



BTB

Nous célébrons 15 ans d'événements marquants



Troisième rapport
trimestriel 2022



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

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

Les personnes et leurs histoires sont au coeur notre succès.

Table des matières

6

Faits saillants

8

Répartition du portefeuille par région et par classe d'actifs

10

Évolution des indicateurs clés et performance sur les marchés

12

Notre histoire

14

Durabilité environnementale et sociale

Table des matières

16

Message de Michel Léonard,
Président et
Chef de la direction

20

Témoignages
des clients

23

Nos récentes
acquisitions

25

Nos propriétés

27

Conseil des fiduciaires
et équipe exécutive

28

Entrevue avec
Christine Marchildon,
fiduciaire

30

Entrevue avec
Daniel Fournier,
fiduciaire

33

Rapport
de gestion

77

États financiers
consolidés
intermédiaires
résumés

Faits saillants

Le trimestre en chiffres

BTB conclut ce troisième trimestre de 2022 avec deux éléments clés en tête : une vision centrée sur l'humain et un accent sur la croissance pour nos investisseurs. Ces derniers mois ont exigé de notre part vigilance, réactivité et adaptation pour mieux répondre aux besoins de nos clients et investisseurs. Tout cela a toujours fait partie de notre ADN. C'est pourquoi nous sommes fiers de conclure le trimestre avec de tels faits saillants.

Nos importantes mesures financières se sont chacune améliorées tout au long du trimestre, entraînant une amélioration de 1,5 % du taux d'occupation ainsi qu'une augmentation de 32,4 % du revenu d'exploitation net (REN) par rapport au même trimestre de 2021. La disposition d'un immeuble de bureau/commercial et l'ajout d'un nouvel immeuble industriel à notre portefeuille nous amène à un total de 75 propriétés et à 1,2 milliard de dollars d'actifs.

Les résultats du troisième trimestre 2022 sont bien fondés et nous permettent de poursuivre nos efforts vers l'un de nos principaux objectifs d'un portefeuille plus large et plus diversifié dans les années à venir.

Faits saillants

1,2 G\$
d'actifs totaux

75
propriétés

30,0 M\$
produits locatifs

5,9 M
pieds carrés

9,8 M\$(1)
fonds provenant
de l'exploitation (FPE)
récurrents

11,5 ¢(1)
FPE récurrents
par part

93,5 %
taux d'occupation

73,6 %(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

BTB continue de déployer sa stratégie de développement sur les marchés primaires et de diversification géographique au troisième trimestre 2022.

Depuis le début de l'année, nous avons disposé de cinq propriétés industrielles et d'une propriété commerciale/ de bureaux en Ontario et au Québec. Parallèlement, nous avons acquis deux propriétés de bureaux et quatre propriétés industrielles à travers le Canada. Ces mouvements au sein de notre portefeuille portent le ratio de bâtiments industriels à 27,88 %, un pas de plus vers notre objectif de 45 % d'ici cinq ans.

Nous clôturons donc le trimestre avec un total de 75 propriétés et 5,9 millions de pieds carrés en superficie locative totale à travers le Canada, plus précisément dans les régions de Montréal, la ville de Québec, Ottawa, Edmonton et Saskatoon.

Répartition par classe d'actif :

Industriel : 27,88 % *

Bureau périphérique : 48,53 % *

Commerce de détail de première nécessité : 23,59 % *

5,46 %*

Edmonton

8 propriétés (85,8 M\$)

321 947 pi.ca.

99,1% taux d'occupation

3,79 %*

Saskatoon

4 propriétés (47,5 M\$)

223 472 pi.ca.

100% taux d'occupation



Répartition du portefeuille par région et par classe d'actifs

13,64 %*

Ottawa

11 propriétés (175,3 M\$)
805 157 pi.ca.
94,8% taux d'occupation

53,73 %*

Montréal

41 propriétés (639,0 M\$)
3 170 400 pi.ca.
95,1% taux d'occupation

23,39 %*

Ville de Québec

11 propriétés (232,3 M\$)
1 380 146 pi.ca.
87,0% taux d'occupation



Évolution des indicateurs clés*

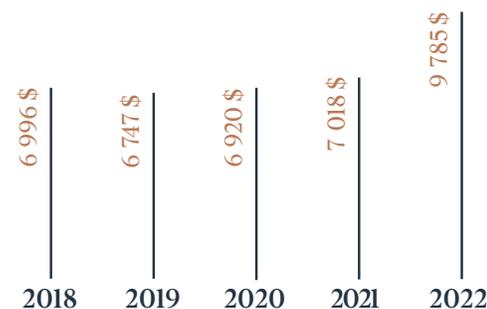
Produits locatifs

2018	23 098 \$
2019	23 973 \$
2020	23 583 \$
2021	23 988 \$
2022	29 962 \$

REN

2018	13 330 \$
2019	13 476 \$
2020	13 308 \$
2021	13 572 \$
2022	17 974 \$

FPE récurrents⁽¹⁾

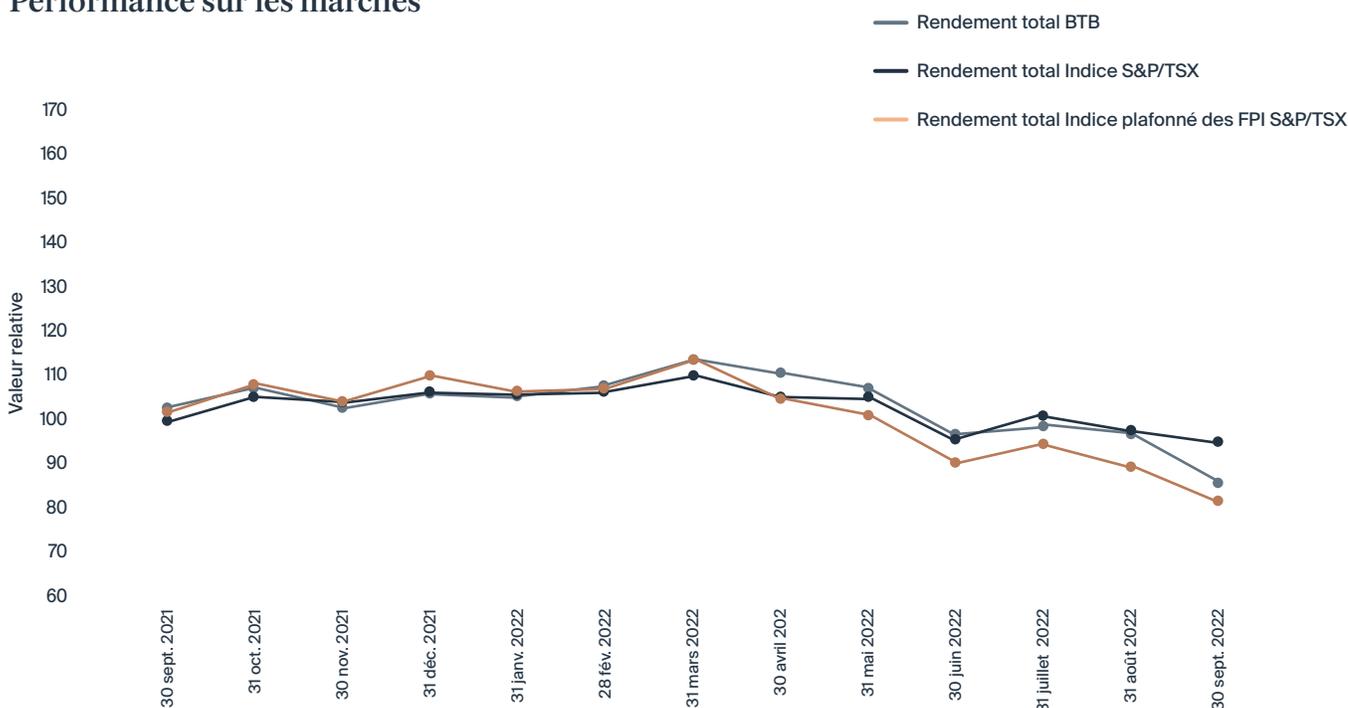


FPEA récurrents⁽¹⁾



*Pour les trimestres se terminant le 30 septembre, en milliers de dollars. (1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Performance sur les marchés



Accessible

«J'apprécie travailler pour une entreprise pour qui le service client est important et qui maintient une bonne relation avec ses derniers.»

- Mireille Sirois, Adjointe Administrative

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.

