,6 M\$)
3 143 282 pi.ca.
95,4 % taux d'occupation

22,86 %

Ville de Québec

11 propriétés (244,7 M\$)
1 380 145 pi.ca.
88,9 % taux d'occupation



Évolution des indicateurs clés*

Produits locatifs

| | |
|------|------------|
| 2017 | 73 039 \$ |
| 2018 | 87 423 \$ |
| 2019 | 93 602 \$ |
| 2020 | 92 969 \$ |
| 2021 | 100 343 \$ |

REN

| | |
|------|-----------|
| 2017 | 40 394 \$ |
| 2018 | 47 637 \$ |
| 2019 | 50 897 \$ |
| 2020 | 51 260 \$ |
| 2021 | 56 336 \$ |

FPE récurrents ⁽¹⁾



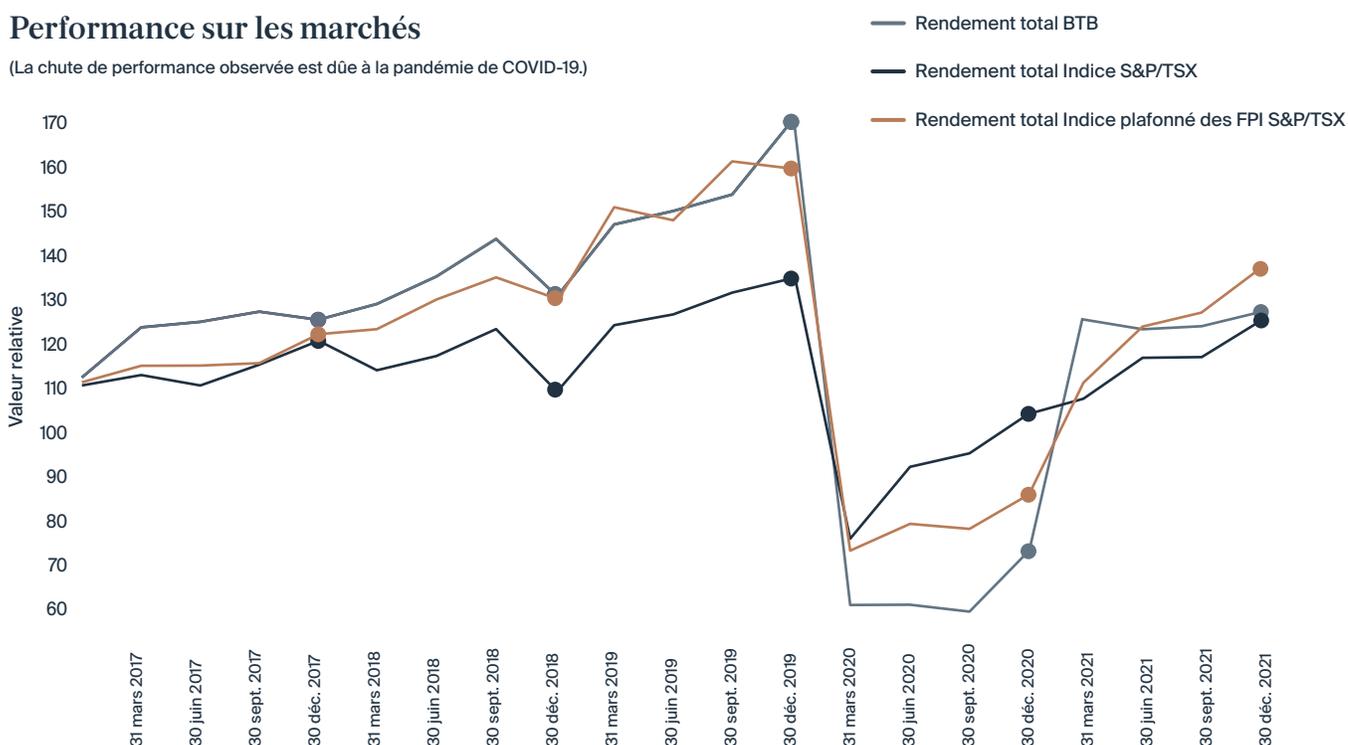
FPEA récurrents ⁽¹⁾



*Pour les années se terminant le 31 décembre, en milliers de dollars (1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

Performance sur les marchés

(La chute de performance observée est due à la pandémie de COVID-19.)



Accessible

Nous innovons,
questionnons et
nous nous adaptons
à vos besoins.

Nous accueillons vos commentaires et répondons
à vos demandes avec une ouverture d'esprit.

Notre mission

Nous offrons des environnements de travail qui répondent aux besoins de nos clients et contribuent à leur succès.

Notre mission est simple : nous mettons tous les efforts pour devenir l'un des plus importants Fonds de placement immobilier canadien qui atteint la réussite en donnant la priorité aux gens. L'essence même des édifices, ce sont les gens, la collectivité et les idées qui se produisent lorsque les esprits se rassemblent. Nous saisissons l'impact qu'un environnement peut avoir sur une entreprise parce que nous l'avons vu et vécu. **Notre objectif est de donner aux entreprises de toutes tailles des espaces pour qu'elles puissent prospérer.**



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 Intégrité

Ève Charbonneau

Directrice des Affaires Juridiques

Quelle est ta définition de l'intégrité ?

Une personne honnête et vraie dans tout ce qu'elle dit et fait, qui remet continuellement un travail bien exécuté et conforme, tout en ayant l'approbation de ses pairs.

Lors de tes années d'expérience au sein de BTB, comment as-tu été l'emblème de l'intégrité ?

En tant que Directrice des Affaires Juridiques et comme avocate, j'ai une obligation de rigueur, de sincérité et de transparence. Je valorise l'approbation de mes collègues, afin de pouvoir effectuer mes tâches en bonne et due forme. L'opinion des autres est importante pour moi ; je ne peux pas compromettre mon travail, car je fais partie du Barreau du Québec. L'intégrité

et la conformité avec les normes sont au cœur de mon quotidien.

Y a-t-il un moment clé au cours duquel tu as démontré de l'intégrité dans ton travail ?

En y réfléchissant bien, je ne pense pas qu'il y ait un moment clé à proprement parler, mais plutôt une série d'événements cumulatifs. L'année 2021 a apporté son lot de défis et je suis une personne sensible qui est très proche de ses émotions. Je ne suis pas gênée de l'affirmer et je l'assume entièrement, donc mes collègues ont toujours l'heure juste avec moi. On pourrait même dire que je suis transparente ! Je crois que c'est ce qui me permet de développer des relations de travail basées sur la confiance et qui fait de moi une personne intègre au quotidien.



Prix Leadership

Oscar Pardo

Gestionnaire Systèmes Applicatifs et Intelligence d'Affaires

Quelle est ta définition du leadership ?

Je crois que le leadership c'est de prendre le rôle de « cheerleader ». Il ne s'agit pas seulement de donner des ordres, mais plutôt de motiver et d'inspirer les autres, montrer ce qui peut être réalisé et de faire en sorte que tout le monde travaille ensemble pour un but commun.

Lors de ton expérience au sein de BTB, comment as-tu été l'emblème du leadership ?

Un des buts de mon rôle au sein de BTB est d'aider la compagnie avec la transformation numérique. Après quelques mois de travail, j'avais communiqué avec plus de 45 de mes collègues de tous départements confondus. Ils ont observé qu'on peut atteindre nos objectifs quand on a des petites victoires. Je crois que

mon leadership est mis de l'avant car j'épaule toutes les équipes à leur permettre de faciliter et alléger leur travail tout en étant efficace.

Il y a-t-il un moment clef où tu as démontré du leadership dans ton travail ?

Un des défis que j'ai eu lors de mes débuts dans l'entreprise a été de me positionner et de trouver ma place au sein de BTB. Mon rôle doit toucher à tous les aspects de la compagnie et l'une des premières choses a été de travailler sur la production des statistiques financières qui sont des informations importantes à transmettre. Pour pouvoir produire ces statistiques j'ai dû travailler conjointement avec plusieurs personnes dans l'entreprise tout en mettant en place l'automatisation des données pour améliorer nos méthodes actuelles.

Une base de locataires solide

2200, rue Walkley
Ottawa
Gouvernement
de Canada

Top 10 locataires

Vous trouverez ci-dessous une liste de nos 10 principaux locataires en fonction des revenus et de la superficie louée. Ils représentent 24,9% de notre revenu total et sont des leaders dans leurs domaines respectifs.

Gouvernement du Québec

Gouvernement
Superficie totale louée :
299 762 pi.ca.

Intrado

Télécommunications
Superficie totale louée :
53 767 pi.ca.

Desjardins

Services financiers
Superficie totale louée :
61 575 pi.ca.

Satcom

Communications
par satellite
Superficie totale louée :
32 000 pi.ca.

Gouvernement du Canada

Gouvernement
Superficie totale louée :
255 323 pi.ca.

BBA

Ingénierie
Superficie totale louée :
69 270 pi.ca.

WSP

Ingénierie
Superficie totale louée :
48 478 pi.ca.

Germain Larivière

Meubles et
électroménagers
Superficie totale louée :
101 194 pi.ca.

Walmart

Commerce essentiel
Superficie totale louée :
264 550 pi.ca.

Strongco

Machinerie lourde
Superficie totale louée :
118 585 pi.ca.

Message des présidents

A black and white photograph of two men in suits standing on a set of stairs. The man on the left is older with white hair, and the man on the right is younger with dark hair. Both are smiling. The text 'Un pas vers l'avenir.' is overlaid on the image, with 'Un pas' on the left and 'vers l'avenir.' on the right.

Un pas vers l'avenir.

Un message de Michel Léonard,
Président et chef de la direction
et Jocelyn Proteau,
Président du Conseil des fiduciaires

Message des présidents

Au cours de l'année 2021, BTB a célébré d'importants jalons, tels que notre 15^e anniversaire, l'atteinte de plus de 1 milliard de dollars de nos actifs immobiliers et 100 millions de dollars de revenus, l'ajout de deux provinces dans l'ouest canadien à notre portefeuille immobilier, l'intégration de nouveaux systèmes d'intelligence d'affaires pour notre gestion, l'arrivée de deux nouveaux fiduciaires au Conseil des Fiduciaires et l'atteinte de nos objectifs pour l'année.

La célébration de notre 15^e anniversaire

Lors de la création de BTB en 2006, nous n'avions jamais imaginé devenir ce que nous sommes aujourd'hui : une organisation sophistiquée, dynamique, résiliente et motivée. Pour célébrer nos réalisations, nous sommes fiers de présenter notre nouvelle identité d'entreprise : une nouvelle marque qui met l'accent sur nos objectifs ambitieux. Pour atteindre nos objectifs, nous avons besoin d'une image qui pouvait soutenir notre nouvelle vision.

Comme vous pouvez le lire dans les premières pages de ce rapport, nous sommes fiers de lancer notre nouvelle image, identité et voix. Nous amorçons cette nouvelle ère avec force, dévouement et authenticité, le tout avec un logo inspiré par nos ambitions.

183 M\$ en acquisitions

Nos équipes d'investissement et de vérification diligente ont travaillé d'arrache-pied pour conclure 183 M\$ d'acquisitions, y compris une expansion dans l'Ouest canadien, notamment en Alberta et en Saskatchewan.

Nous avons également fait l'acquisition de 2 immeubles de bureaux situés à Montréal, dédiés aux sciences de la vie pour un total de 237 000 pieds carrés. Il est important de mentionner l'acquisition d'une propriété industrielle située à Laval (banlieue de Montréal) d'une superficie locative totale de

99 000 pieds carrés. De ce fait, nous avons acquis 10 propriétés industrielles et 3 immeubles de bureaux en périphérie au cours de l'année.*

Nos acquisitions et nos dispositions précédentes nous permettent de témoigner d'un portefeuille immobilier de meilleure qualité qui a fait ses preuves lors de la pandémie, comme en témoigne notre pourcentage élevé de perception de loyers.

BTB a fait l'acquisition de propriétés dans les principaux marchés canadiens. Nous ne possédons pas de centres commerciaux fermés où les locataires ont malheureusement été durement touchés par la pandémie. De plus, nos immeubles de bureaux sont situés dans les périphéries des grandes villes où les locataires ont été moins touchés par la COVID-19. Ceci s'est reflété aussi pour nos locataires industriels.

Le portefeuille immobilier

Nos acquisitions nous ont permis de célébrer une autre étape importante pour BTB : dépasser le 1,1 milliard de dollars de nos actifs immobiliers. Cet accomplissement est un moment important dans notre histoire et un tremplin vers notre prochain objectif, qui est de dépasser 2 milliards de dollars de nos actifs immobiliers au cours des cinq prochaines années. Un autre fait saillant a été le dépassement de 100 M\$ de revenus totaux.

Nous avons également présenté à notre Conseil un plan stratégique dans le cadre duquel nous avons décidé de réduire notre portefeuille de propriétés commerciales et d'augmenter le nombre de propriétés industrielles.

Notre objectif est d'équilibrer notre portefeuille entre des propriétés industrielles et des immeubles de bureaux en périphérie. Les profits des ventes de nos propriétés commerciales seront investis principalement dans le segment industriel pour augmenter son ratio de 24 % à au moins 50 %.

Nous avons des possibilités de création de valeur et de redéveloppement pour nos propriétés commerciales. Ces possibilités seront prises en compte afin de maximiser leur valeur immobilière.

*Voir page 30 pour une liste de nos récentes acquisitions.

Message des présidents

Un aperçu des résultats du quatrième trimestre 2021

Nos résultats financiers du quatrième trimestre se sont considérablement améliorés à travers nos classes d'actifs et les différentes régions géographiques. Notre revenu d'exploitation net du portefeuille comparable (REN)⁽¹⁾ a augmenté de 6,9 % et nos revenus locatifs ont augmenté de 19,3 % pour le trimestre, pour atteindre plus de 100 M \$, sur une base annuelle, une première dans l'histoire de BTB.

Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents⁽¹⁾ se sont établis à 71,2 % pour l'année, comparativement à 88,7 % en 2020, et le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents⁽¹⁾ se sont établis à 77,9 % pour l'année, comparativement à 97,1 % en 2020, ce qui démontre un progrès important.

Nos clients, nos alliés

Nos clients continuent de démontrer leur soutien et leur confiance envers BTB alors que nous avons atteint un taux de perception des loyers de 99,1 % pour l'année.

De plus, nous avons signé plus de 800 000 pieds carrés de nouveaux baux et de renouvellements de baux, une autre réalisation importante pour BTB.

Comme nous ne possédons pas de mails fermés, mais plutôt des commerces essentiels, nous sommes fiers d'annoncer que tous nos détaillants de grandes surfaces ont renouvelé leurs baux à long terme, confirmant ainsi leur confiance en BTB. Nos efforts de location ont été solides et simultanément nos taux de location et d'occupation se sont améliorés. Nous avons conclu l'année avec un taux d'occupation de 93,4 %.

Nos dix principaux locataires sont le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada, Walmart, Desjardins, pour n'en nommer que quelques-uns. Ces locataires génèrent plus de 25 % de nos revenus.

Environnement, développement durable et gouvernance

Au cours des dernières années, BTB a entrepris de nombreux projets dans le but de devenir plus responsable sur les plans environnementaux et sociaux. Nous sommes fiers d'accueillir 3 nouvelles propriétés certifiées LEED au sein de notre portefeuille, ce qui porte notre total à 7, en plus de nos 23 propriétés certifiées Boma BEST. Nous avons également renforcé notre position en matière de durabilité environnementale lors de notre processus d'acquisitions. À cet effet, les propriétés certifiées par des organisations environnementales reconnues seront favorisées pour contribuer à un avenir durable.

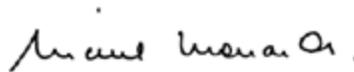
Conseil des fiduciaires

En 2021, nous avons accueilli deux nouveaux fiduciaires à notre conseil des fiduciaires, M. Daniel Fournier et Mme Christine Marchildon qui ont tous les deux une expérience considérable dans leurs domaines respectifs. Mme Marchildon est membre de notre comité des ressources humaines et de la gouvernance et M. Fournier est membre de notre comité d'investissements.