Durabilité environnementale et sociale

ESG: Notre priorité

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

Nos projets environnementaux

Apiculture urbaine

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

Stations de recharge

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

Partenariat avec MicroHabitat

MicroHabitat spécialise dans l'agriculture urbaine dans les grandes villes telles que Montréal, Toronto, Vancouver et New York. Le toit du siège social de BTB abrite un jardin MicroHabitat, qui produit des aliments qui sont ensuite donnés aux banques alimentaires locales. MicroHabitat éduque également les employés de BTB sur le processus et les avantages de l'agriculture urbaine avec des ateliers interactifs.

Certifications BOMA et LEED

Nous sommes fiers de détenir 22 propriétés certifiées BOMA BEST et 6 propriétés certifiées LEED. Nous travaillons constamment à améliorer les niveaux de certification de nos propriétés.

Soulagement des impressions et recyclage FSC

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

Durabilité environnementale et sociale

Nos initiatives sociales

Certification *Great Place to Work*

BTB est fier d'avoir obtenu la certification GPTW pour une autre année consécutive. Nous sommes reconnaissants de la contribution de nos employés au succès de BTB.

Redonner à la communauté

Chez BTB, nous encourageons nos employés à participer à des activités de bénévolat. Une majorité donne du temps, de l'argent ou des vêtements à divers organismes afin de contribuer à une économie participative (Recherche sur le cancer, Fondation de l'hôpital St. Mary, Noël des Pauvres en Mauricie, Course pour les enfants malades, Fondation des jeunes de la DPJ, Renaissance, Le Support et bien d'autres encore).

Politique d'approvisionnement

Notre politique vise à assurer que BTB acquière les biens et services adéquats au meilleur coût possible tout en appliquant des règles claires, uniformes et transparentes pour assurer l'intégrité du processus.

Diversité, équité et inclusion

L'équité salariale pour nos employés est un droit sur lequel BTB ne transige pas. Nous avons une politique que nous révisons tous les 5 ans en collaboration avec l'organisme de réglementation du Québec, la CNESST. BTB sait également à quel point les critères de diversité et d'inclusion sont importants, c'est pourquoi nous développons activement une politique qui devrait être mise en œuvre d'ici 2023.

Politique de santé et de sécurité

La santé et la sécurité de nos employés et de nos clients sont au cœur de nos préoccupations. Nous avons créé un guide des bonnes pratiques au travail pour assurer le bien-être de chacun, surtout lorsque la COVID-19 est apparue. Des fiches d'information et du gel hydroalcoolique sont disponibles à l'entrée de toutes nos propriétés.

Comité social

Pour renforcer les liens et améliorer le sentiment d'appartenance de nos employés, un comité social a été mis en place où des activités sont proposées tout au long de l'année.

Message du Président et Chef de la direction



Une stratégie payante

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

Message du Président et Chef de la direction

Les stratégies de croissance et de diversification géographique du portefeuille mises en pratique ces derniers mois nous permettent d'afficher des résultats financiers haussiers pour le troisième trimestre de 2022.

Les acquisitions conclues depuis décembre 2021 portent leur fruit

Depuis le début de l'exercice, BTB a acquis six propriétés pour une superficie locative totale de 354 637 pieds carrés, incluant deux immeubles de bureaux périphériques (116 226 pieds carrés) et quatre immeubles industriels (237 597 pieds carrés), et le 8 septembre dernier, nous avons conclu l'achat d'un immeuble industriel entièrement loué d'une superficie de 72 088 pieds carrés situé à Edmonton (Alberta). BTB poursuit donc l'exécution de sa stratégie consistant à investir à travers le Canada et principalement dans le secteur industriel, qui représente approximativement 67% des acquisitions conclues au cours de l'exercice.

Les revenus générés par ces acquisitions ainsi que la disposition d'un petit immeuble situé à Montréal (Québec) ont largement contribué aux résultats positifs de ce trimestre :

- Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est à la hausse de 5,3% par rapport à la période correspondante de 2021.
- Le résultat d'exploitation net s'est établi à 18,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une amélioration de 32,4% par rapport au trimestre correspondant de 2021.
- Les produits locatifs se sont établis à 30,0 millions de dollars, soit une augmentation de 24,9% par rapport au premier trimestre de 2021.

La valeur totale de nos actifs dépasse maintenant 1,2 milliard de dollars, et il s'agit là d'un réel accomplissement. Nous sommes fiers de présenter de tels résultats aujourd'hui car ils sont le reflet direct des décisions que nous avons prises, des opportunités que nous avons su saisir tout au long des dernières années et du dévouement dont nos équipes font preuve chaque jour.

Le secteur de bureaux périphériques dans notre ligne de mire

Compte tenu de la conjoncture économique et des répercussions qui pourraient avoir lieu dans les prochains mois, nous gardons un œil aiguisé sur cette classe d'actifs. Bien qu'une partie de notre repositionnement stratégique inclue une diminution progressive de notre pourcentage de détention d'immeubles de bureaux périphériques, il n'en reste pas moins que notre portefeuille se compose aujourd'hui principalement de propriétés de bureaux périphériques (37 propriétés sur 75) et que nous veillons à la performance de ces dernières.

Nos activités de location ont également connu un succès au cours du trimestre, puisque 57 353 pieds carrés ont été loués à de nouveaux locataires. Nous sommes donc très heureux d'accueillir *CAA North & East*, *Trinity Development Group Inc.* et bien d'autres au sein de nos propriétés de bureaux périphériques.

À la clôture du troisième trimestre 2022, le secteur des immeubles de bureaux périphériques a affiché une hausse du taux de loyer des baux renouvelés de 17,4%. Aussi, 16 594 pieds ont été loués à de nouveaux locataires au profit d'immeubles de bureaux périphériques. Finalement, nos deux principaux locataires, soit le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada représentent respectivement 5,8% et 5,4% des produits locatifs dans le secteur des immeubles de bureaux périphériques, nous assurant une stabilité pour les prochaines années.

Il est fondamental de continuer nos efforts de location dans ce secteur et de rester vigilants quant à l'évolution des marchés financiers afin de s'adapter rapidement au moindre changement.

Un aperçu des résultats du troisième trimestre

Les résultats financiers de BTB continuent d'afficher une forte performance à travers notre portefeuille.

Message du Président et Chef de la direction

Les efforts de location ont permis de terminer le trimestre avec un taux d'occupation total de 93,5% sur l'ensemble de nos actifs, soit une légère diminution de 0,3% par rapport au trimestre dernier mais une hausse de 1,5% par rapport à la période correspondante de l'exercice 2021.

Nos activités de renouvellement de baux sont demeurées robustes, affichant une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement de 13,9% dans tous ses secteurs d'activité. Nous avons en effet renouvelé 54,8% ou 94 282 pieds carrés des 172 110 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance ce trimestre. Ce pourcentage a été affecté par le départ d'un locataire d'espace industriel, lequel espace a trouvé preneur immédiatement.

BTB a réussi à augmenter la durée moyenne pondérée des baux à 6,0 ans comparativement à 5,5 ans pour la période correspondante de 2021. La durée moyenne pondérée des baux a bénéficié de la contribution de l'acquisition des quatre immeubles industriels achetés cette année et loués à long terme.

Notre ratio de distribution des FPE récurrents s'élève à 65,2% pour le trimestre, comparativement à 79,0% pour le troisième trimestre de 2021, tandis que notre ratio de distribution des FPEA récurrents est de 73,6%, comparativement à 85,9% pour le même trimestre de 2021. Il est important de noter que la diminution des FPE et FPEA par part pour le trimestre et la période cumulative de neuf mois est attribuable à un recouvrement ponctuel additionnel et une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021, totalisant 2,3 millions de dollars. Du fait de cet ajustement, les FPE et FPEA récurrents par part auraient augmenté de 41,6% et 39,8% respectivement pour la période cumulative de neuf mois comparativement à la période correspondante de 2021.

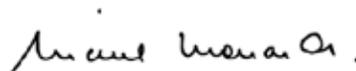
Confiance et vigilance restent les mots d'ordre pour les mois à venir

Le coût de financement des biens immobiliers augmente et le marché fait face à des vents contraires. La hausse des taux d'intérêt affecte tous les FPI mais pas tous de la même manière. BTB est dans une position enviable où seulement

56 M\$ de prêts hypothécaires arrivent à échéance en 2023, soit 9% de sa dette hypothécaire totale. BTB, au cours des trois dernières années, a refinancé à long terme 58% de ses hypothèques, ce qui a entraîné une baisse des taux de notre dette en place. L'échéance moyenne de notre dette hypothécaire est de 4,4 ans. L'impact à court terme de la hausse des taux d'intérêt sera moins ressenti par BTB et pourrait ne pas être significatif. Avec les liquidités disponibles et la capacité de notre marge de crédit, BTB reste bien positionné pour de futures acquisitions.

De plus, en date du troisième trimestre, BTB a proactivement réévalué les valeurs marchandes d'une partie de son portefeuille afin de tenir compte du climat macroéconomique que nous vivons présentement. Au 30 septembre 2022, BTB a fait évaluer, par des évaluateurs externes reconnus, 64% de son portefeuille, représentant une valeur totale de 754,8 millions de dollars. De façon générale, les experts ont recommandé un ajustement à la hausse de 25 points de base des taux de capitalisation pour nos actifs de bureaux et de commerces de détail. L'impact de ces évaluations sur les JVM a été compensé par la bonne performance du portefeuille industriel, principalement celui dans l'ouest canadien acquis en décembre 2021. Le reste du portefeuille a aussi fait partie d'une revue interne en tenant compte des observations de nos évaluateurs externes. Ainsi, nous avons reconnu une réduction nette de la valeur marchande de nos actifs de 1,2 million de dollars, représentant un ajustement relativement immatériel dans l'ensemble du portefeuille. La résilience du portefeuille de BTB est encore démontrée.

Comme vous pouvez le constater, nos équipes prennent les mesures nécessaires pour continuer à faire perdurer notre performance pour le bien de nos clients et investisseurs. Nous en profitons d'ailleurs pour les remercier chaleureusement de leur confiance incessante envers BTB.



Michel Léonard
Président, Chef de la direction

Authentique

« Quand j'ai commencé chez BTB, j'ai vite ressenti l'enthousiasme de l'équipe et un climat de travail collaboratif. »

- Francis Ladouceur, CPA, Analyste Financier

Témoignages des clients

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 clients

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

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



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

EMOVI
7035, boul. Saint-Laurent, Montréal

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

À propos de nous

Motivé

« Nous avons le sentiment que chaque effort contribue à notre accomplissement collectif, ce qui est l'une des nombreuses raisons pour lesquelles BTB pousse notre détermination à réussir. »

- Paola Torres, Coordonnatrice d'Entrée de Données des Baux et Contrôle Qualité

Nos récentes acquisitions

Étendre notre portée



8743, 50^e Avenue NO Edmonton, Alberta

Le 8 septembre 2022, nous avons finalisé l'acquisition de cette propriété industrielle entièrement louée au groupe Redco Equipment Sales, l'un des principaux acteurs du secteur des outils de complétion de têtes de puits sur le marché canadien des énergies fossiles. Au cours des vingt dernières années, Redco a connu une croissance sans précédent, gagnant continuellement des parts de marché et se diversifiant avec de nouvelles offres de produits et des acquisitions stratégiques de technologies propriétaires. L'entreprise compte désormais plus de 250 employés et ses activités s'étendent dans tout l'Ouest canadien, de la Colombie-Britannique à la Saskatchewan.



Prix d'achat : 15,75 M\$*

Type de propriété : Industriel

Superficie locative : 72 088 pi.ca.

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

Un porte-feuille stratégique

Nos propriétés

Au cours du troisième trimestre, nous avons acquis une nouvelle propriété et en avons vendu une, portant notre portefeuille à un total de 75 réparties dans 5 régions canadiennes.

Montréal

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

5810, rue Sherbrooke Est, Montréal⁽¹⁾

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

3190, rue F.-X. Tessier, Vaudreuil-Dorion

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⁾

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⁾

979 et 1031 rue Bank, Ottawa⁽²⁾

7 et 9, boul. Montclair, Gatineau⁽¹⁾

1100, rue Algoma, Ottawa

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

3905, avenue Allard, Edmonton

8743, 50^e Avenue NO, Edmonton

Saskatoon

3542, avenue Millar, Saskatoon

318, rue 68, Saskatoon

3911, avenue Millar, Saskatoon

3927 et 3931, rue Wanuskewin, Saskatoon

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

À propos de nous

Ouvert d'esprit

« Le progrès est impossible sans changement et diversité, car différentes perspectives apportent nouvelles idées et croissance. »

- Eleni Mentzelos, CRHA
Directrice de Ressources Humaines

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⁾



Michel Léonard
Président, Chef de la direction
et fiduciaire



Mathieu Bolté
Vice-président
et Chef des finances



Peter Picciola
Vice-président
et Chef des investissements

Entrevue

Cultiver le talent

Une entrevue avec Christine Marchildon,
Fiduciaire



«Je vois un avenir brillant pour BTB qui peut certainement doubler sa valeur d'ici les cinq prochaines années et je serai très fière d'y être associée.»

Quelle est votre plus grande réussite ?

J'en ai eu quelques-unes dont je suis fière, mais je dirais que c'est mon dernier mandat à la Banque TD qui consistait à augmenter sa présence au Québec. Lorsque je suis arrivée en poste, il y avait une soixantaine de succursales et nous avons terminé avec 140. Une expansion très rapide qui a amenée beaucoup de défis, dont l'amélioration de la notoriété de la marque au Québec et l'embauche d'employés pour combler ces nouveaux postes. J'ai toujours été passionnée par le développement de talents et le recrutement. Nous avons une équipe d'employés jeune et très multi-ethnique, et ça a été très enrichissant de les voir se développer.

Qu'est-ce qui vous inspire ?

Les voyages ! Je voyage beaucoup. C'était très difficile pour moi lors de la pandémie de ne pas pouvoir voyager. Cependant, depuis septembre 2021, nous avons pu recommencer à voyager. Je trouve ça enrichissant de rencontrer des gens, de découvrir de nouvelles cultures, comme au Bahreïn, une île au large de l'Arabie Saoudite, lorsque ma fille y résidait. J'y suis allée régulièrement pendant onze ans et ce petit royaume m'a fascinée. Cela m'a permis de nuancer mes perceptions et de rencontrer des femmes chaleureuses et ouvertes d'esprit. Beaucoup de belles conversations.

Quelles sont vos passions ?

Ce qui me passionne le plus est de relever des défis. Si je fais une rétrospective de ma carrière professionnelle, la plupart des postes que j'ai occupés ont représenté des défis. Par défis, j'entends des mandats où les enjeux étaient

importants et qui m'ont demandé de développer de nouvelles compétences, de sortir de ma zone de confort, et de nouer des partenariats stratégiques. En bref, de sentir que je contribuais à quelque chose d'important pour l'organisation et les individus qui y œuvraient.

Ma deuxième grande passion est de développer les talents. J'ai beaucoup de fierté à voir des employés que j'ai encouragés, marrainés et formés, réussir et poursuivre des carrières enrichissantes.

Si vous étiez une citation laquelle seriez-vous ?

«Le rêve dessine le chemin, la volonté l'ouvre et le cœur lui donne sa couleur» de Marie Guillon une écrivaine française. Ça me ressemble beaucoup.

Quel est votre rôle au sein du Conseil des Fiduciaires ?

En plus de siéger sur le conseil, je suis aussi membre du Comité Ressources Humaines et Gouvernance. Mon expérience en ressources humaines et à des postes de cadre supérieur dans le secteur bancaire sont autant de contributions qui me servent et servent les intérêts de BTB.

Où voyez-vous BTB dans l'avenir ?

J'ai une immense satisfaction à travailler avec les dirigeants et les membres du conseil d'administration de BTB. Ce sont des gens très compétents, très engagés et déterminés à réussir. Je vois donc un avenir brillant pour BTB qui peut certainement doubler sa valeur d'ici les cinq prochaines années et je serai très fière d'y être associée.

Entrevue

Un homme pour les autres

Une entrevue avec Daniel Fournier,
Fiduciaire



« À court terme, la croissance de BTB se fera de manière très méticuleuse, avec une amélioration constante de la qualité du portefeuille, et je crois qu'elle évoluera de manière très semblable. »

Quelle est votre plus grande réussite ?

La première chose qui me vient à l'esprit pour mon épouse Caroline et moi, c'est notre famille. Nous sommes très fiers de nos quatre enfants et des adultes qu'ils sont devenus.

D'un point de vue professionnel, je suis très fier des multiples connaissances acquises à partir des expériences très différentes que j'ai eues notamment avec un début de carrière centré sur l'entrepreneuriat à Montréal. Une période qui a impliqué des activités plus axées sur la gouvernance (Canadian Tire, Genivar-WSP) pour finir sur un focus institutionnel et international avec Ivanhoé Cambridge.