Nous sommes fiers de conclure cette année avec de résultats robustes qui illustrent notre ambition et notre volonté de poursuivre notre évolution et d'accroître notre apport à nos investisseurs, nos clients et nos employés.



Jocelyn Proteau
Président du Conseil des fiduciaires



Michel Léonard
Président et chef de la direction

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

Authentique

Nous avons la main sur le cœur et nous nous conduisons avec intégrité et honnêteté.

Nous nous retrouvons les manches pour trouver des solutions qui amènent des résultats.

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

« BTB nous offre toujours des services professionnels de qualité, à la hauteur de nos attentes. Nous sommes très satisfaits de l'excellente gestion de leur entreprise. Nous sommes reconnaissants de leur disponibilité à nous aider en toute circonstance. Il est toujours plaisant et agréable de travailler avec eux. C'est une entreprise avec de belles qualités humaines! »

Sushi Kumi
825, boul. Lebourgneuf,
Ville de Québec

« Lors de ma première rencontre avec le président voilà environ deux ans, j'ai quitté la table avec un agréable sentiment. J'ai senti le respect de M. Léonard, une disponibilité et une grande écoute de sa part. En deuxième lieu, je souligne la relation professionnelle qu'offre Madame Christine Breton. Depuis son arrivée, j'ai senti un vent de fraîcheur s'installer. »

Éditions MR
825, boul. Lebourgneuf,
Ville de Québec

« Notre première expérience avec BTB était à peu près au moment où nous avons entamé les rénovations de notre bureau. Nous avons besoin de revoir l'espace et tout au long du processus, BTB a été extrêmement accommodant et attentionné à nos besoins. Tout a été fait dans les temps en respectant notre budget, ce à quoi on ne s'attend pas très souvent! C'était une expérience incroyable! »

SHOEBBOX Inc.
80, rue Aberdeen, Ottawa

« La location avec BTB a été une expérience sans tracas. C'est une organisation extrêmement professionnelle avec une équipe de premier ordre qui répond à tous les besoins qui se présentent. La relation avec notre gestionnaire est très cordiale et elle est toujours disponible. Nous louons des locaux à travers le globe et je dois dire que BTB est l'un des meilleurs propriétaires. »

Kore Outdoor
6000, rue Kieran, Montréal

« Pour la Caisse Desjardins des Grands boulevards de Laval, la relation d'affaires avec l'équipe BTB, c'est beaucoup plus qu'une communication simple et facile: c'est une relation dynamique, une collaboration commune au bénéfice d'un environnement agréable et confortable en tout temps! »

Desjardins, Caisse des Grands boulevards de Laval
3111, boul. St-Martin Ouest,
Laval

« Nous recevons un excellent service principalement grâce à notre technicien, Sylvain Moquin. Il nous offre un excellent service et il est toujours présent pour nous soutenir quels que soient nos besoins et s'assurer que nous sommes satisfaits. »

GPL Assurance Inc.
3131, boul. St-Martin Ouest,
Laval

« BTB est un bon gestionnaire qui répond aux besoins en espace de Giatec. L'équipe nous propose des options et des conseils pour assurer que notre environnement de travail répond à nos besoins. Les demandes de soutien technique sont toujours traitées rapidement par l'équipe. De plus, BTB montre un intérêt face à notre croissance d'entreprise et nous fournit des propositions d'agrandissement de nos espaces pour suivre notre évolution. »

Giatec Scientific Inc.
245, place Menten,
Ottawa

Durabilité environnementale et sociale

Travailler vers un avenir durable

Nous souhaitons devenir plus responsable environnementalement et socialement. Conséquemment BTB a entrepris de nombreux projets et il reste du travail à faire. Il est impératif de continuer d'améliorer nos habitudes de consommation et de réduire notre empreinte environnementale. Ci-dessous, vous trouverez un aperçu de certains de nos efforts, qui augmentent annuellement.

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. Ils produisent un miel délicieux pour nos clients!

Certifications BOMA & LEED

Nous sommes fiers d'avoir 23 propriétés dans notre portefeuille qui sont certifiées BOMA BEST ainsi que 7 propriétés certifiées LEED. Nous travaillons constamment à améliorer les niveaux de certification de nos propriétés.

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.

Impression Relief et recyclage FSC

Nous reconnaissons que le recyclage du papier est l'une des mesures de base qu'une entreprise peut 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 strictement du papier certifié par le Forest Stewardship Council (FSC) au besoin. 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.

Collaboration avec BKIND

Chaque année pendant 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.

SERVICE DE VALET UNIQUEMENT



VALET PARKING ON

Motivé

Nous mettons
toute notre énergie
pour répondre
à vos besoins.

Vous sentez la passion qui nous anime
dans tout ce que nous faisons.

Un portfolio stratégique

2600, boul. Alfred-Nobel,
St-Laurent, Montréal

Nos propriétés

Cette année, nous avons acquis 13 nouvelles propriétés, élevant notre portefeuille à un total de 75 dans 5 régions canadiennes.

Montréal

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

5810, rue Sherbrooke Est, Montréal ⁽¹⁾

5878-5882, rue Sherbrooke Est, Montréal

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

2101, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal

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

11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux ⁽¹⁾

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 ⁽²⁾

2344, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent ⁽²⁾

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 ⁽²⁾

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 ⁽²⁾

Rive-Sud de Montréal

4890-4898, boul. Taschereau, Brossard ⁽¹⁾

204, boul. De Montarville, Boucherville ⁽¹⁾

32, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil ⁽¹⁾

50, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil ⁽¹⁾

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 ⁽¹⁾

315-325, rue MacDonald, St-Jean-sur-Richelieu ⁽¹⁾

1000, boul. du Séminaire Nord, St-Jean-sur-Richelieu ⁽¹⁾

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 ⁽¹⁾

6700, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec ⁽¹⁾

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

825, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec ⁽¹⁾

815, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec ⁽¹⁾

1170, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec ⁽¹⁾

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 ⁽¹⁾

2059, rue René-Patenaude, Magog

Région d'Ottawa

80, rue Aberdeen, Ottawa ⁽¹⁾

245, place Menten, Ottawa ⁽¹⁾

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

400, rue Hunt Club, Ottawa

2200, rue Walkley, Ottawa ⁽¹⁾

2204, rue Walkley, Ottawa ⁽¹⁾

2611, Queensview Drive, Ottawa ⁽²⁾

7 et 9, boul. Montclair, Gatineau ⁽¹⁾

705, chemin Boundary, Cornwall

725, chemin Boundary, Cornwall

805, chemin Boundary, Cornwall

2901, avenue Marleau, Cornwall

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

Nos récentes acquisitions

Étendre notre portée



**2344 et 2600,
boul. Alfred-Nobel,
St-Laurent, QC**

Le 8 novembre 2021, BTB a finalisé l'acquisition de 2 propriétés à bureaux de classe A dédiées aux sciences de la vie et aux technologies situées au Technoparc de Montréal dans l'arrondissement Saint-Laurent de Montréal, Québec.

- Prix d'achat: 74 \$MM*
- Superficie locative: 29 254 pi.ca. et 108 724 pi.ca. respectivement
- Locataires majeurs: Bristol-Myers Squibb, Hewlett Packard Enterprise, ICU Medical, Haivision Systems, Innomar Strategies, Lundbeck Canada et Beiersdorf.

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

Nos récentes acquisitions



6909, rue 42, Leduc, AB
 1921, rue 91, Edmonton, AB
 18410, avenue 118A NW, Edmonton, AB
 18028, avenue 114 NW, Edmonton, AB
 28765, route Acheson, Acheson, AB
 25616, avenue 117 NW, Acheson, AB
 3542, avenue Millar, Saskatoon, SK
 318, rue 68, Saskatoon, SK
 3911, avenue Millar, Saskatoon, SK
 3927 et 3931, rue Wanuskewin,
 Saskatoon, SK

Le 24 décembre 2021, BTB a conclu l'acquisition de 9 propriétés industrielles et 1 édifice de bureau de haute qualité situés à Edmonton (Alberta) et à Saskatoon (Saskatchewan). Le Portefeuille est loué à des locataires d'envergure nationale opérant dans de diverses industries telles que la machinerie agricole, de l'automobile, de l'industrie laitière, de l'énergie, de l'équipement industriel et de la machinerie lourde. Ce portefeuille de propriétés est occupé à 100 % et la majorité de ces immeubles sont dotés d'espaces modernes, la majorité étant construits au cours de la dernière décennie.



- Prix d'achat: 94 \$ MM*
- Superficie locative brute de ces 9 propriétés industrielles: 407 110 pieds carrés et 1 édifice à bureau totalisant une SLB de 14 475 pieds carrés
- Des locataires d'envergure tels que Ameco Services Inc., EPCOR Water Services Inc., Strongco LP3, National Tire Distributors Inc., Saputo Dairy Products Canada et plus encore.

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

À propos de nous

Ouvert d'esprit

Nous accueillons vos idées, conventionnel ou pas, car vos idées méritent d'être écoutées.

Nous voulons bâtir vos projets,
car nous avons votre succès à cœur.

Conseil des fiduciaires et équipe exécutive



Luc Martin

Président du comité d'audit
et fiduciaire ⁽¹⁾



Jocelyn Proteau

Président du conseil
et fiduciaire ⁽²⁾



Christine Marchildon

Fiduciaire ⁽²⁾



Lucie Ducharme

Présidente du comité de ressources
humaines et gouvernance et fiduciaire ^{(1) (2)}



Michel Léonard

Président, chef de la direction
et fiduciaire



Daniel Fournier

Fiduciaire ⁽³⁾



Jean-Pierre Janson

Vice-président du conseil
et fiduciaire ⁽²⁾



Sylvie Lachance

Fiduciaire ⁽³⁾



Fernand Perreault

Président du comité de
placements et fiduciaire ⁽³⁾

- (1) Membre du comité d'audit
(2) Membre du comité de ressources
humaines et gouvernance
(3) Membre du comité de placements



Michel Léonard

Président, chef de la direction
et fiduciaire



Mathieu Bolté

Vice-président et
chef des finances

Entrevue

La voie de l'excellence

Une entrevue avec Luc Martin,
Président du comité d'audit et fiduciaire



«Les prochaines années vont nous permettre de nous concentrer sur notre expansion géographique et notre croissance comme entreprise.»

Quelle est votre plus grande réussite ?

Un moment marquant dans ma carrière professionnelle a été lors de mon dernier mandat chez Deloitte. Dans le but d'accommoder les nouvelles cohortes de comptables dans des espaces qui tiennent compte des nouvelles réalités de travail, nous avons dû repenser, revoir et transformer les espaces de bureaux d'un style conservateur devenu désuet. Piloter ce projet d'envergure avec l'équipe en place et nos conseillers a été un défi dont je reste encore très fier.

Quelles sont vos passions ?

Depuis le début de ma retraite, je priorise les petits plaisirs de la vie. Je joue régulièrement au golf et j'ai découvert les échecs. Ça peut sembler drôle, mais ces deux me passionnent, car ils partagent un but semblable, soit un pointage final. Au golf, on a ce qu'on appelle un handicap tandis qu'aux échecs le score dépend du nombre de victoires et de défaites. J'ai joint des clubs d'échecs en ligne et je joue contre des équipes des quatre coins du monde. Je trouve ça très divertissant et enrichissant.

J'ai découvert les échecs lors d'un voyage dans les Cantons de l'Est. Il y avait un jeu dans la salle de réception et ma conjointe et moi avons commencé à jouer. Ce fut un coup de cœur instantané ! Il faut dire que lorsque je commence quelque chose, je fais tout ce qui est possible pour m'améliorer et devenir le meilleur possible.

J'ai donc commencé à lire des livres sur les échecs et à en apprendre plus sur les différentes tactiques et stratégies. À l'heure actuelle, je suis fier de dire que je peux jouer 10 jeux simultanément.

Si vous étiez une citation, laquelle seriez-vous ?

J'ai beaucoup réfléchi à cette question. Puis, je me suis souvenu que dans mon premier bureau professionnel, j'avais un cadre de Vince Lombardi, le légendaire coach de football américain, où il était inscrit cette citation : « La perfection est inatteignable. Mais si on la vise, on peut atteindre l'excellence. » Cette citation m'a toujours interpellée, car la quête de l'excellence et le dépassement de soi sont au cœur de mes valeurs fondamentales.

Comment voyez-vous l'ascension graduelle de BTB et où voyez-vous l'entreprise dans 5 ou 10 ans ?

Lorsque je suis arrivé au Conseil, il y a 5 ans, le Fonds fêtait ses dix ans. Au cours des années, BTB a grandi au fil de ces acquisitions, de manière peu structurée avec des actifs performants et d'autres moins. Puis de façon unanime, le Conseil a décidé de réaligner notre portefeuille immobilier en changeant la stratégie d'acquisitions et en se défaisant de certaines propriétés. Le tout dans le but d'acquérir des propriétés plus performantes et mieux ciblées. Cette stratégie avait comme but de nous permettre de planifier nos acquisitions au lieu d'acheter ce qui était disponible. Nous avons désormais atteint une taille où l'on peut s'organiser et planifier nos stratégies.

Pour ce qui est du futur, je crois qu'il faut tout d'abord mettre la pandémie derrière nous et je suis convaincu que nous allons en ressortir plus fort. À mon avis, les prochaines années vont nous permettre de nous concentrer sur notre expansion géographique et notre croissance comme entreprise. Je suis certain que nous allons devenir un important joueur de premier ordre dans le monde de l'immobilier canadien et des fonds de placement immobilier.

En quoi consiste votre rôle comme Président du Conseil d'Audit ?

Ma responsabilité première est de s'assurer que l'information financière que l'on publie est le reflet de la réalité. Ceci est la base de toute entreprise et une étape primordiale et cruciale de mon rôle au sein du Conseil des fiduciaires. De plus, je m'occupe de vérifier que tout le côté financier du Fonds, tel que l'endettement, les distributions et les budgets soient solides et justes. Finalement, je m'assure que nous avons les capacités financières pour atteindre nos objectifs et réaliser nos stratégies d'affaires sur le long terme.

Entrevue

L'amour que ça marche

Une entrevue avec Lucie Ducharme,
Présidente du comité de ressources humaines et gouvernance et fiduciaire



Entrevue

Quelle est votre plus grande réussite ?

Dans la vie, nous avons tous des belles réussites. Qu'elles soient petites, grandes, personnelles ou professionnelles, l'important est d'être fière de chacune d'entre elles. Du point de vue personnel, je suis fière d'avoir grandi et cheminé dans la vie en respectant mes valeurs de base, soit la famille, le travail, la loyauté et le respect des gens.

Du côté professionnel, l'aspect du transfert des connaissances est une valeur très importante pour moi. De façon plus concrète, une des réussites dont je suis fière a été de me joindre au cours de ma carrière à un groupe immobilier au profil entrepreneurial. Ce groupe voulait poursuivre sa croissance, mais la base n'était pas assez solide pour assurer cette ambition. Avec l'appui de l'équipe en place, nous avons mis en place une structure organisationnelle plus robuste, formé des employés et introduit de nouvelles définitions des processus. Cette soif du travail bien fait de la part de l'équipe entière nous a permis d'aller de l'avant et d'en faire une entreprise très florissante. Je suis fière d'avoir pu contribuer à leur essor.

Je ne peux m'empêcher de faire un parallèle avec BTB, puisque nous sommes aussi en phase de transformation afin de mieux croître et assurer notre avenir.

Qu'est-ce qui vous inspire ; quelles sont vos passions ?

La vie en général ! La vie sociale, économique, politique, culturelle. Elle est tellement riche en informations et si on s'y intéresse, on écoute, lit et discute, on apprend beaucoup.

Si mes passions professionnelles sont l'immobilier et les ressources humaines, mes passions de vie gravitent autour de l'histoire, l'art en général, la lecture et l'opéra. Mes goûts sont éclectiques dans ces domaines. Je peux autant lire un roman historique qu'une saga familiale, un polar ou une biographie. Je me plais dans tous les genres. J'essaie d'être ouverte et réceptive à ce que je vois ; je ne me mets pas de barrière.