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

J'ai toujours été intéressé par l'histoire. De nos jours, nous sous-estimons son importance dans notre vie quotidienne. Il a toujours été logique pour moi en tant que personne, société, peuple ou pays, que si on ne sait pas où nous avons été dans le passé, il sera d'autant plus difficile de comprendre où vous devriez vous diriger dans le futur.

Je suis passionné par Montréal, le Québec et le Canada.

Je suis également très passionné par le privilège et la responsabilité de redonner à la communauté.

Si vous étiez une citation laquelle seriez-vous ?

Je n'ai pas de citation précise, mais j'ai été fortement influencé par les trois devises des écoles auxquelles j'ai eu la chance de fréquenter. D'abord dans un lycée jésuite, la notion d'être

« un homme pour les autres ». Puis dans une école préparatoire américaine, le latin NON SIBI signifiant qu'il ne s'agit pas de soi. Enfin, au collège, « au service des nations et au service de toutes les nations » signifiant l'importance du service communautaire au sens le plus vaste.

Si je devais choisir un poème préféré, ce serait « The Road Not Taken » de Robert Frost qui est une métaphore dans laquelle la route la moins fréquentée symbolise le chemin de la non-conformité, habituellement le plus difficile à emprunter, mais qui vient souvent avec le meilleur résultat et évite tout sentiment de regret d'une occasion manquée.

Quel est votre rôle au sein du Conseil des Fiduciaires ?

Il existe une très belle diversité au Conseil des fiduciaires. Chaque membre apporte une expertise et des connaissances très différentes qui contribuent au bon fonctionnement du groupe. Je suis fier d'avoir rejoint le Conseil des fiduciaires et de pouvoir aider du mieux possible à atteindre les objectifs à long terme sur cinq et dix ans. C'est inspirant de voir que des gens comme Jocelyn Proteau, Fernand Perrault et les autres fiduciaires, tous avec des talents différents et une expérience impressionnante, ont été si dévoués à BTB.

Pour ce qui est de mon rôle, je suis aussi membre du Comité d'investissement avec Fernand Perreault et Sylvie Lachance et c'est un privilège pour moi de travailler avec eux. Ce comité s'investit non seulement pour approuver les transactions, mais aussi s'assurer de la pertinence des décisions à prendre dans le contexte du plan stratégique de BTB et de l'allocation de capital.

Où voyez-vous BTB dans l'avenir ?

J'ai un immense respect pour Michel et Mathieu, leur discipline et leur passion pour BTB est indéniable. Ils se sont entourés d'une équipe talentueuse et travaillante.

À court terme, la croissance de BTB se fera de manière très méticuleuse, avec une amélioration constante de la qualité du portefeuille, et je crois qu'elle évoluera de manière très semblable. Il y a une ardeur constante de se préparer aux occasions qui se présenteront.

À propos de nous

Dynamique

«La vision de BTB est orientée vers une évolution croissante qui se reflète dans les récents changements organisationnels.»

- Philippine Soulié, Directrice des Communications et des Relations d'Investissements

Rapport de gestion

Trimestre clos le 30 septembre 2022

34	Introduction
34	Énoncés prospectifs – Mise en garde
35	Mesures financières non conformes aux IFRS
38	Présentation du Fonds
38	Objectifs et stratégies d'affaires
39	Faits saillants du troisième trimestre clos le 30 septembre 2022
41	Renseignements financiers choisis
42	Information trimestrielle choisie
43	Portefeuille immobilier
44	Opérations immobilières
48	Résultats d'exploitation
53	Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (BAIIA)
54	Résultats d'exploitation – portefeuille comparable
55	Distributions
56	Fonds provenant de l'exploitation (FPE)
57	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
59	Flux de trésorerie
60	Information sectorielle
61	Actifs
63	Ressources de capital
68	Impôts sur le revenu
69	Imposition des porteurs de parts
69	Méthodes et estimations comptables
70	Risques et incertitudes
71	Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
72	Annexe 1 – Définitions
74	Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels

Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « Fonds ») pour la période close le 30 septembre 2022 ainsi que sa 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 4 novembre 2022 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires et les notes afférentes de la période close le 30 septembre 2022. Il fait état de toute information importante disponible jusqu'à la date de ce rapport. Les états financiers consolidés annuels du Fonds ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »). À moins d'avis contraire, les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com 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 résumés intermédiaires et le Conseil des fiduciaires du Fonds les ont approuvés.

Énoncés prospectifs – Mise en garde

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

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

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

Mesures financières non conformes aux IFRS

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

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

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
Bénéfice net ajusté	<p>Le bénéfice net ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants :</p> <p>i) l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement; ii) l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés; iii) l'ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B et iv) les coûts de transaction à l'acquisition et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, étant donné que les ajustements de la juste valeur peuvent grandement fluctuer en fonction des marchés et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.</p>	<p>Résultats d'exploitation - Bénéfice net ajusté</p>
Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)	<p>Le BAIIA 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, sur une base proportionnelle : i) la charge d'intérêts; ii) les taxes et l'impôt; iii) l'amortissement des immobilisations corporelles; iv) l'amortissement des immobilisations incorporelles; v) les ajustements de la juste valeur (y compris des immeubles de placement, des instruments financiers, des parts de catégorie B et de la réévaluation du prix des parts pour la rémunération fondée sur des parts); vi) les coûts de transactions à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; et vii) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire.</p> <p>La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au BAIIA ajusté est le bénéfice net et résultat global. Le Fonds est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour déterminer sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.</p>	<p>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »);</p> <p>Ressources de capital - Ratio de couverture des intérêts;</p> <p>Ressources de capital - Ratio de couverture du service de la dette</p>
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>	<p>Résultats d'exploitation - Portefeuille comparable</p>
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 janvier 2022 (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>	<p>Fonds provenant de l'exploitation (FPE);</p> <p>Flux de trésorerie; Annexe 2</p>

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. 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>	<p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);</p> <p>Flux de trésorerie;</p> <p>Annexe 2</p>
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>	<p>Fonds provenant de l'exploitation (FPE);</p> <p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);</p> <p>Annexe 2</p>
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>	<p>Ressources de capital –</p> <p>Ratio d'endettement</p>
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 BAIIA ajusté 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 débiteures 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>	<p>Ressources de capital –</p> <p>Ratio de couverture des intérêts</p>
Ratio de couverture du service de la dette	<p>Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les exigences du service de la dette, qui se compose des remboursements de capital et des 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 débiteures 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>	<p>Ressources de capital –</p> <p>Ratio de couverture du service de la dette</p>

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 amendée). Le Fonds a entrepris ses activités immobilières le 3 octobre 2006 et détenait en date du 30 septembre 2022, 75 immeubles industriels, immeubles de bureaux périphériques et immeubles de commerce de détail de première nécessité situés dans les marchés primaires des provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. 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 tiers gestionnaires selon des conditions normales concurrentielles. L'objectif de la direction, lorsque les circonstances seront favorables, est de gérer directement les immeubles non gérés directement par le Fonds, permettant possiblement de réaliser des économies d'honoraires de gestion et de charges d'exploitation par une gestion interne et mieux contrôler l'exploitation de ceux-ci.

Le tableau suivant présente le sommaire du portefeuille immobilier du Fonds.

	Nombre de propriétés	Superficie locative (en pieds carrés)	Juste valeur (en milliers de \$)
Au 30 septembre 2022	75	5 901 122	1 179 869

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. Le rendement total inclut des distributions en espèces et une appréciation potentielle de la valeur boursière de ses parts à long terme. 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 leur valeur à long terme.

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 immeubles en bon état nécessitant moins d'investissement en capital.

La direction du Fonds effectue de temps à autre 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 immeubles de placement. 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 soit, réduire la dette qui s'y rapporte, soit redéployer ce capital pour conclure des acquisitions de propriétés.

Faits saillants du troisième trimestre clos le 30 septembre 2022

Produits locatifs : Les produits locatifs se sont établis à 30,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 24,9 % par rapport au trimestre correspondant de 2021. Pour la période cumulative de neuf mois, les produits locatifs ont totalisé 88,0 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 19,7 % comparativement à la période correspondante de 2021.

Résultat d'exploitation net (REN) : Le résultat d'exploitation net s'est établi à 18,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 32,4 % par rapport au trimestre correspondant de 2021. Pour la période cumulative de neuf mois, le résultat d'exploitation net s'est établi à 51,8 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 24,7 % par rapport à la période correspondante de 2021.

REN du portefeuille comparable⁽¹⁾ : Augmentation de 5,3 % pour le troisième trimestre de 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 principalement en raison des efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents, qui ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, et de la croissance du revenu associé aux baux renouvelés.

Bénéfice net et résultat global : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 11,7 millions de dollars pour le trimestre, contre 8,7 millions de dollars pour la période correspondante de 2021, ce qui représente une hausse de 3,0 millions de dollars qui est attribuable au REN dégagé par les récentes acquisitions relatives et à un ajustement net de la juste valeur des immeubles de placement.

FPE récurrents⁽¹⁾ : Les FPE récurrents se sont établis à 11,5 ¢ par part pour le trimestre (33,6 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 9,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2021 (31,1 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois). Si l'on ne tient pas compte des recouvrements supplémentaires de 2,3 millions de dollars relativement à des exercices précédents comptabilisés à la période correspondante de 2021, les FPE récurrents par part auraient augmenté de 20,8 % pour la période cumulative de neuf mois comparativement à la période correspondante de 2021.

FPEA récurrents⁽¹⁾ : Les FPEA récurrents se sont établis à 10,2 ¢ par part pour le trimestre (30,9 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 8,7 ¢ par part pour la période correspondante de 2021 (29,2 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2021). Si l'on ne tient pas compte des recouvrements supplémentaires de 2,3 millions de dollars relativement à des exercices précédents comptabilisés à la période correspondante de 2021, les FPEA récurrents par part auraient augmenté de 19,2 % pour la période cumulative de neuf mois comparativement à la période correspondante de 2021.

Ratio de distribution des FPE récurrents⁽¹⁾ : Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 65,2 % pour le trimestre (66,9 % pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 79,0 % pour la période correspondante de 2021 (72,4 % pour la période cumulative de neuf mois de 2021).

Ratio de distribution des FPEA récurrents⁽¹⁾ : Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 73,6 % pour le trimestre (72,8 % pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 85,9 % pour la période correspondante de 2021 (77,1 % pour la période cumulative de neuf mois de 2021).

Activités de location trimestrielle : Au total, le Fonds a renouvelé des baux totalisant 96 548 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 57 353 pieds carrés. Grâce à la vigueur soutenue de l'activité de location, le taux d'occupation s'est établi à 93,5 % à la fin du trimestre. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevé à 8,8 % et à 13,9 % pour la période cumulative de neuf mois.

Acquisition : Le 8 septembre 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel entièrement loué d'une superficie de 72 088 pieds carrés situé au 8743, 50^e Avenue NO à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie totale de 15,8 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. L'acquisition de cet actif de qualité continue d'enrichir le portefeuille industriel en pleine croissance du Fonds à l'échelle du Canada.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Disposition: Le 19 septembre 2022, le Fonds a cédé un immeuble de bureaux situé au 5878-5882, rue Sherbrooke Est à Montréal, au Québec, pour un produit total de 4,4 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et ajustements, ce qui est conforme au plan du Fonds qui vise à concentrer davantage la pondération de ses acquisitions dans la catégorie des immeubles industriels.

Situation de trésorerie: À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 10,4 millions de dollars en trésorerie et la trésorerie disponible aux termes de ses facilités de crédit se chiffrait à 14,0 millions de dollars⁽¹⁾⁽²⁾. Le Fonds a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 46,1 millions de dollars.

Dette: Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total⁽¹⁾ de 58,6 %, ce qui constitue une amélioration de 1,9 % comparativement au 31 décembre 2021.

Événements postérieurs à la date de clôture

Le 7 novembre 2022, la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé le programme d'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (le « programme ») autorisé par le Conseil d'administration du Fonds aux termes duquel ce dernier pourra racheter un maximum de 5 838 023 parts, ce qui représente approximativement 7 % des 84 731 856 parts en circulation du Fonds et des 83 400 340 parts détenues dans le public. Le programme permettra au Fonds de racheter des parts à sa discrétion et en conformité aux règles énoncées par la TSX entre le 10 novembre 2022 et le 9 novembre 2023.

Sommaire des éléments importants au 30 septembre 2022

- Nombre total d'immeubles: 75
- Superficie locative totale: 5,9 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total: 1 207 millions de dollars
- Capitalisation boursière: 271 millions de dollars (prix unitaire de 3,19 \$ au 30 septembre 2022)

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

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

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des périodes closes les 30 septembre 2022 et 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	Référence (page)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
		2022	2021	2022	2021
		\$	\$	\$	\$
Information financière					
Produits locatifs	49	29 962	23 988	88 009	73 554
Résultat d'exploitation net (REN)	48	17 974	13 572	51 806	41 560
Bénéfice net et résultat global	48	11 693	8 678	36 385	18 349
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	52	8 976	6 062	25 235	18 696
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	53	16 507	12 535	48 062	38 564
REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾	54	13 512	12 833	39 248	37 592
Distributions	55	6 394	5 551	18 619	15 882
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents ⁽¹⁾	56	9 785	7 018	27 820	21 950
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents ⁽¹⁾	57	8 674	6 453	25 587	20 606
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	59	20 359	10 090	47 279	31 401
Total de l'actif	61			1 206 916	962 207
Immeubles de placement	61			1 179 869	923 639
Emprunts hypothécaires	63			629 797	493 979
Débiteures convertibles	64			41 753	43 067
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	65			52,8%	52,6%
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	65			58,6%	55,8%
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	63			3,64%	3,78%
Capitalisation boursière				271 104	296 667
Information financière par part					
Parts en circulation (000)	67			84 985	73 798
Parts de catégorie B en circulation (000)	67			347	347
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (000)	67	84 900	73 665	82 402	70 243
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (000)	67	85 247	74 012	82 750	70 601
Bénéfice net et résultat global	48	13,7¢	11,7¢	44,0¢	26,0¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	52	10,5¢	8,2¢	30,5¢	26,5¢
Distributions	55	7,5¢	7,5¢	22,5¢	22,5¢
FPE récurrents ⁽¹⁾	56	11,5¢	9,5¢	33,6¢	31,1¢
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	56	65,2%	79,0%	66,9%	72,4%
FPEA récurrents ⁽¹⁾	57	10,2¢	8,7¢	30,9¢	29,2¢
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	57	73,6%	85,9%	72,8%	77,1%
Cours boursier				3,19	4,02
Imposition fiscale des distributions					
Report d'impôt	68	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Information opérationnelle					
Nombre d'immeubles	43			75	64
Superficie locative (milliers pi ²)	43			5 901	5 402
Taux d'occupation	43			93,5%	92,0%
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	45	8,8%	1,8%	13,9%	3,0%

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

(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 et des équivalents de trésorerie.

Information trimestrielle choisie

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

(en milliers de dollars, sauf les données par part)	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020
	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	29 962	28 979	29 068	26 789	23 988	26 034	23 532	22 455
Résultat d'exploitation net	17 974	17 598	16 234	14 776	13 572	15 574	12 414	12 767
Bénéfice net et résultat global	11 693	18 243	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510	3 850
Bénéfice net et résultat global par part	13,7¢	21,5¢	8,3¢	31,2¢	11,7¢	9,8¢	3,9¢	6,1¢
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	20 359	15 516	11 404	25 137	10 090	8 162	13 149	15 954
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents ⁽¹⁾	9 785	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730	6 322
FPE récurrents par part ⁽¹⁾⁽²⁾	11,5¢	11,4¢	10,7¢	11,0¢	9,5¢	12,5¢	8,9¢	9,9¢
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents ⁽¹⁾	8 674	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506	6 253
FPEA récurrents par part ⁽¹⁾⁽³⁾	10,2¢	11,0¢	9,7¢	9,4¢	8,7¢	11,8¢	8,6¢	9,8¢
Distributions ⁽⁴⁾	6 394	6 374	5 851	5 578	5 551	5 508	4 828	4 778
Distributions par part ⁽⁴⁾	7,5¢	7,5¢	7,5¢	7,5¢	7,5¢	7,5¢	7,5¢	7,5¢

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

(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 dont le terme n'a pas encore débuté;

Taux d'occupation physique : présente le pourcentage de la superficie locative occupée en fin de période;

Taux de renouvellement : permet d'enregistrer la rétention des locataires du Fonds avec les renouvellements de baux;

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

Portefeuille immobilier

À la clôture du troisième trimestre de 2022, BTB était propriétaire de 75 immeubles dont la juste valeur totalisait 1 180 millions de dollars. Pour le trimestre, ces immeubles ont généré des produits locatifs d'environ 30,0 millions de dollars et offraient une superficie locative d'environ 5,9 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds sont toutes décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir www.sedar.com).