Je suis très curieuse, alors ça me fait plein de petites passions !

Si vous étiez une citation, laquelle seriez-vous ?

J'ai une anecdote, il y a des années on m'a offert un livre d'art intitulé « La marche à l'amour » de Gaston Miron et illustré par Léon Bellefleur,

deux artistes québécois reconnus. On m'avait écrit une dédicace qui se lisait comme suit : « À Lucie, qui a l'amour que ça marche ». J'ai longtemps réfléchi à cette dédicace et j'en suis venue à la conclusion que ça me représentait. Je suis une femme déterminée et volontaire dans tout ce que je fais. Quand je crois en quelque chose, une idée ou un projet, je mets tout en place pour que ça fonctionne.

Cette dédicace est devenue pour moi une citation. Je l'ai fait mienne et je l'applique régulièrement dans ma vie.

Comment voyez-vous l'ascension graduelle de BTB, où voyez-vous l'entreprise dans 5 ou 10 ans ?

Depuis mon arrivée chez BTB, j'ai vu et vécu de beaux changements. Le fait que la taille de BTB soit plus petite facilite l'implantation des changements. Dans la dernière année, à la suite du diagnostic de ses technologies, BTB a décidé de faire une mise à niveau de son infrastructure technologique et faire évoluer les systèmes informatiques qui soutiennent les processus d'affaires de l'entreprise. Un grand chantier aux grands défis, mais nous avons les bonnes personnes et leur soutien sans faille pour mettre en place de tels projets.

Mais qui dit grand projet dit changement et souvent le changement amène certaines frustrations. On change nos méthodes de travail, on fait des tests parfois infructueux et c'est difficile pour les employés de vivre des événements comme ça. D'ici un an je crois que le tout sera presque complété et on en verra les bienfaits. Nous pourrions offrir à nos employés de nouveaux outils pour faciliter l'exécution de leur travail et nous permettre d'aller de l'avant et de croître plus facilement.

Grâce à cette nouvelle infrastructure technologique et aux processus d'affaires peaufinés, je ne vois pas pourquoi BTB ne pourrait pas doubler la valeur de ses actifs d'ici cinq ans. À vrai dire, j'en suis convaincue !

Sans avoir une boule de cristal, je crois que BTB est engagé dans un processus d'amélioration continue qui va se poursuivre au fil des années. Si on le suit bien, nous serons plus flexibles et nous pourrions dès lors réagir plus rapidement aux opportunités du marché. Qui sait, peut-être tripler notre valeur d'actifs dans 10 ans !

À propos de nous

Dynamique

Nous nous réjouissons
du changement,
de l'évolution et
réagissons rapidement.

Nous sommes motivés à vous aider
et de faire de vos rêves une réalité.

Rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2021

| | |
|----|---|
| 40 | Introduction |
| 40 | Énoncés prospectifs – Mise en garde |
| 41 | COVID-19 |
| 41 | Mesures financières non conformes aux IFRS |
| 44 | Présentation du Fonds |
| 44 | Objectifs et stratégies d'affaires |
| 45 | Faits saillants du quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021 |
| 47 | Renseignements financiers choisis |
| 48 | Information annuelle choisie |
| 49 | Information trimestrielle choisie |
| 49 | Indicateurs de performance opérationnelle |
| 50 | Portefeuille immobilier |
| 51 | Opérations immobilières |
| 54 | Résultats d'exploitation |
| 59 | Résultats d'exploitation – portefeuille comparable |
| 60 | Distributions |
| 61 | Fonds provenant de l'exploitation (FPE) |
| 62 | Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) |
| 64 | Flux de trésorerie |
| 65 | Information sectorielle |
| 66 | Actifs |
| 68 | Ressources de capital |
| 74 | Impôts sur le revenu |
| 75 | Imposition des porteurs de parts |
| 75 | Méthodes et estimations comptables |
| 75 | Risques et incertitudes |
| 76 | Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière |
| 77 | Annexe 1 – Définitions |
| 79 | Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements annuels |
| 82 | Annexe 3 – 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 l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 23 février 2022 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. 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 »), tels 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 et sur notre site web au 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.

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 le meilleur intérêt des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, si nécessaire.

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 : 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); Flux de trésorerie; Annexe 2; et Annexe 3 |

| Mesure non conforme aux IFRS | Définition | Rapprochement |
|---|--|---|
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») et 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 »).</p> <p>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); Flux de trésorerie; Annexe 2; et Annexe 3 |
| Ratio de distribution des FPE et des FPEA et 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); Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Annexe 2; et Annexe 3 |
| 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 - 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 débiteurs 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 décembre 2021, 75 propriétés commerciales, de bureaux et industrielles situées 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 débetures 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 \$) |
|--|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Au 31 décembre 2021⁽¹⁾ | 75 | 6 037 386 | 1 110 971 |

(1) 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 :

1. Produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts ;
2. Faire croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives pour supporter les distributions ;
3. 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 quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Taux de recouvrement: Le Fonds a encaissé 98,0 % de ses loyers facturés pour le trimestre et 99,1 % de ses loyers facturés pour la période cumulative de 2021, ce qui témoigne de la bonne performance dans les secteurs des immeubles de bureaux situés en banlieue, des immeubles de commerces essentiels ayant, entre autres, des épiceries comme locataires clés et des immeubles industriels. 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 378 341 pieds carrés ont été renouvelés, dont 41 799 pieds carrés ont été renouvelés avant leur échéance et 336 542 pieds carrés ont été renouvelés par anticipation pour des baux venant à échéance soit en 2022 ou soit pour des années subséquentes. De plus, le Fonds a loué 77 049 pieds carrés à de nouveaux locataires. Grâce à cette solide activité de location, le taux d'occupation a augmenté à 93,4 % à la fin du trimestre.

Activités de location annuelle: Le Fonds a loué un total de 182 275 pieds carrés à de nouveaux locataires. Le Fonds a renouvelé des baux venant à échéance au cours de l'exercice ou pour des exercices subséquents totalisant 621 286 pieds carrés. Ainsi, l'activité totale de location du Fonds pour l'exercice se chiffre à 803 561 pieds carrés.

Acquisitions: Le 29 juin 2021, le Fonds a acquis une propriété industrielle située au 6000, rue Kieran, à Montréal (99 000 pieds carrés), et les produits tirés de cette acquisition ont contribué aux résultats financiers des troisième et quatrième trimestres. Le 8 novembre 2021, le Fonds a acquis deux immeubles de bureaux situés aux 2344 et 2600, boulevard Alfred-Nobel, à Montréal (237 978 pieds carrés), et les produits tirés de cette acquisition ont contribué aux résultats financiers du quatrième trimestre. Enfin, le 24 décembre 2021, le Fonds a fait l'acquisition d'un portefeuille de 10 immeubles situés à Edmonton et à Saskatoon (421 293 pieds carrés) (le « portefeuille de l'Ouest »), et les produits tirés de cette acquisition ont légèrement contribué aux résultats financiers du quatrième trimestre. L'acquisition de ces actifs de qualité a accru l'exposition du Fonds au secteur des immeubles industriels et de bureaux.

Produits locatifs: Les produits locatifs et le résultat d'exploitation net (REN) se sont respectivement établis à 26,8 millions de dollars et à 14,8 millions de dollars pour le quatrième trimestre, ce qui représente une hausse respective de 19,3 % et de 15,7 % par rapport au quatrième trimestre de 2020. Pour l'exercice 2021, les produits locatifs et le résultat d'exploitation net (REN) se sont respectivement établis à 100,3 millions de dollars et à 56,3 millions de dollars, ce qui représente une hausse respective de 7,9 % et de 9,9 % par rapport à l'exercice 2020.

REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾: Augmentation de 6,9 % pour 2021 par rapport à la période correspondante de 2020 principalement en raison des efforts de recouvrement, de la diminution des charges attribuables à la pandémie, de la hausse du taux d'occupation et de la croissance du revenu associé aux baux renouvelés.

Bénéfice net et résultat global: Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 23,2 millions de dollars pour le trimestre, contre 3,9 millions de dollars pour la période correspondante de 2020, ce qui représente une hausse de 19,3 millions de dollars qui est partiellement attribuable à i) une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de 19,6 millions de dollars, comparativement à une augmentation de la juste valeur de 2,1 millions de dollars en 2020 ; et ii) une hausse du REN d'environ 2,0 millions de dollars.

FPE récurrents ⁽¹⁾: Les FPE récurrents se sont établis à 11,0 ¢ par part pour le trimestre (42,1 ¢ par part pour l'exercice 2021), comparativement à 9,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2020 (38,3 ¢ par part pour l'exercice 2020). Les FPE sont à la hausse suite à l'augmentation des recouvrements, de la diminution de la réserve associée aux provisions pour pertes de crédit, de l'amélioration des taux d'occupation dans l'ensemble des secteurs d'activité et de la croissance du revenu engendré par les renouvellements de baux.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

FPEA récurrents ⁽¹⁾: Les FPEA récurrents se sont établis à 9,4 ¢ par part pour le trimestre (38,5 ¢ par part pour l'exercice 2021), comparativement à 9,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2020 (35,0 ¢ par part pour l'exercice 2020). La baisse pour le trimestre par rapport à la période correspondante de 2020 est principalement attribuable aux provisions pour pertes de crédit libérées au quatrième trimestre de 2020, l'incidence de la COVID-19 ayant été moins importante que prévue.

Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾: Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 68,0 % pour le trimestre (71,2 % pour l'exercice 2021), comparativement à 75,5 % pour la période correspondante de 2020 (88,7 % pour l'exercice 2020).

Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾: Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 80,0 % pour le trimestre (77,9 % pour l'exercice 2021), comparativement à 76,3 % pour la période correspondante de 2020 (97,1 % pour l'exercice 2020).

Situation de trésorerie: À la clôture de l'exercice, la trésorerie se chiffrait à 7,2 millions de dollars et la trésorerie disponible aux termes de deux facilités de crédit se chiffrait à 48 millions de dollars.

Dettes: Le Fonds a terminé l'exercice avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 60,5 %, présentant un recul temporaire de 1,1 % par rapport au quatrième trimestre de 2020. Le recul temporaire est imputable à la conclusion des acquisitions annoncées au quatrième trimestre, étant donné qu'elles ont été payées au moyen de la dette à long terme, des fonds en caisse et de facilités de crédit. Le Fonds utilisera le produit net de la vente des propriétés de Cornwall (transaction conclue au premier trimestre de 2022) pour rembourser une partie de ses facilités de crédit et ainsi ramener le ratio d'endettement total sous son objectif de 60 %.

Événements postérieurs à la date de clôture

Le 7 janvier 2022, le Fonds a conclu l'acquisition de deux immeubles de bureaux de catégorie A situés aux 979 Bank Street et 1031 Bank Street dans le quartier de Glebe à Ottawa, en Ontario. Acquis pour le prix d'achat de 38,1 millions de dollars, excluant les coûts de transaction, cette acquisition est financée au moyen d'une dette à long terme, la capacité disponible sur ses lignes de crédit et de la trésorerie disponible. Ces deux immeubles ont augmenté la superficie locative de 116,226 pieds carrés.

Le 27 janvier 2022, le Fonds a conclu la vente de quatre immeubles industriels situés aux 705 Boundary Road, 725 Boundary Road, 805 Boundary Road et 2901 Marleau Avenue à Cornwall, en Ontario. Le prix total de cette vente était 26 millions de dollars, excluant les coûts de transaction et les ajustements. Après le remboursement des emprunts hypothécaires sur ces immeubles, le Fonds a touché un produit net d'environ 19 millions de dollars. La vente de ces quatre immeubles a réduit le nombre d'immeubles détenus par le Fonds à 73, et une diminution de la superficie totale de 450 776 pieds carrés. Le produit net a été utilisé pour réduire l'encours de la facilité de crédit.

BTB a conclu une entente de développement conditionnelle pour développer une composante résidentielle sur un de ses sites commerciaux où 900 unités pourraient être construites, libérant ainsi approximativement 30M \$ de gain. L'entente est conditionnelle, entre autres, à un changement de zonage.

Sommaire des éléments importants au 31 décembre 2021

- Nombre total d'immeubles : 75
- Superficie locative totale : environ 6,0 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total : 1 130 millions de dollars
- Capitalisation boursière : 302 millions de dollars

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des périodes closes les 31 décembre 2021 et 2020.

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part) | Référence | Trimestre | | Exercice | |
|--|-----------|-----------|--------|-----------|---------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Information financière | | | | | |
| Produits locatifs | Page 54 | 26 789 | 22 455 | 100 343 | 92 969 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | Page 54 | 14 776 | 12 767 | 56 336 | 51 260 |
| Bénéfice net et résultat global | Page 54 | 23 219 | 3 850 | 41 568 | 2 919 |
| Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾ | Page 58 | 7 075 | 5 066 | 25 771 | 20 102 |
| REN du portefeuille comparable ⁽²⁾ | Page 59 | 13 278 | 12 667 | 54 184 | 50 679 |
| Distributions | Page 60 | 5 578 | 4 778 | 21 464 | 21 513 |
| Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ récurrents | Page 61 | 8 194 | 6 322 | 30 144 | 24 229 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾ récurrents | Page 62 | 6 962 | 6 253 | 27 568 | 22 145 |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | Page 64 | 25 137 | 15 954 | 56 538 | 46 145 |
| Total de l'actif | | | | 1 129 901 | 926 666 |
| Immeubles de placement | Page 66 | | | 1 110 971 | 903 870 |
| Emprunts hypothécaires | Page 69 | | | 605 210 | 484 639 |
| Débtentures convertibles | Page 70 | | | 42 819 | 48 316 |
| Ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾ | Page 70 | | | 54,0 % | 52,9 % |
| Ratio d'endettement – débtentures convertibles ⁽³⁾ | Page 70 | | | 4,0 % | 5,8 % |
| Ratio d'endettement – facilités de crédit ⁽⁴⁾ | Page 70 | | | 3,2 % | 1,7 % |
| Ratio d'endettement total ⁽¹⁾ | Page 70 | | | 60,5 % | 59,4 % |
| Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré | Page 68 | | | 3,70 % | 3,86 % |
| Capitalisation boursière | | | | 302 438 | 223 941 |
| Information financière par part | | | | | |
| Parts en circulation (000) | Page 73 | | | 74 127 | 63 439 |
| Parts de catégorie B en circulation (000) | Page 72 | | | 347 | 397 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (000) | Page 73 | 74 022 | 63 228 | 71 188 | 62 810 |
| Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (000) | Page 73 | 74 370 | 63 625 | 71 547 | 63 241 |
| Bénéfice net et résultat global | Page 54 | 31,2 ¢ | 6,1 ¢ | 58,1 ¢ | 4,6 ¢ |
| Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾ | Page 58 | 9,5 ¢ | 8,0 ¢ | 36,0 ¢ | 31,8 ¢ |
| Distributions | Page 60 | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ | 30,0 ¢ | 34,0 ¢ |
| FPE récurrents ⁽¹⁾ | Page 61 | 11,0 ¢ | 9,9 ¢ | 42,1 ¢ | 38,3 ¢ |
| Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾ récurrents | Page 61 | 68,0 % | 75,5 % | 71,2 % | 88,7 % |
| FPEA récurrents ⁽¹⁾ | Page 62 | 9,4 ¢ | 9,8 ¢ | 38,5 ¢ | 35,0 ¢ |
| Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾ récurrents | Page 62 | 80,0 % | 76,3 % | 77,9 % | 97,1 % |
| Cours boursier des parts | | | | 4,08 | 3,53 |
| Imposition fiscale des distributions | | | | | |
| Report d'impôt | Page 75 | 100,0 % | 100 % | 100,0 % | 100 % |
| Information opérationnelle | | | | | |
| Nombre d'immeubles | Page 50 | | | 75 | 64 |
| Superficie locative (milliers pi ²) | Page 51 | | | 6 037 | 5 323 |
| Taux d'occupation | Page 52 | | | 93,4 % | 92,2 % |
| Croissance du taux moyen des baux renouvelés | Page 52 | 7,4 % | 16,6 % | 5,5 % | 6,8 % |

1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

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.