Sommaire des immeubles de placement détenus au 30 septembre 2022

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)
Immeubles industriels	27	1 645 319	100,0	100,0
Immeubles de bureaux périphériques	37	2 863 629	88,6	88,1
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	11	1 392 175	96,2	95,0
Total	75	5 901 123	93,5	93,1

Disposition d'immeubles de placement

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

Le 16 juin 2022, le Fonds a disposé d'un petit immeuble industriel situé au 2059, rue René-Patenaude à Magog dans l'Estrie (Québec), pour un produit total de 1,8 million de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Le taux d'occupation de cet immeuble était inférieur à 50 % au moment de la disposition.

Le 19 septembre 2022, le Fonds a cédé un petit immeuble de bureaux situé au 5878-5882, rue Sherbrooke Est à Montréal, au Québec, pour un produit total de 4,4 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements.

Acquisition d'immeubles de placement

Le 7 janvier 2022, le Fonds a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux de périphérie de catégorie A situés aux 979 Bank Street et 1031 Bank Street dans le quartier de Glebe à Ottawa, en Ontario, pour une contrepartie totale de 38,1 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Ces deux immeubles ont augmenté la superficie locative totale de 116 226 pieds carrés.

Le 5 avril 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 1100, Algoma Road à Ottawa (Ontario), pour une contrepartie totale de 12,5 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 46 433 pieds carrés.

Le 15 juin 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 3190, rue F.-X. Tessier, à Vaudreuil-Dorion (Québec), pour une contrepartie totale de 15,0 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 67 162 pieds carrés.

Le 27 juin 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 3905, Allard Avenue à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie totale de 13,0 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 51 747 pieds carrés.

Le 8 septembre 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 8743, 50^e Avenue NO, à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie totale de 15,8 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 72 088 pieds carrés.

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a acquis six immeubles, ajoutant au total 354 637 pieds carrés à sa superficie locative, ce qui comprend deux immeubles de bureaux (116 226 pieds carrés) et quatre immeubles industriels (237 597 pieds carrés). BTB poursuit l'exécution de sa stratégie consistant à investir dans le secteur industriel, qui représente 67 % de ses acquisitions de l'exercice.

Opérations immobilières

Occupation du portefeuille

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la superficie occupée au cours des périodes closes le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 30 septembre (en pieds carrés)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
Superficie occupée en début de période ⁽¹⁾	5 479 252	4 983 226	5 639 778	4 910 877
Actifs (vendus) achetés	61 315	-	(87 201)	99 000
Nouveaux baux signés	57 353	17 181	118 034	105 226
Départs	(77 828)	(28 648)	(148 677)	(122 925)
Autres ⁽²⁾	-	(2 288)	(1 842)	(22 707)
Superficie locative occupée en fin de période ⁽¹⁾	5 520 092	4 969 471	5 520 092	4 969 471
Superficie locative vacante en fin de période	381 030	430 262	381 030	430 262
Total de la superficie locative occupée en fin de période	5 901 122	5 399 733	5 901 122	5 399 733

(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 le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 30 septembre (en pieds carrés)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
Baux venus à échéance	172 110	61 103	401 183	223 571
Baux renouvelés à échéance	94 282	46 600	269 055	170 120
Taux des baux renouvelés	54,8%	76,3%	67,1%	76,1%

Le Fonds a renouvelé 54,8% ou 94 282 pieds carrés des 172 110 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance ce trimestre. De plus, le Fonds a loué 67,2% des 77 828 pieds carrés qui n'avaient pas été renouvelés au cours du trimestre. Pour la période cumulative de neuf mois, le Fonds a renouvelé 67,1% des baux avant leur échéance, les baux restants n'ayant pas été renouvelés représentant 132 128 pieds carrés vacants, ce qui s'explique essentiellement par le départ au troisième trimestre de 2022 de Drive Products Inc. un locataire qui louait entièrement un immeuble industriel situé à Edmonton. Cet immeuble industriel a été entièrement loué par un nouveau locataire et est maintenant pleinement occupé.

Le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie totale de 96 548 pieds carrés au cours du trimestre et d'un total de 351 158 pieds carrés pour la période cumulative de neuf mois.

Taux moyen des baux renouvelés

Le tableau suivant présente le sommaire de l'augmentation moyenne des taux locatifs pour chaque secteur d'activité pour les périodes closes le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021.

Secteur d'activité	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)
Immeubles industriels	56 000	13,1%	98 158	9,9%
Immeubles de bureaux périphériques	40 072	4,5%	209 690	17,4%
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	476	13,3%	43 310	4,4%
Total	96 548	8,8%	351 158	13,9%

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement des baux de 13,9% dans tous ses secteurs d'activité. Le secteur des immeubles de bureaux périphériques a affiché une hausse du taux des baux renouvelés de 17,4% essentiellement attribuable aux baux à des taux inférieurs à ceux du marché ayant été renouvelés.

Nouveaux baux conclus

Au cours du trimestre, le Fonds a loué 57 353 pieds carrés à de nouveaux locataires, de sorte qu'à la fin du trimestre, 381 030 pieds carrés étaient disponibles pour la location. Des baux conclus visant 57 353 pieds carrés, 16 867 pieds carrés sont visés par des ententes de location fermes, et 40 485 pieds carrés sont actuellement occupés par des locataires. Au cours du trimestre, des baux visant une superficie de 30 297 pieds carrés ou 52,9% ont été signés visant des immeubles industriels, des baux visant 16 594 pieds carrés ou 28,9%, ont été conclus avec des locataires relativement à des immeubles de bureaux périphériques et 10 462 pieds carrés, ou 18,2%, des nouveaux baux signés visant des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Pour la période cumulative de neuf mois, le Fonds a conclu des transactions avec de nouveaux locataires totalisant 118 034 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 :

	30 septembre 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021
	%	%	%	%	%
Secteur d'activité					
Immeubles industriels	100,0	100,0	99,0	97,0	96,5
Immeubles de bureaux périphériques	88,6	89,3	89,3	90,3	89,3
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	96,2	96,2	95,0	95,1	92,6
Total du portefeuille	93,5	93,8	93,1	93,4	92,0
	30 septembre 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021
	%	%	%	%	%
Secteur géographique					
Montréal	95,1	95,1	94,1	94,4	92,8
Ville de Québec ⁽¹⁾	87,0	88,2	88,4	88,9	88,9
Ottawa	94,8	94,8	93,8	93,7	93,8
Edmonton	99,1	100,0	100,0	100,0	-
Saskatoon	100,0	100,0	100,0	100,0	-
Total du portefeuille	93,5	93,8	93,1	93,4	92,0

(1) Sans tenir compte de la propriété de Trois-Rivières, le taux d'occupation du portefeuille de la Ville de Québec se serait établi à 90,2%.

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

Échéances des baux

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

	2022	2023	2024	2025	2026
Immeubles industriels					
Superficie locative (pieds carrés)	-	66 680	30 199	130 414	206 464
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	-	11,01\$	13,84\$	11,15\$	12,48\$
% du portefeuille – Immeubles industriels	0,00%	4,05%	1,84%	7,93%	12,55%
Immeubles de bureaux périphériques					
Superficie locative (pieds carrés)	162 770	285 151	324 573	259 927	386 352
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	12,68\$	16,47\$	14,56\$	15,16\$	14,66\$
% du portefeuille – Immeubles de bureaux	5,68%	9,96%	11,33%	9,08%	13,49%
Immeubles de commerce de détail de première nécessité					
Superficie locative (pieds carrés)	57 816	168 629	82 430	123 398	107 676
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	8,92\$	8,77\$	15,99\$	20,09\$	16,22\$
% du portefeuille – Immeubles commerciaux	4,15%	12,11%	5,92%	8,86%	7,73%
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	220,587	520,460	437,202	513,738	700,492
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	11,70\$	13,27\$	14,78\$	15,33\$	14,26\$
% du portefeuille – Total	3,74%	8,82%	7,41%	8,71%	11,87%

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

Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, le Fonds a enregistré une durée moyenne pondérée des baux de 6,0 ans, comparativement à 5,5 ans pour la période correspondante de 2021. En plus de s'assurer de revenus futurs pour le Fonds et de stabiliser sa base de locataires, la stratégie de renouvellement de baux du Fonds vise aussi à assurer la pérennité des baux, lorsque c'est approprié. De plus, la durée moyenne pondérée des baux a bénéficié de la contribution de l'acquisition de quatre immeubles industriels loués à long terme.

10 principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds, soit le gouvernement du Québec (secteur des immeubles de bureaux périphériques), le gouvernement du Canada (secteur des immeubles de bureaux périphériques) et Walmart Canada inc. (secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité), représentent respectivement 5,8 %, 5,4 % et 2,2 % des produits locatifs. Les produits locatifs du Fonds proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances sont réparties sur plusieurs années.

Une proportion de 32,0 % 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 30 septembre 2022. Leur contribution représente 24,3% des produits locatifs annuels pour la période cumulative de neuf mois et 22,1% de la superficie locative.

Client	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pieds carrés)
Gouvernement du Québec	5,8	5,1	299 763
Gouvernement du Canada	5,4	4,3	251 850
Walmart Canada inc.	2,2	4,5	264 550
WSP Canada inc.	2,1	2,0	118 585
Mouvement Desjardins	2,0	1,0	61 034
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,4	1,0	61 576
Groupe BBA inc.	1,4	0,8	48 478
Strongco	1,4	0,9	53 767
Germain Larivière Laval inc.	1,3	0,8	48 676
Satcom Direct Avionics	1,3	1,7	101 357
	24,3	22,1	1 309 636

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des trimestres clos le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que des périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés et les notes afférentes.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	29 962	23 988	88 009	73 554
Charges d'exploitation	11 988	10 416	36 203	31 994
Résultat d'exploitation net	17 974	13 572	51 806	41 560
Charges financières nettes et produits financiers	3 367	3 088	9 195	17 899
Frais d'administration	1 591	1 806	5 106	5 312
Coûts de transaction	93	-	700	-
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	1 230	-	420	-
Bénéfice net et résultat global	11 693	8 678	36 385	18 349

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont accrus de 6,0 millions de dollars, ou 24,9%, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse est constituée de ce qui suit :

- (i) une diminution de 0,8 million de dollars liée aux dispositions conclues depuis le quatrième trimestre de 2021;
- (ii) une hausse de 0,7 million de dollars en raison de la combinaison d'un taux d'occupation physique accru (+2,1% par rapport à l'exercice précédent) et d'un loyer moyen plus élevé;
- (iii) une augmentation de 6,1 millions de dollars liée aux acquisitions suivantes :
 - 2,2 millions de dollars liés à l'acquisition des 2344 et 2600, Alfred-Nobel, à Montréal, en novembre 2021
 - 2,0 millions de dollars liés à l'acquisition du portefeuille de l'Ouest (Edmonton et Saskatoon) en décembre 2021
 - 1,0 million de dollars liés à l'acquisition des immeubles de Lansdowne Park, à Ottawa, en janvier 2022
 - 0,3 million de dollars liés à l'acquisition de l'immeuble sur Algoma Road, à Ottawa, en avril 2022
 - 0,3 million de dollars liés à l'acquisition de l'immeuble sur Allard Avenue, à Edmonton, en juin 2022
 - 0,3 million de dollars liés à d'autres acquisitions effectuées en juin 2022

Pour la période cumulative de neuf mois, les produits locatifs ont augmenté de 14,5 millions de dollars, ou 19,7% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est essentiellement attribuable à l'incidence cumulative des acquisitions et des sorties d'immeubles susmentionnées contrebalancée en partie par des recouvrements additionnels rétrospectifs comptabilisés au cours du deuxième trimestre de 2021.

Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les trimestres clos les 30 septembre 2022 et 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Charges d'exploitation				
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	3 978	3 617	12 303	11 350
Énergie	1 308	1 276	4 149	4 030
Impôt foncier et assurances	6 702	5 523	19 751	16 614
Total des charges d'exploitation	11 988	10 416	36 203	31 994
% des produits locatifs	40,0%	43,4%	41,1%	43,5%

Les charges d'exploitation ont augmenté sur une base trimestrielle et cumulative, essentiellement en raison des nouvelles acquisitions et de l'augmentation du coût de la vie. Par ailleurs, les impôts fonciers ont subi l'incidence de la hausse de la valeur des immeubles.

Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les trimestres clos les 30 septembre 2022 et 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Produits financiers	(122)	(185)	(399)	(581)
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	6 020	4 709	17 432	13 861
Intérêts sur les débetures convertibles	715	762	2 190	2 388
Intérêts sur les facilités de crédit	398	11	902	319
Autres charges d'intérêts	64	56	220	185
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers	7 075	5 353	20 345	16 172
Distribution sur parts de catégorie B	26	22	78	78
Frais de remboursement anticipé	-	-	284	188
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	7 101	5 375	20 707	16 438
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	219	239	791	1 026
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	87	90	251	276
Charges financières nettes avant les éléments suivants :	7 407	5 704	21 749	17 740
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 898)	(2 598)	(12 245)	(51)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(142)	(18)	(309)	210
Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers	3 367	3 088	9 195	17 899

Les produits financiers sont principalement constitués de produits d'intérêts sur le solde de prix de vente consenti par le Fonds de 3,0 millions de dollars en principal sur un immeuble commercial vendu en 2019, situé à Delson (Québec) et de l'encaisse au cours du trimestre. Le solde de la vente a été intégralement remboursé le 16 août 2022.

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 1,7 million de dollars pour le trimestre considéré comparé à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement de l'augmentation nette des emprunts hypothécaires contractés suite aux acquisitions, déduction faite des dispositions d'immeubles, d'immeubles de placement et de l'augmentation du taux préférentiel, qui a influé sur les taux variables des emprunts hypothécaires contractés au cours des derniers trimestres et sur les intérêts versés sur la facilité de crédit renouvelable.

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires pour la période en cours s'élevait à 3,64 % au 30 septembre 2022, soit 11 points de base de plus que le taux moyen en vigueur au 30 septembre 2021 qui était alors de 3,53 %. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,30 % et 6,80 % au 30 septembre 2022, comme à l'exercice précédent. Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 30 septembre 2022 s'élève à 4,4 ans (4,4 ans au 30 septembre 2021).

Aux charges financières nettes déduction faite des produits financiers décrites précédemment s'ajoutent des éléments non monétaires. Ces éléments non monétaires représentent la désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et sur les débetures convertibles, la désactualisation de la composante du 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

Le tableau suivant présente le sommaire des frais d'administration du Fonds pour les trimestres clos les 30 septembre 2022 et 2021 et pour les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Dépenses administratives	1 625	1 334	4 805	4 193
Pertes de crédit attendues	7	377	164	219
Rémunération fondée sur des parts	(41)	95	137	900
Frais d'administration du Fonds	1 591	1 806	5 106	5 312

Les **dépenses administratives** ont augmenté de 0,3 million de dollars, ou 22 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour la période cumulative de neuf mois, le Fonds a engagé des charges additionnelles de 0,5 million de dollars au titre de la rémunération au rendement par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a été en mesure de maintenir un niveau de dépenses administratives stable à 5,5 % des produits locatifs grâce à des efforts de contrôle des coûts constants, en dépit des investissements du Fonds pour soutenir sa croissance.

Les **pertes de crédit attendues** ont diminué de 0,4 million de dollars pour le trimestre et de 0,1 million de dollars pour la période cumulative de neuf mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution des pertes de crédit découle d'une augmentation des recouvrements, ce qui se reflète également dans le solde des créances à la clôture du trimestre.

La **charge de rémunération fondée sur des parts** a diminué de 0,1 million de dollars pour le trimestre et de 0,8 million de dollars pour la période cumulative neuf mois, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution pour la période cumulative de neuf mois s'explique principalement par la diminution du prix par part du Fonds affectant les éléments suivants : i) une réduction de 0,4 million de dollars liée au régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent; ii) une réduction de 0,4 million de dollars relativement aux autres régimes de rémunération par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

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 au moins le tiers de son portefeuille par des évaluateurs externes indépendants, y compris les 15 plus importants immeubles. 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. Au 30 septembre 2022, le Fonds a fait évaluer par des évaluateurs externes 64 % de ses immeubles, représentant un total de 754,8 millions de dollars.