3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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.

4) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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.

Information annuelle choisie

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

| Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part) | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Information financière | \$ | \$ | \$ |
| Produits locatifs | 100 343 | 92 969 | 93 602 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 56 336 | 51 260 | 50 897 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 19 571 | (8 375) | 34 113 |
| Bénéfice net et résultat global | 41 568 | 2 919 | 51 881 |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | 56 538 | 46 145 | 47 223 |
| FPE récurrents ⁽¹⁾ | 30 144 | 24 229 | 24 293 |
| FPEA récurrents ⁽¹⁾ | 27 568 | 22 145 | 22 389 |
| Distributions | 21 465 | 21 513 | 25 141 |
| Total de l'actif | 1 129 901 | 926 666 | 939 130 |
| Dette à long terme | 648 029 | 532 775 | 542 248 |
| Information financière par part | | | |
| Bénéfice net et résultat global | 58,1¢ | 4,6¢ | 87,8¢ |
| FPE récurrents ⁽²⁾ | 42,1¢ | 38,3¢ | 40,7¢ |
| FPEA récurrents ⁽³⁾ | 38,5¢ | 35,0¢ | 37,5¢ |
| Distributions | 30,0¢ | 34,0¢ | 42,0¢ |

1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE1) récurrents 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 FPEA1) récurrents 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).

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) | 2021 T-4 | 2021 T-3 | 2021 T-2 | 2021 T-1 | 2020 T-4 | 2020 T-3 | 2020 T-2 | 2020 T-1 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits locatifs | 26 789 | 23 988 | 26 034 | 23 532 | 22 455 | 23 583 | 23 063 | 23 868 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 14 776 | 13 572 | 15 574 | 12 414 | 12 767 | 13 308 | 12 419 | 12 766 |
| Bénéfice net et résultat global | 23 219 | 8 678 | 7 161 | 2 510 | 3 850 | 5 757 | (1 101) | (5 587) |
| Bénéfice net et résultat global par part | 31,2¢ | 11,7¢ | 9,8¢ | 3,9¢ | 6,1¢ | 9,1¢ | (1,7)¢ | (8,9)¢ |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | 25 137 | 10 090 | 8 162 | 13 149 | 15 954 | 8 983 | 10 534 | 10 674 |
| Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents ⁽¹⁾ | 8 194 | 7 018 | 9 202 | 5 730 | 6 322 | 6 920 | 4 710 | 6 277 |
| FPE récurrents par part ⁽²⁾ | 11,0¢ | 9,5¢ | 12,5¢ | 8,9¢ | 9,9¢ | 10,9¢ | 7,5¢ | 10,0¢ |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents ⁽¹⁾ | 6 962 | 6 453 | 8 647 | 5 506 | 6 253 | 6 139 | 4 237 | 5 517 |
| FPEA récurrents par part ⁽³⁾ | 9,4¢ | 8,7¢ | 11,8¢ | 8,6¢ | 9,8¢ | 9,7¢ | 6,7¢ | 8,8¢ |
| Distributions ⁽⁴⁾ | 5 578 | 5 551 | 5 508 | 4 828 | 4 778 | 4 752 | 5 375 | 6 618 |
| Distributions par part ⁽⁴⁾ | 7,5¢ | 7,5¢ | 7,5¢ | 7,5¢ | 7,5¢ | 7,5¢ | 8,5¢ | 10,5¢ |

1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

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(1) 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(1) 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 de l'exercice 2021, le Fonds était propriétaire de 75 immeubles dont la juste valeur totalisait 1 111 millions de dollars. Ces immeubles ont généré des produits locatifs d'environ 26,8 millions de dollars pour le trimestre et offraient une superficie locative d'environ 6,0 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds au 31 décembre 2021 sont décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir www.sedar.com).

Sommaire des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2021

| Secteur d'activité | Nombre d'immeubles | Superficie locative (pi ²) | Taux d'occupation commis (%) | Taux d'occupation physique (%) |
|-----------------------|--------------------|--|------------------------------|--------------------------------|
| Immeubles de bureaux | 37 | 2 822 820 | 90,3 | 88,8 |
| Immeubles commerciaux | 11 | 1 392 175 | 95,1 | 89,6 |
| Immeubles industriels | 27 | 1 822 391 | 97,0 | 97,0 |
| Total | 75 | 6 037 386 | 93,4 | 91,5 |

Disposition d'immeubles de placement

Le 21 décembre 2021, le Fonds a disposé d'un immeuble commercial situé au 2340, boulevard Lapinière, à Brossard, au Québec pour un produit total de 4,5 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et ajustements.

Acquisition d'immeubles de placement

Le 29 juin 2021, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 6000, rue Kieran, à Montréal (Québec), pour une contrepartie totale de 15,3 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 99 000 pieds carrés et son taux d'occupation est 100 %.

Le 8 novembre 2021, le Fonds a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux de catégorie A situés en banlieue, au 2344 et 2600, boulevard Alfred-Nobel, dans l'arrondissement Saint-Laurent de Montréal, pour une contrepartie totale de 73,6 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Ces deux immeubles augmentent la superficie locative totale de 237 978 pieds carrés et leur taux d'occupation est 100 %.

Le 24 décembre 2021, le Fonds a fait l'acquisition d'un portefeuille de 10 immeubles constitué de neuf immeubles industriels et un immeuble de bureaux situés à Edmonton et à Saskatoon pour une contrepartie totale de 93,7 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Les neuf immeubles industriels augmentent la superficie locative totale du Fonds de 407 110 pieds carrés, et l'immeuble de bureau augmente la superficie locative totale du Fonds de 14 475 pieds carrés. Les 10 immeubles acquis totalisent 421 585 pieds carrés et leur taux d'occupation est de 100 %.

Immeubles industriels acquis :

- 6909, 42nd Street à Leduc, en Alberta (24 014 pieds carrés)
- 18410, 118A Avenue NW, à Edmonton, en Alberta (30 297 pieds carrés)
- 18028, 114 Avenue NW, à Edmonton, en Alberta (55 849 pieds carrés)
- 28765, Acheson Road, à Acheson, en Alberta (36 334 pieds carrés)
- 25616, 117 Avenue NW, à Acheson, en Alberta (37 143 pieds carrés)
- 3542, Millar Avenue, à Saskatoon, en Saskatchewan (28 800 pieds carrés)
- 318, 68th Street, à Saskatoon, en Saskatchewan (101 357 pieds carrés)
- 3911, Millar Avenue, à Saskatoon, en Saskatchewan (26 400 pieds carrés)
- 3927 et 3931, Wanuskewin Rd, à Saskatoon, en Saskatchewan (66 916 pieds carrés)

Immeuble de bureaux acquis :

- 1921, 91st Street SW à Edmonton en Alberta (14 475 pieds carrés)

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 décembre 2021 et 2020.

| Périodes closes les 31 décembre (en pieds carrés) | Trimestre | | Exercice | |
|---|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Superficie occupée en début de période ⁽¹⁾ | 4 969 471 | 4 910 000 | 4 910 877 | 5 194 894 |
| Actifs (vendus) achetés | 648 914 | 10 704 | 747 914 | (272 688) |
| Nouveaux baux signés | 77 049 | 56 589 | 182 275 | 281 970 |
| Départs | (53 696) | (66 416) | (176 621) | (293 306) |
| Autres ⁽²⁾ | (1 961) | – | (24 668) | 7 |
| Superficie locative occupée en fin de période ⁽¹⁾ | 5 639 777 | 4 910 877 | 5 639 777 | 4 910 877 |
| Superficie locative vacante en fin de période | 397 609 | 412 765 | 397 609 | 412 765 |
| Total de la superficie locative occupée en fin de période | 6 037 386 | 5 323 642 | 6 037 386 | 5 323 642 |

(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 décembre 2021 et 2020.

| Périodes closes les 31 décembre (en pieds carrés) | Trimestre | | Exercice | |
|--|---------------|---------|---------------|---------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Baux venus à échéance | 74 094 | 154 021 | 297 664 | 461 494 |
| Baux renouvelés à échéance | 41 799 | 102 272 | 211 918 | 305 210 |
| Taux des baux renouvelés | 56,4 % | 66,4 % | 71,2 % | 66,1 % |

Le Fonds a renouvelé 56,4 % ou 41 799 pieds carrés des 74 094 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance ce trimestre. Toutefois, le Fonds a pu louer 53,2 % des 32 295 pieds carrés restants échus avant la clôture de l'exercice. Pour l'exercice, le Fonds a renouvelé 71,2 % des baux arrivés à échéance, laissant 85 746 pieds carrés vacants, ce qui s'explique essentiellement par la faillite de Sportium au premier trimestre de 2021 (exclusion faite de cette faillite, le taux des baux renouvelés aurait été 84,0 %) comme annoncé en 2020.

Outre les baux renouvelés à l'échéance au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie de 336 542 pieds carrés avec des locataires existants, dont les baux arriveront à échéance au cours de l'année 2022 et au cours des années subséquentes (total de 409 368 pieds carrés pour l'exercice 2021). 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 détaillants de services essentiels et des organismes gouvernementaux tels que Walmart (264 550 pieds carrés), Bureau en gros (46 000 pieds carrés), Rossy (26 000 pieds carrés) et la Ville de Québec (13 000 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 378 341 pieds carrés au cours du trimestre (621 286 pieds carrés renouvelés au cours de l'exercice 2021). De la superficie locative totale renouvelée à l'échéance, une portion de 299 772 pieds carrés, ou 79 %, visait le secteur des immeubles commerciaux, ce qui confirme que les locataires souhaitent continuer à exploiter des points de vente physiques.

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 | | Exercice | |
|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
| | Renouvellements (pieds carrés) | Augmentation (%) | Renouvellements (pieds carrés) | Augmentation (%) |
| Immeubles de bureaux | 78 569 | 4,1 | 221 455 | 2,1 |
| Immeubles commerciaux | 299 772 | 8,5 | 363 835 | 7,5 |
| Immeubles industriels | — | — | 35 996 | 14,6 |
| Total | 378 341 | 7,4 | 621 286 | 5,5 |

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement de 5,5% dans tous les secteurs d'activité. Le secteur des immeubles industriels a affiché une hausse de 14,6% essentiellement attribuable à la conjoncture favorable du marché immobilier de ce secteur.

Nouveaux baux signés

Au cours du trimestre, le Fonds a loué 77 049 pieds carrés à de nouveaux locataires, de sorte qu'à la fin du trimestre, 397 609 pieds carrés étaient disponibles pour la location. Des 77 049 pieds carrés loués, 75 948 pieds carrés sont visés par des ententes fermes, mais pas encore occupés et 1 101 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 97,0%, une portion de 37 761 pieds carrés, ou 49,0%, de nouveaux baux signés visent des immeubles commerciaux et le résidu, soit 39 288 pieds carrés, ou 51,0%, vise des immeubles de bureaux. Pour l'exercice, le Fonds a loué des espaces à de nouveaux locataires pour un total de 182 275 pieds carrés.

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 :

| Secteur d'activité | 31 décembre 2021 | 30 septembre 2021 | 30 juin 2021 | 31 mars 2021 | 31 décembre 2020 |
|------------------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|------------------|
| | % | % | % | % | % |
| Immeubles de bureaux | 90,3 | 89,3 | 89,5 | 89,3 | 89,9 |
| Immeubles commerciaux | 95,1 | 92,6 | 92,9 | 90,0 | 93,3 |
| Immeubles industriels | 97,0 | 96,5 | 96,5 | 95,6 | 95,8 |
| Total du portefeuille | 93,4 | 92,0 | 92,2 | 91,0 | 92,2 |

| Secteur géographique | 31 décembre 2021 | 30 septembre 2021 | 30 juin 2021 | 31 mars 2021 | 31 décembre 2020 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|------------------|
| | % | % | % | % | % |
| Montréal | 94,4 | 92,8 | 93,1 | 91,3 | 93,3 |
| Ville de Québec ⁽¹⁾ | 88,9 | 88,9 | 88,8 | 89,0 | 89,1 |
| Ottawa | 93,7 | 93,8 | 94,2 | 93,0 | 93,3 |
| Edmonton | 100,0 | — | — | — | — |
| Saskatoon | 100,0 | — | — | — | — |
| | 93,4 | 92,0 | 92,2 | 91,0 | 92,2 |

(1) Compte non tenu de la propriété de Trois-Rivières, le taux d'occupation du portefeuille de la Ville de Québec s'établit à 92,4% pour le trimestre.

Le taux d'occupation est 93,4% à la fin du quatrième trimestre 2021, en hausse de 1,4% par rapport au trimestre précédent et en hausse de 1,2% par rapport à la période correspondante de l'exercice 2020.

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 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Immeubles de bureaux | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 363 019 | 316 159 | 272 604 | 248 294 | 430 293 |
| Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾ | 13,35\$ | 16,08\$ | 13,95\$ | 14,68\$ | 14,07\$ |
| % du portefeuille - Immeubles de bureaux | 12,86% | 11,20% | 9,66% | 8,80% | 15,24% |
| Immeubles commerciaux | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 103 582 | 169 452 | 81 392 | 123 398 | 109 515 |
| Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾ | 13,21\$ | 8,52\$ | 15,78\$ | 19,84\$ | 16,49\$ |
| % du portefeuille - Immeubles commerciaux | 7,44% | 12,17% | 5,85% | 8,86% | 7,87% |
| Immeubles industriels | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 331 166 | 122 964 | 108 691 | 166 748 | 150 179 |
| Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾ | 6,59\$ | 9,45\$ | 8,57\$ | 14,74\$ | 11,55\$ |
| % du portefeuille - Immeubles industriels | 18,17% | 6,75% | 5,96% | 9,15% | 8,24% |
| Total du portefeuille | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 797 767 | 608 575 | 462 687 | 538 440 | 689 987 |
| Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾ | 10,53\$ | 12,64\$ | 13,01\$ | 15,88\$ | 13,90\$ |
| % du portefeuille - Total | 13,21% | 10,8% | 7,66% | 8,92% | 11,43% |

(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 l'exercice clos le 31 décembre 2021, le Fond a maintenu la durée moyenne pondérée de ses baux à 5,9 ans, comparativement à 5,9 ans pour la période correspondante de 2020. 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. En dépit de la stabilité de la durée moyenne pondérée des baux, ces résultats témoignent des efforts du Fonds pour conserver ses locataires et assurer ses revenus pour les années à venir.

10 principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds, soit le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et Walmart Canada Inc., représentent respectivement 6,6%, 5,6% et 2,8% des produits locatifs. Tel que rapporté précédemment, Walmart a renouvelé ses baux à long terme pour une superficie totale de 264 550 pieds carrés. Ces revenus proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances sont réparties sur plusieurs années. Une proportion de 34,7% 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 décembre 2021. Leur contribution représente 24,9 % des produits locatifs annuels et 21,7 % de la superficie locative.

| Client | % des revenus | % de la superficie locative | Superficie louée (en pieds carrés) |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Gouvernement du Québec | 6,6 | 5,0 | 299 763 |
| Gouvernement du Canada | 5,6 | 4,2 | 255 323 |
| Walmart Canada Inc. | 2,8 | 4,4 | 264 550 |
| WSP Canada Inc. | 1,6 | 0,8 | 48 478 |
| Mouvement Desjardins | 1,6 | 1,0 | 61 576 |
| Intrado Life & Safety Canada, Inc. | 1,6 | 0,9 | 53 767 |
| Groupe BBA Inc. | 1,6 | 1,2 | 69 270 |
| Strongco | 1,4 | 2,0 | 118 585 |
| Germain Larivière Laval Inc. | 1,1 | 1,7 | 101 194 |
| Satcom Direct Avionics | 1,0 | 0,5 | 32 000 |
| | 24,9 | 21,7 | 1 304 506 |

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des périodes closes les 31 décembre 2021 et 2020. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes.

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Référence | Trimestre | | Exercice | |
|---|-----------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits locatifs | Page 54 | 26 789 | 22 455 | 100 343 | 92 969 |
| Charges d'exploitation | Page 55 | 12 013 | 9 688 | 44 007 | 41 709 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | Page 54 | 14 776 | 12 767 | 56 336 | 51 260 |
| Pourcentage des produits locatifs | | 55,2% | 56,9% | 56,1% | 55,1% |
| Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers | Page 56 | 9 489 | 9 356 | 27 388 | 31 351 |
| Frais d'administration | Page 57 | 1 530 | 1 537 | 6 842 | 6 750 |
| Coûts liés aux sorties | | 109 | 154 | 109 | 1 865 |
| Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement | Page 58 | (19 571) | (2 130) | (19 571) | 8 375 |
| Bénéfice net et résultat global | Page 54 | 23 219 | 3 850 | 41 568 | 2 919 |
| Bénéfice net et résultat global, par part | | 31,2 ¢ | 6,1 ¢ | 58,1 ¢ | 4,6 ¢ |

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont accrus de 4,3 millions de dollars, ou 19,3 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse est constituée de ce qui suit : i) une augmentation de 0,8 million de dollars des recouvrements ; ii) une augmentation de 0,9 million de dollars des produits locatifs et iii) une augmentation de 1,9 million de dollars des produits locatifs liée aux acquisitions suivantes :

- 0,4 million de dollars liée à l'acquisition du 6000, rue Kieran, à Montréal, en juin 2021
- 1,3 million de dollars liée à l'acquisition des 2344 et 2600, Alfred-Nobel, à Montréal, en novembre 2021
- 0,2 million de dollars liée à l'acquisition du portefeuille de l'Ouest en décembre 2021

Pour l'exercice 2021, les produits locatifs ont connu une augmentation de 7,3 millions de dollars ou 7,9 %. Cette augmentation est constituée des éléments suivants : i) une diminution de 0,6 million de dollars imputable aux réductions de loyer au titre de l'AUCLC et aux mois de loyers gratuits consentis en 2020 ; ii) des recouvrements de 2,0 millions de dollars facturés pour des exercices antérieurs et de 1,1 million de dollars pour l'exercice 2021 ; iii) une augmentation de 0,9 million de dollars des produits et iv) une augmentation de 2,7 millions de dollars des produits liée aux acquisitions des immeubles suivants :

- 0,6 million de dollars liée à l'acquisition du 2005, rue Le Chatelier, à Montréal, en novembre 2020
- 0,6 million de dollars liée à l'acquisition du 6000, rue Kieran, à Montréal, en juin 2021
- 1,3 million de dollars liée à l'acquisition des 2344 et 2600, Alfred-Nobel, à Montréal, en novembre 2021
- 0,2 million de dollars liée à l'acquisition du portefeuille de l'Ouest en décembre 2021

Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation pour les périodes closes les 31 décembre 2021 et 2020 :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Trimestre | | Exercice | |
|--|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Charges d'exploitation | | | | |
| Services publics, entretien et autres charges d'exploitation | 6 041 | 4 413 | 21 421 | 19 444 |
| Impôt foncier et assurances | 5 972 | 5 275 | 22 586 | 22 265 |
| Total des charges d'exploitation | 12 013 | 9 688 | 44 007 | 41 709 |
| % des produits locatifs | 44,8 | 43,1 | 43,9 | 44,9 |

Les charges d'exploitation ont augmenté sur une base trimestrielle et pour la période cumulative essentiellement en raison des nouvelles acquisitions. Outre les nouvelles acquisitions, les coûts liés aux services publics, à l'entretien et les autres charges d'exploitation ont augmenté, car les entreprises ont repris leurs activités normales. Par ailleurs, l'impôt foncier est demeuré stable en dépit des nouvelles acquisitions, le Fonds ayant profité d'une réduction globale des taxes scolaires dans la province de Québec.

Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les périodes closes les 31 décembre 2021 et 2020 :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Trimestre | | Exercice | |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits financiers | (158) | (208) | (739) | (564) |
| Intérêts sur les emprunts hypothécaires | 4 881 | 4 578 | 18 742 | 18 786 |
| Intérêts sur les débetures convertibles | 832 | 1 024 | 3 220 | 3 542 |
| Intérêts sur les facilités de crédit | 165 | 224 | 484 | 836 |
| Autres charges d'intérêts | 62 | 69 | 247 | 303 |
| Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers | 5 782 | 5 687 | 21 954 | 22 903 |
| Distributions sur parts de catégorie B | 30 | 30 | 108 | 157 |
| Frais de remboursement anticipé | — | — | 188 | 79 |
| Charges financières nettes avant éléments non monétaires | 5 812 | 5 717 | 22 250 | 23 139 |
| Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles | 275 | 343 | 1 301 | 1 244 |
| Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles | 84 | 104 | 360 | 104 |
| Charges financières nettes avant les éléments suivants | 6 171 | 6 164 | 23 911 | 24 487 |
| Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés | 3 297 | 2 950 | 3 246 | 7 642 |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 21 | 242 | 231 | (778) |
| Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers | 9 489 | 9 356 | 27 388 | 31 351 |

Les produits financiers sont principalement constitués des produits d'intérêts sur le solde de prix de vente consenti par le Fonds de 6,0 millions de dollars en principal initial sur un immeuble commercial vendu en 2019, situé à Delson (Québec). En décembre 2021, le Fonds a reçu un paiement de 3,0 millions de dollars qui a permis de réduire le solde du prix de vente à 3,0 millions de dollars au 31 décembre 2021.

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 0,1 million de dollars pour le trimestre comparé à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement des emprunts hypothécaires contractés pour les acquisitions de deux immeubles de bureaux de catégorie A situés en banlieue de Montréal au début du mois de novembre 2021. Sur une base cumulative, les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont diminué de 0,9 million de dollars en raison des conversions de débetures de série H, du remboursement de facilités de crédit suite à l'émission de parts en avril 2021 et aux refinancements d'emprunts hypothécaires à des taux d'intérêts moyens plus bas.

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires pour la période en cours s'élevait à 3,49 % au 31 décembre 2021, soit 8 points de base de moins que le taux moyen en vigueur au 31 décembre 2020 qui était alors de 3,57 %. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,37 % et 6,80 % au 31 décembre 2021 et à l'exercice précédent. Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 31 décembre 2021 s'élève à 4,7 ans (4,6 ans au 31 décembre 2020).

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 débetures convertibles, la désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles ainsi que les ajustements de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

Frais d'administration

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Trimestre | | Exercice | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Dépenses administratives | 1 352 | 1 653 | 5 545 | 5 152 |
| Pertes de crédit attendues | 12 | (397) | 231 | 1 417 |
| Rémunération fondée sur des parts | 166 | 281 | 1 066 | 181 |
| Frais d'administration du Fonds | 1 530 | 1 537 | 6 842 | 6 750 |

Les **dépenses administratives** ont diminué de 0,3 million de dollars, ou 18 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a engagé des charges additionnelles pour soutenir sa stratégie de croissance (ajout d'employés clés, investissements en technologies, en sécurité de systèmes et en marketing), ce qui explique également l'écart sur une base cumulative. Pour l'exercice, le Fonds a été en mesure de maintenir son niveau de dépenses administratives stable à 5,5 % des produits locatifs grâce à des efforts soutenus de contrôle de ses coûts.

Les **pertes de crédit attendues** ont augmenté de 0,4 million de dollars pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Globalement pour l'exercice 2020, une provision plus élevée avait été constatée en raison de l'incertitude entourant la pandémie de COVID-19 et une partie de la provision a été reprise au quatrième trimestre de 2020. Pour l'exercice 2021, les pertes de crédit attendues ont reculé de 1,2 million de dollars ou 84 % comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, essentiellement en raison de : i) un taux de recouvrement de 99,1% pour l'exercice et ii) un nombre limité de locataires affectés par la pandémie de COVID 19 comparativement à 2020.

La **charge de rémunération fondée sur des parts** a reculé de 0,1 million de dollars pour le trimestre comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est attribuable au prix par part moins élevé sur les montants à payer aux termes des régimes de rémunération en parts. Pour l'exercice 2021, la charge de rémunération fondée sur des parts a augmenté de 0,9 million de dollars comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est essentiellement imputable à i) un prix par part plus élevé sur les montants à payer aux termes des régimes de rémunération en parts (qui s'établissait à 4,08 \$ à la fin de l'exercice considéré, contre 3,53 \$ par part à la fin du trimestre correspondant de l'exercice précédent); ii) la création d'un régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie et iii) l'acquisition des droits aux termes du régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions.

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.

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 (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 :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Trimestre | | Exercice | |
|--|---------------|--------------|---------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Immeubles de bureaux | (1 894) | (5 581) | (1 894) | (7 443) |
| Immeubles commerciaux | 7 576 | (10 541) | 7 576 | (18 839) |
| Immeubles industriels | 13 889 | 18 450 | 13 889 | 17 907 |
| Total de la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement | 19 571 | 2 328 | 19 571 | (8 375) |

Les tableaux qui suivent présentent le sommaire des principales hypothèses retenues dans le processus de modélisation des évaluations à l'interne et à l'externe :

| | Immeubles commerciaux | Immeubles de bureaux | Immeubles industriels |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Au 31 décembre 2021 | | | |
| Taux de capitalisation | 5,25 % – 7,75 % | 5,25 % – 8,50 % | 4,50 % – 8,50 % |
| Taux de capitalisation à la revente | 6,00 % – 7,00 % | 5,50 % – 7,50 % | 4,75 % – 7,00 % |
| Taux d'actualisation | 6,50 % – 7,50 % | 5,50 % – 8,25 % | 5,75 % – 7,50 % |
| Au 31 décembre 2020 | | | |
| Taux de capitalisation | 5,25 % – 8,00 % | 5,00 % – 8,50 % | 5,00 % – 8,50 % |
| Taux de capitalisation à la revente | 5,50 % – 8,00 % | 6,00 % – 7,50 % | 5,50 % – 7,00 % |
| Taux d'actualisation | 6,25 % – 8,75 % | 6,75 % – 8,25 % | 6,25 % – 7,75 % |

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2021 se situait à 6,33 % (31 décembre 2020 : 6,51 %), en baisse de 18 points de base par rapport au 31 décembre 2020.

Le Fonds a estimé qu'au 31 décembre 2021, si une hausse/diminution du taux de capitalisation de 0,25 % était appliquée pour l'ensemble du portefeuille, cette variation entraînerait une réduction de 42,0 millions de dollars ou une hausse de 45,5 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 ⁽¹⁾

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.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

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

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre | | Exercice | |
|--|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Bénéfice net et résultat global | 23 219 | 3 850 | 41 568 | 2 919 |
| Éléments non récurrents : | | | | |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 109 | 154 | 297 | 1 944 |
| Éléments non monétaires volatils : | | | | |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | (19 571) | (2 130) | (19 571) | 8 375 |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | 3 297 | 2 950 | 3 246 | 7 642 |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 21 | 242 | 231 | (778) |
| Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾ | 7 075 | 5 066 | 25 771 | 20 102 |
| Par part ⁽¹⁾ | 9,5 ¢ | 8,0 ¢ | 36,0 ¢ | 31,8 ¢ |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1^{er} janvier 2020 et qui sont toujours détenus par le Fonds au 31 décembre 2021 et n'inclut pas les acquisitions et les dispositions réalisées au cours de 2020 et de 2021.

Le tableau suivant présente les résultats sommaires du portefeuille comparable :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Trimestre | | | Exercice | | |
|---|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|
| | 2021 | 2020 | Δ | 2021 | 2020 | Δ |
| | \$ | \$ | % | \$ | \$ | % |
| Produits locatifs | 24 781 | 22 322 | 11,0 | 97 550 | 91 291 | 6,9 |
| Charges d'exploitation | 11 503 | 9 655 | 19,1 | 43 366 | 40 612 | 6,8 |
| Résultat d'exploitation net (REN) ⁽¹⁾ | 13 278 | 12 667 | 4,8 | 54 184 | 50 679 | 6,9 |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

Pour le trimestre, les produits locatifs du portefeuille comparable se sont accrus de 2,5 millions de dollars, ou 11,0 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, et le résultat d'exploitation net (REN) a augmenté de 0,6 million de dollars, ou 4,8 %. Malgré la pandémie de COVID-19 qui continue de se répercuter sur les collectivités où nous exerçons des activités, le résultat d'exploitation net (REN) et les taux d'occupation et de recouvrement du Fonds sont en augmentation durant cette période. Le retour à des niveaux normaux d'activité au cours du trimestre par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent a eu une incidence sur les charges d'exploitation. Globalement, le REN a affiché une hausse de 4,8 % pour le trimestre, comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

À ce jour, les produits locatifs du portefeuille comparable se sont accrus de 6,3 millions de dollars ou 6,9 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est attribuable à ce qui suit : i) une diminution de 0,6 million de dollars imputable aux réductions de loyer au titre de l'AUCLC et aux mois de loyers gratuits consentis en 2020 ; ii) aux recouvrements de 2,0 millions de dollars liés aux exercices antérieurs et de 1,1 million de dollars pour l'exercice 2021 ; iii) une augmentation de 2,6 millions de dollars attribuable à une combinaison d'un taux d'occupation plus élevé (+1,2 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent) et d'une croissance du taux moyen des baux renouvelés de 5,5 % pour l'exercice. Le retour à des niveaux normaux d'activité au cours de l'exercice considéré par rapport à l'exercice précédent a eu une incidence sur les charges d'exploitation. Globalement, le REN a affiché une hausse de 6,9 % pour l'exercice considéré, comparativement à l'exercice précédent.

Distributions

Distributions et données par part

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre | | Exercice | |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Distributions | | | | |
| Distributions en espèces | 4 774 | 4 062 | 18 378 | 18 473 |
| Distributions en espèces sur parts de catégorie B | 26 | 30 | 108 | 157 |
| Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions | 778 | 686 | 2 978 | 2 883 |
| Distributions totales aux porteurs de parts | 5 578 | 4 778 | 21 464 | 21 513 |
| Pourcentage des distributions réinvesties ^{(1) (2)} | 13,9 % | 14,4 % | 13,9 % | 13,4 % |
| Par part ⁽²⁾ | | | | |
| Distributions | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ | 30,0 ¢ | 34,0 ¢ |

(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 2020. Pour la période cumulative, les distributions mensuelles aux porteurs de parts ont totalisé 2,5 ¢ par part pour l'ensemble de l'exercice 2021, comparativement aux distributions mensuelles de l'exercice précédent aux porteurs de parts de 3,5 ¢ par part pour la période allant de janvier à avril 2020 et de 2,5 ¢ par part pour la période allant de mai à décembre 2020.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE ⁽¹⁾ pour les périodes closes les 31 décembre 2021 et 2020 :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre | | Exercice | |
|---|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Bénéfice net et résultat global | 23 219 | 3 850 | 41 568 | 2 919 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | (19 571) | (2 130) | (19 571) | 8 375 |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 21 | 242 | 231 | (778) |
| Amortissement des incitatifs de location | 858 | 794 | 3 292 | 3 068 |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | 3 297 | 2 950 | 3 246 | 7 642 |
| Charges salariales de location | 208 | 146 | 784 | 616 |
| Distributions sur parts de catégorie B | 30 | 30 | 108 | 157 |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts ⁽⁵⁾) | 23 | — | 189 | — |
| FPE ⁽¹⁾ | 8 085 | 5 882 | 29 847 | 21 999 |
| Élément non récurrent | | | | |
| Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 109 | 440 | 297 | 2 230 |
| FPE récurrents ⁽¹⁾ | 8 194 | 6 322 | 30 144 | 24 229 |
| FPE par part ^{(1) (2) (3)} | 10,9 ¢ | 9,2 ¢ | 41,7 ¢ | 34,8 ¢ |
| FPE récurrents par part ^{(1) (2) (4)} | 11,0 ¢ | 9,9 ¢ | 42,1 ¢ | 38,3 ¢ |
| Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾ | 68,9 % | 81,1 % | 71,9 % | 97,7 % |
| Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ | 68,0 % | 75,5 % | 71,2 % | 88,7 % |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

2) En tenant compte des parts de catégorie B.

3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE1) 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) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE1) 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 ⁽¹⁾ se sont établis à 11,0 ¢ par part (42,1 ¢ par part pour l'exercice 2021), comparativement à 9,9 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent (38,3 ¢ par part pour l'exercice 2020). Le ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ pour le trimestre s'est établi à 68,0 % (71,2 % pour l'exercice 2021), comparativement à 75,5 % pour la période correspondante de 2020 (88,7 % pour l'exercice 2020). L'amélioration des ratios par rapport à l'exercice précédent s'explique essentiellement par les éléments suivants : i) de meilleurs recouvrements ; ii) une réduction de la provision pour pertes de crédit ; iii) l'amélioration des taux d'occupation dans tous les secteurs d'activités et iv) la croissance du taux moyen des baux renouvelés de 5,5 %.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)⁽¹⁾

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE⁽¹⁾ et les FPEA⁽²⁾ pour les périodes closes les 31 décembre 2021 et 2020 :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre | | Exercice | |
|--|--------------|-------|---------------|---------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| FPE⁽¹⁾ | 8 085 | 5 882 | 29 847 | 21 999 |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire | (758) | 108 | (1 334) | (249) |
| Désactualisation des intérêts effectifs | 275 | 343 | 1 301 | 1 244 |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles | 22 | 23 | 87 | 100 |
| Rémunération fondée sur des parts | 143 | 281 | 877 | 181 |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables | (539) | (449) | (2 007) | (1 859) |
| Réserve pour frais de location non récupérés | (375) | (375) | (1 500) | (1 500) |
| FPEA⁽¹⁾ | 6 853 | 5 813 | 27 271 | 19 915 |
| Élément non récurrent | | | | |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 109 | 440 | 297 | 2 230 |
| FPEA récurrents⁽¹⁾ | 6 962 | 6 253 | 27 568 | 22 145 |
| FPEA par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ | 9,2¢ | 9,1¢ | 38,1¢ | 31,5¢ |
| FPEA récurrents par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾ | 9,4¢ | 9,8¢ | 38,5¢ | 35,0¢ |
| Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾ | 81,3% | 82,1% | 78,7% | 108,0% |
| Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾ | 80,0% | 76,3% | 77,9% | 97,1% |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

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

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA(1) 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) 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(1) 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⁽¹⁾ se sont élevés à 9,4¢ par part (38,5¢ par part pour l'exercice 2021), comparativement à 9,8¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent (35,0¢ par part pour l'exercice 2020). Le ratio de distribution des FPEA récurrents⁽¹⁾ se situe à 80,0% pour le trimestre (77,9% pour l'exercice 2021) comparativement à 76,3% pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent (97,1% pour l'exercice 2020).

Dans le calcul des FPEA⁽¹⁾, le Fonds déduit une réserve pour dépenses d'investissement non récupérables⁽²⁾ 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⁽²⁾ 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 41.

(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 de l'exercice actuel comparatif ainsi qu'au cours des derniers exercices :

| Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars) | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|
| | \$ | \$ | \$ |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾ | 2 007 | 1 859 | 1 842 |
| Dépenses d'investissement non récupérables | 1 297 | 2 055 | 2 603 |

(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 :

| Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars) | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------|----------|
| | \$ | \$ | \$ |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | 56 538 | 46 145 | 47 223 |
| Intérêts payés | (21 755) | (21 787) | (23 442) |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés | 34 783 | 24 358 | 23 781 |
| Distributions nettes aux porteurs de parts | 18 171 | 21 513 | 25 141 |
| Excédent (déficit) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés par rapport aux distributions nettes aux porteurs de parts | 16 612 | 2 845 | (1 360) |

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 ⁽¹⁾ et FPE ⁽¹⁾ :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Trimestre | | Exercice | |
|--|---------------|---------|---------------|----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | 25 137 | 15 954 | 56 538 | 46 145 |
| Charges salariales de location | 208 | 146 | 784 | 616 |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | (109) | — | (297) | (1 790) |
| Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement | (11 604) | (3 518) | (3 934) | 1 465 |
| Produits financiers | 158 | 208 | 739 | 564 |
| Charges d'intérêts | (5 940) | (5 895) | (22 693) | (23 467) |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables | (539) | (445) | (2 007) | (1 855) |
| Réserve pour frais de location non récupérés | (375) | (375) | (1 500) | (1 500) |
| Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles | (84) | (263) | (360) | (263) |
| FPEA ⁽¹⁾ | 6 853 | 5 813 | 27 271 | 19 915 |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾ | 539 | 449 | 2 007 | 1 859 |
| Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾ | 375 | 375 | 1 500 | 1 500 |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire | 758 | (108) | 1 334 | 249 |
| Charges de rémunération fondée sur des parts | (143) | (281) | (877) | (181) |
| Désactualisation des intérêts effectifs | (275) | (343) | (1 301) | (1 244) |
| Amortissement des immobilisations corporelles | (22) | (23) | (87) | (100) |
| FPE ⁽¹⁾ | 8 085 | 5 882 | 29 847 | 21 999 |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

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

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

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 et les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Immeubles de commerce essentiels | | Immeubles de bureaux | | Immeubles industriels | | Total |
|---|--|------|-------------------------|------|--------------------------|------|-----------|
| | \$ | % | \$ | % | \$ | % | |
| Trimestre clos le 31 décembre 2021 | | | | | | | |
| Immeubles de placement | 252 187 | 22,7 | 574 928 | 51,8 | 283 856 | 25,5 | 1 110 971 |
| Produits locatifs des immeubles | 7 643 | 28,5 | 15 900 | 59,4 | 3 246 | 12,1 | 26 789 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 4 590 | 31,1 | 8 109 | 54,9 | 2 077 | 14,1 | 14 776 |
| Trimestre clos le 31 décembre 2020 | | | | | | | |
| Immeubles de placement | 246 415 | 27,3 | 493 800 | 54,6 | 163 655 | 18,1 | 903 870 |
| Produits locatifs des immeubles | 7 230 | 32,2 | 12 465 | 55,5 | 2 760 | 12,3 | 22 455 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 4 486 | 35,1 | 6 468 | 50,7 | 1 813 | 14,2 | 12 767 |
| Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars) | Immeubles de commerce essentiels | | Immeubles de bureaux | | Immeubles industriels | | Total |
| | \$ | % | \$ | % | \$ | % | |
| Exercice clos le 31 décembre 2021 | | | | | | | |
| Produits locatifs des immeubles | 28 637 | 28,5 | 58 034 | 57,8 | 13 672 | 13,6 | 100 343 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 16 857 | 29,9 | 30 244 | 53,7 | 9 235 | 16,4 | 56 336 |
| Exercice clos le 31 décembre 2020 | | | | | | | |
| Produits locatifs des immeubles | 27 476 | 29,6 | 54 018 | 58,1 | 11 475 | 12,3 | 92 969 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 16 177 | 31,6 | 27 686 | 54,0 | 7 397 | 14,4 | 51 260 |

Performance du secteur des immeubles commerciaux

Bien que la pandémie et les restrictions imposées par le gouvernement pour la combattre aient incontestablement eu une incidence sur le secteur du commerce de détail en général, l'exposition du Fonds aux faillites et procédures de restructuration des locataires est faible. 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 commerciaux, le taux d'occupation s'établissait à 95,1% à la fin du quatrième trimestre de 2021, en hausse de 1,8% 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 commerciaux visant une superficie locative de 299 772 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 8,5% (7,5% pour la période de 12 mois consécutifs). La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles commerciaux a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 35,1% à 31,1%, en raison principalement du fait que le Fonds n'a conclu aucune acquisition dans le secteur des immeubles commerciaux alors qu'il a fait des acquisitions dans les secteurs des immeubles de bureaux et des immeubles industriels, ce qui a fait croître la proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par ces secteurs respectifs.

Performance du secteur des immeubles de bureaux

Le Fonds est propriétaire d'immeubles de bureaux situés en banlieue 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 taux d'occupation des immeubles de bureaux du Fonds s'établissait à 90,3 % à la fin du trimestre, en hausse de 0,4 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 78 569 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 4,1 % (hausse de 2,1 % pour la période de 12 mois consécutifs pour une superficie totale de 221 455 pieds carrés). Le pourcentage du résultat d'exploitation net (REN) tiré du secteur des immeubles de bureaux a été affecté par la récente acquisition de deux immeubles sur le boulevard Alfred-Nobel, à Montréal. Cette acquisition a contribué à l'augmentation du REN, qui est passé à 54,9 %, contre 50,7 % à la période correspondante de l'exercice précédent.

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 25,5 %, par rapport à 18,1 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, surtout en raison des acquisitions de 10 immeubles industriels, comme il a été mentionné précédemment à la rubrique « Acquisition d'immeubles de placement » du présent rapport de gestion. Les immeubles acquis étaient tous occupés à 100 %, ce qui a une incidence sur le taux d'occupation qui à la clôture du quatrième trimestre de 2021 s'établissait à 97,0 %, en hausse de 1,2 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice, les acquisitions se sont aussi répercutées sur le pourcentage du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles industriels, qui s'est établi à 16,4 %, en hausse par rapport à 14,4 % pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'incidence favorable des propriétés acquises à la fin de l'exercice sur le résultat d'exploitation net (REN) se fera sentir au prochain exercice.

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 de bureaux, les immeubles commerciaux et les immeubles industriels.

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 1 111 millions de dollars au 31 décembre 2021, contre 904 millions de dollars au 31 décembre 2020, soit une hausse de 23 %. La hausse découle des acquisitions susmentionnées, qui ont augmenté la valeur des immeubles de placement de 185 millions de dollars. La hausse restante s'explique par l'incidence nette des entrées relativement aux dépenses d'investissement de 3,7 millions de dollars, l'incidence nette des incitatifs de location capitalisés de 0,2 million de dollars, l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire de 1,3 million de dollars, les commissions de location capitalisées de 0,9 million de dollars et la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement de 19,6 millions de dollars. En outre, la vente d'un immeuble commercial pour une contrepartie de 4,5 millions de dollars a été conclue en décembre 2021.

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 décembre 2021 et 2020 :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Trimestre | | Exercice | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Dépenses d'investissement récupérables | 1 357 | 568 | 2 375 | 990 |
| Dépenses d'investissement non récupérables | 79 | 652 | 1 297 | 2 055 |
| Remboursement reçu | — | — | — | (280) |
| Dépenses d'investissement totales | 1 436 | 1 220 | 3 672 | 2 765 |
| Commissions de location et incitatifs de location capitalisés | 746 | 1 532 | 4 402 | 5 893 |
| Total | 2 182 | 2 752 | 8 074 | 8 658 |

Le tableau suivant présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les périodes closes les 31 décembre 2021 et 2020 :

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Trimestre | | Exercice | |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Solde au début de la période | 923 638 | 895 420 | 903 870 | 924 320 |
| Ajouts : | | | | |
| Ajustements des actifs au titre de droits d'utilisation | — | 291 | — | 291 |
| Acquisitions et frais d'acquisition | 170 130 | 8 312 | 185 864 | 30 560 |
| Dispositions | (4 450) | (4 133) | (4 450) | (48 765) |
| Dépenses d'investissement | 1 436 | 1 220 | 3 672 | 2 765 |
| Commissions de location et incitatifs de location capitalisés | 746 | 1 532 | 4 402 | 5 893 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 19 571 | 2 130 | 19 571 | (8 375) |
| Autres variations non monétaires | (100) | (902) | (1 958) | (2 819) |
| Solde à la fin de la période | 1 110 971 | 903 870 | 1 110 971 | 903 870 |

Créances

| (en milliers de dollars) | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Loyers à recevoir | 4 497 | 4 259 |
| Provision pour pertes de crédit attendues | (944) | (1 132) |
| Loyers à recevoir, montant net | 3 553 | 3 127 |
| Recouvrements non facturés | 587 | 665 |
| Autres débiteurs | 1 388 | 1 420 |
| Débiteurs | 5 528 | 5 212 |

Les créances ont augmenté, passant de 5,2 millions de dollars au 31 décembre 2020 à 5,5 millions de dollars au 31 décembre 2021. Pour l'exercice, 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.

Autres actifs et immobilisations corporelles

| (en milliers de dollars) | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Immobilisations corporelles | 1 438 | 1 238 |
| Amortissements cumulés | (992) | (904) |
| | 446 | 334 |
| Charges payées d'avance | 1 811 | 1 498 |
| Dépôts | 936 | 656 |
| Autres actifs | 3 193 | 2 488 |

Les autres actifs et immobilisations corporelles sont passés de 2,5 millions de dollars au 31 décembre 2020 à 3,2 millions de dollars au 31 décembre 2021, ce qui s'explique par la hausse du nombre d'immeubles.

Ressources de capital

Dettes à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts du Fonds au 31 décembre 2021, incluant les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants:

| Au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars) | Solde des débetures convertibles ⁽¹⁾ | Solde des emprunts hypothécaires ⁽¹⁾ | Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré |
|---|---|---|---|
| | \$ | \$ | % |
| Année d'échéance | | | |
| 2022 | — | 74 406 | 4,01 |
| 2023 | — | 35 380 | 3,59 |
| 2024 | 24 000 | 106 969 | 4,41 |
| 2025 | 22 143 | 60 909 | 4,34 |
| 2026 | — | 125 193 | 3,22 |
| 2027 et suivantes | — | 204 181 | 3,21 |
| Total | 46 143 | 607 038 | 3,70 |

(1) Montants bruts

Le Fonds a contracté des emprunts hypothécaires de 74,4 millions de dollars arrivant à échéance au cours de l'exercice à venir et est en voie de les refinancer. 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 décembre 2021, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 3,70% (3,49% pour les emprunts hypothécaires et 6,48% pour les débetures convertibles), une diminution de 16 points de base par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2020, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 3,86% (3,57% pour les emprunts hypothécaires et 6,55% pour les débetures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 2021, 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 607,0 millions de dollars, comparativement à 486,2 millions de dollars au 31 décembre 2020. La hausse est imputable aux acquisitions susmentionnées pour lesquelles le Fonds a contracté ou pris en charge des emprunts hypothécaires de 119 millions de dollars.

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

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars) | Trimestre | Exercice |
|--|----------------|----------------|
| | \$ | \$ |
| Solde au début de la période ⁽¹⁾ | 495 785 | 486 242 |
| Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge ⁽²⁾ | 155 029 | 213 885 |
| Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions ⁽³⁾ | (39 994) | (77 299) |
| Remboursements mensuels de capital ⁽⁴⁾ | (3 782) | (15 790) |
| Solde à la clôture de la période ⁽¹⁾ | 607 038 | 607 038 |

(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 décembre 2021, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 3,49%, comparativement à 3,57% pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une diminution de 8 points de base. À l'exception de deux prêts d'un solde total de 31,4 millions de dollars, tous les emprunts hypothécaires portent intérêt à taux fixes (solde de 521,8 millions de dollars) ou sont assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe (solde de 53,8 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 31 décembre 2021 s'élève à 4,7 ans, contre 4,6 ans au 31 décembre 2020. 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 décembre 2021 (en milliers de dollars) | Remboursement de capital | Solde à l'échéance | Total | % du total |
|---|-----------------------------|-----------------------|----------------|--------------|
| | \$ | \$ | \$ | % |
| Année d'échéance | | | | |
| 2022 | 18 759 | 72 426 | 91 185 | 15,0 |
| 2023 | 16 651 | 33 841 | 50 492 | 8,3 |
| 2024 | 14 326 | 96 596 | 110 922 | 18,3 |
| 2025 | 11 864 | 52 853 | 64 717 | 10,7 |
| 2026 | 9 428 | 107 631 | 117 059 | 19,3 |
| 2027 et suivantes | 28 752 | 143 911 | 172 663 | 28,4 |
| Total | 99 780 | 507 258 | 607 038 | 100,0 |
| Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur | | | 755 | |
| Frais de financement non amortis | | | (2 583) | |
| Solde au 31 décembre 2021 | | | 605 210 | |

Au 31 décembre 2021, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

Débetures convertibles

| (en milliers de dollars) | Série G ⁽¹⁾⁽³⁾ | Série H ⁽²⁾⁽³⁾ | Total |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Valeur nominale | 24 000 | 22 143 ⁽⁴⁾ | 46 143 |
| 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 | 5,42 \$ | 3,64 \$ | |
| Date de paiement des intérêts | 30 avril et 31 octobre | 30 avril et 31 octobre | |
| Date d'échéance | Octobre 2024 | Octobre 2025 | |
| Solde au 31 décembre 2021 | 23 193 | 19 626 | 42 819 |

(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 débetures 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 débetures 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 débetures de série G et de série H en émettant un nombre de parts librement négociables aux porteurs de débetures de série G et de série H.

4) Conversion de 7 857 \$ de la débenture de Série H depuis l'émission. Conversion de 488 \$ au quatrième trimestre de 2021.

Ratio d'endettement ⁽¹⁾

En vertu de son contrat de fiducie, le Fonds ne peut contracter un emprunt hypothécaire si, après avoir contracté ledit emprunt, le montant total du ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾ dépasse 75 % de la valeur du total des actifs du Fonds. Dans l'établissement de ce calcul, les débetures 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.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 31 décembre 2021 et 2020 :

| (en milliers de dollars) | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---|------------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (7 191) | (9 062) |
| Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾ | 607 038 | 486 242 |
| Débtentures convertibles ⁽¹⁾ | 44 564 | 53 385 |
| Facilités de crédit | 35 468 | 15 300 |
| Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾ | 679 879 | 545 865 |
| Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽³⁾ | 1 123 702 | 918 508 |
| Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentures convertibles et les facilités de crédit ⁽⁴⁾) | 54,0% | 52,9% |
| Ratio d'endettement – Débtentures convertibles ⁽⁵⁾ | 4,0% | 5,8% |
| Ratio d'endettement – Emprunts bancaires ⁽⁶⁾ | 3,2% | 1,7% |
| Ratio d'endettement total ⁽⁷⁾ | 60,5% | 59,4% |

(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, comme susmentionné.

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. La dette à long terme diminuée de la trésorerie et les 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.

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et les 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 est le total des actifs.

(4) 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 et les équivalents de trésorerie.

(5) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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 les équivalents de trésorerie.

(6) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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 les équivalents de trésorerie.

(7) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS, se reporter à la page 41.

Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾, excluant les débtentures convertibles et les facilités de crédit ont totalisé 54,0 %, soit 1,1% de plus qu'au 31 décembre 2020. En incluant les débtentures convertibles, les facilités de crédit, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, le ratio d'endettement total ⁽³⁾ s'est élevé à 60,5 %, en hausse de 1,1% depuis le 31 décembre 2020. La hausse découle temporairement des acquisitions du quatrième trimestre de 2021, alors que le Fonds entend utiliser le produit net de la vente des propriétés de Cornwall ⁽²⁾ pour réduire le ratio d'endettement total ⁽³⁾.

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 engagés 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.

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

(2) Se reporter à la rubrique Événements postérieurs à la date de clôture pour de l'information additionnelle sur la vente de quatre propriétés industrielles de Cornwall.

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

Ratio de couverture des intérêts

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,56, en hausse de 32 points de base par rapport au quatrième trimestre de 2020 et en hausse de 33 points de base pour l'ensemble de l'exercice.

| Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les ratios) | Trimestre | | Exercice | |
|--|-----------|--------|----------|--------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 14 776 | 12 767 | 56 336 | 51 260 |
| Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽¹⁾ | 5 782 | 5 687 | 21 954 | 22 903 |
| Ratio de couverture des intérêts ⁽²⁾ | 2,56 | 2,24 | 2,57 | 2,24 |

(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 débetures 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

| Périodes closes le 31 décembre 2021 (en nombre de parts) | Trimestre | | Exercice | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Parts | \$ | Parts | \$ |
| Parts de catégorie B en circulation en début de période | 347 265 | 1 396 | 397 265 | 1 402 |
| Échange contre des parts | — | — | (50 000) | (216) |
| Ajustement de la juste valeur | — | 21 | — | 231 |
| Parts de catégorie B en circulation en fin de période | 347 265 | 1 417 | 347 265 | 1 417 |

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). Le 26 mars 2021, à la demande des porteurs, 50 000 parts de catégorie B ont été échangées en parts du Fonds.

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 :

| Périodes closes les 31 décembre (en nombre de parts) | Trimestre | | Exercice | |
|---|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Parts en circulation en début de période | 73 797 811 | 63 047 077 | 63 439 435 | 62 251 558 |
| Parts émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne | – | – | 7 809 650 | – |
| Régime de réinvestissement des distributions | 195 100 | 214 660 | 752 280 | 836 685 |
| Émission - Régime d'achat de parts pour les employés | – | – | 14 351 | 2 973 |
| Émission - Régime de rémunération en parts avec restrictions | – | – | 71 722 | 11 194 |
| Émission - Régime de rémunération en parts différées | – | 8 742 | – | 68 069 |
| Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie | – | – | 50 000 | 100 000 |
| Émission - Conversion de débetures convertibles | 134 060 | 168 956 | 1 989 533 | 168 956 |
| Parts en circulation en fin de période | 74 126 971 | 63 439 435 | 74 126 971 | 63 439 435 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation | 74 022 433 | 63 228 210 | 71 187 569 | 62 809 836 |
| Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation | 74 369 698 | 63 625 475 | 71 547 334 | 63 240 981 |

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 décembre 2021 et 2020 :

| Périodes closes les 31 décembre (en nombre de parts) | Trimestre | | Exercice | |
|---|----------------|--------|----------------|---------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Parts différées en circulation en début de période | 99 248 | 83 466 | 87 920 | 59 642 |
| Rémunération des fiduciaires | 2 162 | 2 512 | 8 484 | 23 956 |
| Distributions versées sous forme de parts | 1 706 | 1 942 | 6 712 | 7 295 |
| Réglées | – | – | – | (2 973) |
| Parts différées en circulation en fin de période | 103 116 | 87 920 | 103 116 | 87 920 |

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 décembre 2021 et 2020.

| Périodes closes les 31 décembre (en nombre de parts) | Trimestre | | Exercice | |
|---|----------------|---------|-----------------|----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Parts avec restrictions en circulation en début de période | 161 536 | 143 951 | 139 724 | 165 012 |
| Attribuées | – | 11 656 | 95 058 | 60 893 |
| Annulées | – | (7 141) | (1 524) | (18 112) |
| Réglées | – | (8 742) | (71 722) | (68 069) |
| Parts avec restrictions en circulation en fin de période | 161 536 | 139 724 | 161 536 | 139 724 |

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, le Fonds 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 résidente 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 décembre 2021, le Fonds 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 au Fonds. La direction 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 le Fonds remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux FPI pour 2021 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 :

| Périodes closes les 31 décembre | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| | % | % |
| Imposable en tant qu'autre revenu | — | — |
| Report d'impôt | 100 | 100 |
| Total | 100 | 100 |

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 le Fonds pour appliquer les principales méthodes comptables, dont la plus importante est la juste valeur des immeubles de placement, sont décrits à la note 2 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 (REN) 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.

Risques et incertitudes

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels du Fonds 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 du Fonds 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 du Fonds 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 52 109 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 au Fonds 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 du Fonds ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 31 décembre 2021 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 quatrième trimestre 2021, 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 607,0 millions de dollars au 31 décembre 2021, comparativement à 486,2 millions de dollars au 31 décembre 2020.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 42,8 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^{er} janvier 2020 et toujours détenus le 31 décembre 2021 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2020 et de 2021, 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 annuels

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE ⁽¹⁾ pour les exercices clos les 31 décembre 2021, 2020 et 2019 :

| Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part) | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---------------|--------|----------|
| | \$ | \$ | \$ |
| Bénéfice net et résultat global | 41 568 | 2 919 | 51 881 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | (19 571) | 8 375 | (34 113) |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 231 | (778) | 430 |
| Amortissement des incitatifs de location | 3 292 | 3 068 | 3 003 |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | 3 246 | 7 642 | 1 340 |
| Charges salariales de location | 784 | 616 | 548 |
| Distributions sur parts de catégorie B | 108 | 157 | 224 |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾ | 189 | – | – |
| FPE ⁽¹⁾ | 29 847 | 21 999 | 23 313 |
| Élément non récurrent | | | |
| Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 297 | 2 230 | 980 |
| FPE récurrents ⁽¹⁾ | 30 144 | 24 229 | 24 293 |
| FPE par part ^{(1) (2) (3)} | 41,7¢ | 34,8¢ | 39,1¢ |
| FPE récurrents par part ^{(1) (2) (4)} | 42,1¢ | 38,3¢ | 40,7¢ |
| Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾ | 71,9% | 97,7% | 107,4% |
| Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ | 71,2% | 88,7% | 103,1% |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

2) En tenant compte des parts de catégorie B.

3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE(1) 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) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE(1) 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 41.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE ⁽¹⁾ et les FPEA ⁽¹⁾ pour les exercices clos les 31 décembre 2021, 2020 et 2019 :

| Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Exercice | | |
|--|---------------|---------|---------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ |
| FPE ⁽¹⁾ | 29 847 | 21 999 | 23 313 |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire | (1 334) | (249) | (703) |
| Désactualisation des intérêts effectifs | 1 301 | 1 244 | 1 172 |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles | – | – | 66 |
| Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles | 87 | 100 | 107 |
| Rémunération fondée sur des parts | 877 | 181 | 676 |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾ | (2 007) | (1 859) | (1 842) |
| Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾ | (1 500) | (1 500) | (1 380) |
| FPEA ⁽¹⁾ | 27 271 | 19 915 | 21 409 |
| Élément non récurrent | | | |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 297 | 2 230 | 980 |
| FPEA récurrents ⁽¹⁾ | 27 568 | 22 145 | 22 389 |
| FPEA par part ^{(1) (2) (3)} | 38,1¢ | 31,5¢ | 35,9¢ |
| FPEA récurrents par part ^{(1) (2) (4)} | 38,5¢ | 35,0¢ | 37,5¢ |
| Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾ | 78,7% | 108,0% | 117,0% |
| Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾ | 77,9% | 97,1% | 111,9% |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

2) En tenant compte des parts de catégorie B.

3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA1 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) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA récurrents1 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).

Flux de trésorerie

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 ⁽¹⁾ et FPE ⁽¹⁾ :

| Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars) | Exercice | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| | \$ | \$ | \$ |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | 56 538 | 46 145 | 47 223 |
| Charges salariales de location | 784 | 616 | 548 |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | (297) | (1 790) | (980) |
| Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement | (3 934) | 1 465 | 1 230 |
| Produits financiers | 739 | 564 | 475 |
| Charges d'intérêts | (22 693) | (23 467) | (23 877) |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables | (2 007) | (1 855) | (1 842) |
| Réserve pour frais de location non récupérés | (1 500) | (1 500) | (1 380) |
| Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles | (360) | (263) | 12 |
| FPEA ⁽¹⁾ | 27 271 | 19 915 | 21 409 |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾ | 2 007 | 1 859 | 1 842 |
| Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾ | 1 500 | 1 500 | 1 380 |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire | 1 334 | 249 | 703 |
| Charges de rémunération fondée sur des parts | (877) | (181) | (676) |
| Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles | — | — | (66) |
| Désactualisation des intérêts effectifs | (1 301) | (1 244) | (1 172) |
| Amortissement des immobilisations corporelles | (87) | (100) | (107) |
| FPE ⁽¹⁾ | 29 847 | 21 999 | 23 313 |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

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

Annexe 3 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾

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

| | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 |
|--|---------------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|
| | T-4 | T-3 | T-2 | T-1 | T-4 | T-3 | T-2 | T-1 |
| (en milliers de dollars, sauf les données par part) | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Bénéfice net et résultat global | 23 219 | 8 678 | 7 161 | 2 510 | 3 850 | 5 757 | (1 101) | (5 587) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | (19 571) | – | – | – | (2 130) | – | 3 607 | 6 898 |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 21 | (18) | (52) | 280 | 242 | (59) | 39 | (1 000) |
| Amortissement des incitatifs de location | 858 | 780 | 777 | 877 | 794 | 751 | 771 | 752 |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | 3 297 | (2 598) | 733 | 1 814 | 2 950 | 265 | 330 | 4 097 |
| Charges salariales de location | 208 | 173 | 184 | 219 | 146 | 176 | 137 | 157 |
| Distributions sur parts de catégorie B | 30 | 22 | 26 | 30 | 30 | 30 | 45 | 52 |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾ | 23 | (19) | 185 | – | – | – | – | – |
| FPE ⁽¹⁾ | 8 085 | 7 018 | 9 014 | 5 730 | 5 882 | 6 920 | 3 828 | 5 369 |
| Élément non récurrent | | | | | | | | |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 109 | – | 188 | – | 440 | – | 882 | 908 |
| FPE récurrents ⁽¹⁾ | 8 194 | 7 018 | 9 202 | 5 730 | 6 322 | 6 920 | 4 710 | 6 277 |
| FPE par part ^{(1) (2) (3)} | 10,9 ¢ | 9,5 ¢ | 12,3 ¢ | 8,9 ¢ | 9,2 ¢ | 10,9 ¢ | 6,1 ¢ | 8,5 ¢ |
| FPE récurrents par part ^{(1) (2) (4)} | 11,0 ¢ | 9,5 ¢ | 12,5 ¢ | 8,9 ¢ | 9,9 ¢ | 10,9 ¢ | 7,5 ¢ | 10,0 ¢ |
| Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾ | 68,9 % | 79,0 % | 61,1 % | 84,0 % | 81,1 % | 68,6 % | 140,1 % | 123,0 % |
| Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ | 68,0 % | 79,0 % | 59,9 % | 84,0 % | 75,5 % | 68,6 % | 113,9 % | 105,2 % |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

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

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE(1) 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) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPE récurrents par part est calculé en divisant les FPE(1) 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 41.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾

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

| | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 |
|--|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | T-4 | T-3 | T-2 | T-1 | T-4 | T-3 | T-2 | T-1 |
| (en milliers de dollars, sauf les données par part) | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| FPE ⁽¹⁾ | 8 085 | 7 018 | 9 014 | 5 730 | 5 882 | 6 920 | 3 828 | 5 369 |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire | (758) | (88) | (91) | (397) | 108 | (214) | 1 | (144) |
| Désactualisation des intérêts effectifs | 275 | 239 | 428 | 359 | 343 | 229 | 287 | 385 |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles | 22 | 23 | 27 | 15 | 23 | 29 | 24 | 24 |
| Rémunération fondée sur des parts | 143 | 114 | (24) | 644 | 281 | 22 | 51 | (173) |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾ | (539) | (478) | (519) | (471) | (449) | (472) | (461) | (477) |
| Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾ | (375) | (375) | (376) | (374) | (375) | (375) | (375) | (375) |
| FPEA ⁽¹⁾ | 6 853 | 6 453 | 8 459 | 5 506 | 5 813 | 6 139 | 3 355 | 4 609 |
| Élément non récurrent | | | | | | | | |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 109 | — | 188 | — | 440 | — | 882 | 908 |
| FPEA récurrents ⁽¹⁾ | 6 962 | 6 453 | 8 647 | 5 506 | 6 253 | 6 139 | 4 237 | 5 517 |
| FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ | 9,2 ¢ | 8,7 ¢ | 11,5 ¢ | 8,6 ¢ | 9,1 ¢ | 9,7 ¢ | 5,3 ¢ | 7,3 ¢ |
| FPEA récurrents par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾ | 9,4 ¢ | 8,7 ¢ | 11,8 ¢ | 8,6 ¢ | 9,8 ¢ | 9,7 ¢ | 6,7 ¢ | 8,8 ¢ |
| Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾ | 81,3 % | 85,9 % | 65,1 % | 87,4 % | 82,1 % | 77,4 % | 159,9 % | 143,3 % |
| Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾ | 80,0 % | 85,9 % | 63,7 % | 87,4 % | 76,3 % | 77,4 % | 126,6 % | 119,7 % |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

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

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA(1) 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) 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(1) 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).

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 41.

**Great
Place
To
Work.®**



États financiers consolidés audités

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

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

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

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

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

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

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



Michel Léonard
Président et Chef de la direction



Mathieu Bolté
Vice-président et Chef des finances

Montréal, le 23 février 2022



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

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

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux porteurs de part du Fonds de placement immobilier BTB

Opinion

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

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

(ci-après, les « états financiers »).

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

Fondement de l'opinion

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

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

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

Questions clés de l'audit

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

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

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Description de la question

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

En outre :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Montréal, Canada

Le 23 février 2022

États consolidés de la situation financière

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

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

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Approuvé par le Conseil le 23 février 2022.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés du résultat global

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

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

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

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

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

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

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

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

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

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

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

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada. Les états financiers consolidés de BTB pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2021 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

2. Base d'établissement

(a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards ou « IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

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

(b) Base de présentation et d'évaluation

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

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

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

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

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

BTB continue de surveiller ses opérations commerciales et est conscient des impacts que la pandémie de la COVID-19 a sur l'économie mondiale, puisque sa durée reste incertaine. BTB peut prendre d'autres mesures en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou des actions qui sont dans le meilleur intérêt des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, si nécessaire.

(d) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

(e) Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

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

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

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

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

Immeuble occupé en partie par son propriétaire

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

ii) Sources principales d'incertitude relative aux estimations

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

Évaluation des immeubles de placement

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

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

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

Techniques utilisées pour évaluer les immeubles de placement

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

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

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

Détermination des pertes de crédit attendues sur les créances clients

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

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

Instruments financiers dérivés

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

3. Principales méthodes comptables

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

(a) Méthode de consolidation

(i) Filiales

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

(ii) Entreprises communes

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

(b) Instruments financiers

i) Comptabilisation et évaluation initiale

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

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

ii) Classement et évaluation ultérieure

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

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

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

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

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

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Dépréciation

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

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

iv) Parts de fiducie

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

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

v) Débentures convertibles

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

vi) Parts de société en commandite de catégorie B

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

(c) Immeubles de placement

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

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

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

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

d) Immobilisations corporelles

i) Comptabilisation et évaluation

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

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

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

ii) Amortissement

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

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

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

Matériel, mobilier et agencements De 3 à 10 ans

Matériel roulant De 3 à 5 ans

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

iii) Dépréciation

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

e) Contrats de location

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

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

i) À titre de bailleur

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

ii) À titre de preneur

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

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

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

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

f) Provisions

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

(g) Comptabilisation des produits

(i) Produits locatifs – composantes locatives

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

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

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

(ii) Produits locatifs – composantes non locatives

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

(h) Subventions gouvernementales

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

(i) Résultat par part

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

(j) Produits financiers et charges financières

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

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

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

(k) Secteur d'exploitation

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

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

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

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

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

(iii) Régime de parts avec restrictions

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

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

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

(m) Impôt sur le résultat

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

(n) Évaluation de la juste valeur

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

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

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

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

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

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

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

4. Immeubles de placement

| Pour les exercices clos les 31 décembre | 2021 | 2020 |
|---|------------------|----------------|
| | \$ | \$ |
| Solde à l'ouverture de l'exercice | 903 870 | 924 320 |
| Ajustements aux actifs au titre de droits d'utilisation | – | 291 |
| Acquisitions d'immeubles de placement (note 4 a)) | 185 864 | 30 560 |
| Sorties d'immeubles de placement (note 4 b)) | (4 450) | (48 765) |
| Dépenses d'investissement | 3 672 | 2 765 |
| Commissions de location capitalisées | 936 | 1 280 |
| Incitatifs de location capitalisés | 3 466 | 4 613 |
| Amortissement des incitatifs de location | (3 292) | (3 068) |
| Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire | 1 334 | 249 |
| Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement | 19 571 | (8 375) |
| Solde à la clôture de l'exercice | 1 110 971 | 903 870 |

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

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

Au 31 décembre 2021, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur globale de 672 109 \$ (584 745 \$ au 31 décembre 2020).

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

| | Immeubles commerciaux | Immeubles de bureaux | Immeubles industriels |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Au 31 décembre 2021 | | | |
| Taux de capitalisation | 5,25% – 7,75% | 5,25% – 8,50% | 4,50% – 8,50% |
| Taux de capitalisation à la revente | 6,00% – 7,00% | 5,50% – 7,50% | 4,75% – 7,00% |
| Taux d'actualisation | 6,50% – 7,50% | 5,50% – 8,25% | 5,75% – 7,50% |
| Au 31 décembre 2020 | | | |
| Taux de capitalisation | 5,25% – 8,00% | 5,00% – 8,50% | 5,00% – 8,50% |
| Taux de capitalisation à la revente | 5,50% – 8,00% | 6,00% – 7,50% | 5,50% – 7,00% |
| Taux d'actualisation | 6,25% – 8,75% | 6,75% – 8,25% | 6,25% – 7,75% |

Le tableau suivant présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 31 décembre 2021, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 décembre 2021.

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

a) Acquisitions

La juste valeur des actifs et des passifs comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date d'acquisition au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'établit comme suit:

i) Acquisitions réalisées en 2021

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

ii) Acquisitions réalisées en 2020

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

b) Sorties

i) Sorties en 2021

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

ii) Sorties en 2020

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

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

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

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

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

5. Autres actifs

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

6. Créances

| Aux 31 décembre | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| | \$ | \$ |
| Loyers à recevoir | 4 497 | 4 259 |
| Correction de valeur pour pertes de crédit attendues | (944) | (1 132) |
| Loyers à recevoir, montant net | 3 553 | 3 127 |
| Recouvrements non facturés | 587 | 665 |
| Autres créances | 1 388 | 1 420 |
| Total | 5 528 | 5 212 |

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

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

7. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 079 554 \$ au 31 décembre 2021 (890 020 \$ au 31 décembre 2020).

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

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

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

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

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

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

8. Débentures convertibles

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

| | Taux d'intérêt | | | Prix de conversion des parts | Paiements d'intérêts | Échéance |
|---------|----------------|--------|----------|------------------------------|----------------------|--------------|
| | Principal | Coupon | Effectif | | | |
| | | % | % | | | |
| Série G | 24 000 | 6,00 | 7,30 | 5,42 | Semestriels | Octobre 2024 |
| Série H | 22 143 | 7,00 | 8,28 | 3,64 | Semestriels | Octobre 2025 |

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

| | Série F | Série G | Total |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | \$ | \$ | \$ |
| Au 31 décembre 2020 | | | |
| Composante passif non dérivé, à l'émission | 24 000 | 27 309 | 51 309 |
| Désactualisation de la composante passif non dérivé | | 104 | 104 |
| | 24 000 | 27 413 | 51 413 |
| Options de conversion exercées par les porteurs | — | (561) | (561) |
| | 24 000 | 26 852 | 50 852 |
| Charges de financement non amorties | (1 046) | (1 490) | (2 536) |
| Composante passif non dérivé | 22 954 | 25 362 | 48 316 |
| Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur | 12 | 6 474 | 6 486 |

Série G

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

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

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

Série H

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

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

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

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

9. Emprunts bancaires

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

La deuxième facilité est une facilité de crédit renouvelable de 40 000 \$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal additionnel de 20 000 \$. La facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1% ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 %. Au 31 décembre 2021, un montant de 35 468 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable. La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant un immeuble d'une juste valeur de 18 275 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 142 700 \$.

10. Parts de catégorie B

| Exercices clos les | 31 décembre 2021 | | 31 décembre 2020 | |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | Parts | \$ | Parts | \$ |
| Parts en circulation à l'ouverture de l'exercice | 397 265 | 1 402 | 497 265 | 2 571 |
| Échange contre des parts de fiducie | (50 000) | (216) | (100 000) | (391) |
| Ajustement de la juste valeur | – | 231 | – | (778) |
| Parts en circulation à la clôture de l'exercice | 347 265 | 1 417 | 397 265 | 1 402 |

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

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

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

11. Évaluation de la juste valeur

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

| Au 31 décembre 2021 | Valeur comptable | Juste valeur | | |
|---|------------------|--------------|----------|----------|
| | | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Éléments évalués à la juste valeur | | | | |
| Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 8) | 10 693 | — | — | 10 693 |
| Passif au titre des swaps de taux d'intérêt | 553 | — | 553 | — |
| Parts de catégorie B (note 10) | 1 417 | 1 417 | — | — |
| Éléments dont la juste valeur est présentée | | | | |
| Emprunts hypothécaires (note 7) | 607 038 | — | 614 158 | — |
| Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 8) | 53 512 | 48 376 | — | — |
| Emprunts bancaires (note 9) | 35 468 | — | 35 468 | — |
| <hr/> | | | | |
| Au 31 décembre 2020 | Valeur comptable | Juste valeur | | |
| | | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Éléments évalués à la juste valeur | | | | |
| Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 7) | 6 486 | — | — | 6 486 |
| Passif au titre des swaps de taux d'intérêt | 3 531 | — | 3 531 | — |
| Parts de catégorie B (note 10) | 1 402 | 1 402 | — | — |
| Éléments dont la juste valeur est présentée | | | | |
| Emprunts hypothécaires (note 7) | 484 639 | — | 507 807 | — |
| Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 8) | 54 802 | 53 703 | — | — |
| Emprunts bancaires (note 9) | 15 300 | — | 15 300 | — |

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

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

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

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

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

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

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

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

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité du taux de volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures convertibles au 31 décembre 2021:

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

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

12. Rémunération fondée sur des parts

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

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

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

| Pour les exercices clos les 31 décembre | 2021 | 2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | Nombre de parts différées | Nombre de parts différées |
| En circulation à l'ouverture de la période | 87 920 | 59 642 |
| Rémunération des fiduciaires | 8 484 | 23 956 |
| Distributions versées sous forme de parts | 6 712 | 7 295 |
| Réglées | — | (2 973) |
| En circulation à la clôture de l'exercice | 103 116 | 87 920 |

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

b) Régime d'achat de parts pour les employés

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

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

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

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

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

| Pour les exercices clos les 31 décembre | 2021 | 2020 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | Parts assujetties à des restrictions | Parts assujetties à des restrictions |
| En circulation à l'ouverture de la période | 139 724 | 165 012 |
| Attribution | 95 058 | 60 893 |
| Annulation | (1 524) | (18 112) |
| Règlement | (71 722) | (68 069) |
| En circulation à la clôture de l'exercice | 161 536 | 139 724 |

Au 31 décembre 2021, le passif au titre du régime était de 552 \$ (457 \$ au 31 décembre 2020). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le montant comptabilisé en résultat net correspondait à une charge de 411 \$ (charge de 116 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020).

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

Le 9 février 2021, le conseil des fiduciaires a approuvé rétroactivement un régime de retraite de rémunération fondée sur des actions fictives réglées en trésorerie (le « régime de retraite ») destiné au président et chef de la direction, avec une date d'entrée en vigueur du 1^{er} juillet 2020, afin de participer à un régime incitatif à long terme jusqu'à la retraite. Aux termes de ce régime, des parts fictives sont attribuées à des dates fixes jusqu'au 1^{er} juillet 2026, en fonction d'une valeur en trésorerie prédéterminée. Le nombre de parts fictives octroyées chaque date d'acquisition est fondé sur le cours de clôture moyen des cinq derniers jours précédant l'octroi.

Les parts du régime de retraite octroyées doivent être payées à la retraite en fonction du cours de clôture moyen des 20 derniers jours.

Au 31 décembre 2021, l'obligation à long terme liée au régime était de 490 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 490 \$.

13. Parts de fiducie émises et en circulation

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

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

| Pour les exercices clos les 31 décembre | 2021 | | 2020 | |
|--|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Parts | \$ | Parts | \$ |
| Parts en circulation à l'ouverture de la période | 63 439 435 | 309 394 | 62 251 558 | 305 029 |
| Émission dans le cadre d'un appel public à l'épargne | 7 809 650 | 30 266 | – | – |
| Frais d'émission des parts | – | (263) | – | – |
| | 71 249 085 | 339 397 | 62 251 558 | 305 029 |
| Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (a) | 752 280 | 2 943 | 836 685 | 2 935 |
| Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts différées (note 12 a)) | – | – | 2 973 | 16 |
| Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 12 b)) | 14 351 | 52 | 11 194 | 60 |
| Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 12 c)) | 71 722 | 256 | 68 069 | 345 |
| Parts de catégorie B échangées contre des parts | 50 000 | 227 | 100 000 | 391 |
| Émission dans le cadre de la conversion de débentures convertibles (note 8) | 1 989 533 | 8 665 | 168 956 | 618 |
| Parts en circulation à la clôture de l'exercice | 74 126 971 | 351 540 | 63 439 435 | 309 394 |

a) Régime de réinvestissement des distributions

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

b) Distributions

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

14. Produits locatifs

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

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

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

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

15. Charges financières nettes

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

16. Charges par nature

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

17. Résultat par part

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

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

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

18. Gestion du capital et des risques financiers

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

a) Gestion du capital

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

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

Le capital du Fonds s'établit comme suit :

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

(1) Exclusion faite des frais d'émission

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

b) Gestion du risque financier

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

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

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

i) Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et soient incapables de respecter les engagements de leur contrat de location. Le Fonds atténue ce risque en ayant une composition variée de locataires, en étalant les échéances des baux, en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits de ses activités d'exploitation et en procédant à une étude de crédit de tout nouveau locataire important. Le Fonds analyse régulièrement ses créances clients et constitue une correction de valeur pour pertes de crédit attendues qui correspond aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie qui, selon ses estimations, seront engagées à l'égard de ses créances clients. Au 31 décembre 2021, le montant à recevoir au titre des loyers impayés se chiffrait à 1 022 \$ (2 051 \$ au 31 décembre 2020). Une correction de valeur pour pertes de crédit attendues de 944 \$ a été comptabilisée (1 132 \$ au 31 décembre 2020). La direction s'attend à pouvoir recouvrer les montants non inclus dans la provision, du fait que tous les baux visés sont dûment signés et qu'elle entretient des discussions continues avec les locataires concernant le paiement de ces sommes.

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

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

ii) Risque de taux d'intérêt

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

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

iii) Risque de liquidité

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

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

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

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 31 décembre 2021, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

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

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

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

19. Filiales et partenariats

a) Filiales

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

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

b) Partenariats

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

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

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

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

20. Secteurs d'exploitation

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

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

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

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

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

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

22. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires

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

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

Les principaux dirigeants se composent des cadres dirigeants du Fonds.

23. Contrats de location, engagement et éventualités

(i) Contrats de location

Obligations locatives

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

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

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

(ii) Litiges

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

24. Événement postérieur à la date de clôture

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

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



BTB

acer

ViewSonic

Informations aux porteurs de parts

Siège Social

Fonds de placement immobilier BTB
1411, rue Crescent, bureau 300
Montréal (Québec) H3G 2B3
T 514 286-0188
www.btbreit.com

Inscription en bourse

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

Agent de transfert

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

Taxation des distributions

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

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

Auditeurs

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

Conseillers juridiques

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

Assemblée annuelle des porteurs de parts

Le 14 juin 2022
11 h (HAE)
Emplacement à déterminer

Régimes de réinvestissement des distributions

Le Fonds de placement immobilier BTB a mis en place un régime de réinvestissement des distributions pour permettre aux porteurs de parts résidant au Canada d'acquérir des parts additionnelles de BTB par le réinvestissement de leurs distributions mensuelles sur la totalité ou une partie de leurs parts. Les parts seront émises du trésor de BTB à un prix calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts pendant les cinq (5) jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution, escompté de 3%.

Pour de plus amples informations sur le régime de réinvestissement des distributions, veuillez consulter notre site internet à la section Informations aux investisseurs au www.btbreit.com ou contactez l'agent du régime : Services aux investisseurs Computershare

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