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 ou des experts indépendants pour ses propriétés n'ayant pas fait l'objet d'évaluations indépendantes au cours d'un exercice donné. Les rapports sur les taux de capitalisation fournissent un éventail de taux pour diverses zones géographiques où le Fonds exerce ses activités et des immeubles de nature et de qualité diverses dans chacune de ces zones. Le Fonds utilise des taux de capitalisation et d'actualisation à l'intérieur des fourchettes fournies par les experts 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 pour les périodes closes les 30 septembre 2022 et 2021 ainsi que pour les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Immeubles industriels	17 567	-	18 377	-
Immeubles de bureaux périphériques	(13 203)	-	(13 203)	-
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	(5 595)	-	(5 595)	-
Total de la variation de la juste valeur	(1 230)	-	(420)	-

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

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 30 septembre 2022			
Taux de capitalisation	4,50 % - 6,75 %	5,50 % - 8,25 %	5,25 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % - 8,75 %	5,75 % - 8,00 %	5,50 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	5,50 % - 9,50 %	6,25 % - 8,50 %	6,25 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,59 %	6,56 %	6,82 %
Au 31 décembre 2021			
Taux de capitalisation	4,50 % - 8,50 %	5,25 % - 8,50 %	5,25 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % - 7,00 %	5,50 % - 7,50 %	6,00 % - 7,00 %
Taux d'actualisation	5,75 % - 7,50 %	5,50 % - 8,25 %	6,50 % - 7,50 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,72 %	6,41 %	6,62 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 30 septembre 2022 se situait à 6,34 % (6,33 % au 31 décembre 2021), en hausse de 1 point de base par rapport au 31 décembre 2021.

Depuis le 31 décembre 2021, BTB a vendu 6 propriétés à un taux de capitalisation moyen pondéré de 7,33 %. En outre, il a acquis 6 immeubles (valeur de 101,2 millions de dollars au 30 septembre 2022) à un taux de capitalisation moyen pondéré de 5,71 %. Quant au taux de capitalisation moyen pondéré des immeubles évalué par des évaluateurs externes, il se situe à 6,39 % (juste valeur de 754,8 millions de dollars).

Le Fonds a estimé qu'au 30 septembre 2022, si une hausse/diminution du taux de capitalisation de 0,25 % était appliquée pour l'ensemble du portefeuille, cette variation entraînerait une réduction de 46,1 millions de dollars ou une hausse de 50,0 millions de dollars de la juste valeur de ses immeubles de placement, respectivement. Le changement de taux de capitalisation représente un indicateur approprié des variations du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente.

Bénéfice net ajusté

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

Le tableau suivant présente le sommaire du bénéfice net ajusté⁽¹⁾ avant ces éléments non récurrents et non monétaires volatils pour les trimestres clos les 30 septembre 2022 et 2021 ainsi que pour les périodes cumulatives de neuf mois pour les exercices 2022 et 2021 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars sauf les données par part)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	11 693	8 678	36 385	18 349
Éléments non récurrents :				
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	93	-	984	188
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	1 230	-	420	-
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 898)	(2 598)	(12 245)	(51)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(142)	(18)	(309)	210
Bénéfice net ajusté⁽¹⁾	8 976	6 062	25 235	18 696
Par part	10,5 ¢	8,2 ¢	30,5 ¢	26,5 ¢

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS, se reporter à la page 35.

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (BAIIA)⁽¹⁾

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et le BAIIA ajusté⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période	11 693	8 678	36 385	18 349
Charges d'intérêts	7 197	5 538	20 744	16 753
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles	219	239	791	1 026
Amortissement des immobilisations corporelles	35	23	91	65
Amortissement des incitatifs de location	773	780	2 326	2 434
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	1 230	-	420	-
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 898)	(2 598)	(12 245)	(51)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(142)	(18)	(309)	210
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	(172)	(19)	(380)	166
Coûts de transaction à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	93	-	984	188
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(521)	(88)	(745)	(576)
BAIIA ajusté⁽¹⁾	16 507	12 535	48 062	38 564

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Pour le trimestre, le BAIIA ajusté⁽¹⁾ s'est établi à 16,5 millions de dollars (48,1 millions de dollars pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 12,5 millions de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent (38,6 millions de dollars pour la période cumulative de neuf mois de 2021), ce qui représente une hausse de 31,7 %.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1^{er} janvier 2021 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 30 septembre 2022. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis⁽¹⁾ et dont le Fonds a disposé⁽²⁾ au cours des exercices 2021 et 2022.

Le tableau suivant présente le REN du portefeuille comparable⁽³⁾ pour les trimestres clos le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2022	2021	Δ %	2022	2021	Δ %
	\$	\$		\$	\$	
Résultat d'exploitation net (REN) présenté dans les états financiers	17 974	13 572	32,4 %	51 806	41 560	24,7 %
REN provient de:						
Acquisitions	(4 473)	(233)		(12 486)	(239)	
Dispositions	11	(506)		(72)	(1 429)	
Recouvrement supplémentaire rétrospectif ⁽²⁾	-	-		-	(2 300)	
REN portefeuille comparable⁽¹⁾	13 512	12 833	5,3 %	39 248	37 592	4,4 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

(2) Comme il a été mentionné dans le rapport de gestion du Fonds du deuxième trimestre de 2021 (daté du 6 août 2021), à la rubrique Résultats d'exploitation – Produits locatifs, le Fonds avait des recouvrements rétrospectifs additionnels de 2,3 millions de dollars. L'analyse du portefeuille comparable excluait ces éléments pour les chiffres de 2021.

Pour le trimestre, le résultat d'exploitation net (REN)⁽³⁾ du portefeuille comparable a augmenté de 0,7 million de dollars, ou 5,3 %. Les efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui a permis d'augmenter les produits locatifs.

Pour l'exercice à ce jour, le REN du portefeuille comparable⁽³⁾ s'est accru de 1,7 million de dollars ou 4,4 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est attribuable à une combinaison d'un taux d'occupation plus élevé (hausse de 1,5 % par rapport à la période correspondante de 2021) et à une hausse du taux moyen des baux renouvelés de 13,9 % pour la période.

(1) Se reporter à la section a) de la note 3 des états financiers consolidés intermédiaires résumés datés du 4 novembre 2022 du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles acquis.

(2) Se reporter à la section b) de la note 3 des états financiers consolidés intermédiaires résumés datés du 4 novembre 2022 du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles dont le Fonds a disposé.

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

Distributions

Distributions et données par part

Le tableau suivant présente les distributions pour les trimestres clos le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Distributions				
Distributions en espèces	5 550	4 766	16 165	13 605
Distributions en espèces sur parts de catégorie B	26	22	78	78
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	818	759	2 376	2 199
Distributions totales aux porteurs de parts	6 394	5 547	18 619	15 882
Pourcentage des distributions réinvesties ⁽¹⁾⁽²⁾	12,8 %	13,7 %	12,8 %	13,8 %
Données par part ⁽²⁾				
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	22,5 ¢	22,5 ¢

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

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

Pour le trimestre, les distributions mensuelles versées aux porteurs de parts se sont élevées à 2,5 ¢ par part pour un total trimestriel de 7,5 ¢ par part, ce qui correspond à celles du trimestre correspondant de 2021. Pour la période cumulative de neuf mois, les distributions mensuelles aux porteurs de parts ont totalisé 22,5 ¢ par part, demeurant stables par rapport à l'exercice précédent.

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 trimestres clos le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	11 693	8 678	36 385	18 349
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	1 230	-	420	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(142)	(18)	(309)	210
Amortissement des incitatifs de location	773	780	2 326	2 434
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 898)	(2 598)	(12 245)	(51)
Charges salariales de location	182	173	561	576
Distributions sur parts de catégorie B	26	22	78	78
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	(172)	(19)	(380)	166
FPE⁽¹⁾	9 692	7 018	26 836	21 762
Élément non récurrent				
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	93	-	984	188
FPE récurrents⁽¹⁾	9 785	7 018	27 820	21 950
FPE par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	11,4 ¢	9,5 ¢	32,4 ¢	30,8 ¢
FPE récurrents par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	11,5 ¢	9,5 ¢	33,6 ¢	31,1 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	65,9 %	79,0 %	69,4 %	73,0 %
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	65,2 %	79,0 %	66,9 %	72,4 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

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

(3) 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) 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.

Pour le trimestre, les FPE récurrents⁽¹⁾ se sont établis à 11,5 ¢ par part (33,6 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 9,5 ¢ par part pour le trimestre correspondant l'exercice précédent (31,1 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2021). L'augmentation pour le trimestre est attribuable à : i) l'amélioration des taux d'occupation dans tous les secteurs d'activités; ii) la croissance du taux moyen des baux renouvelés de 8,8 %; et iii) l'effet relatif des acquisitions conclues depuis le troisième trimestre de l'exercice précédent.

De plus, pour la période cumulative de neuf mois de 2022, si l'on ne tient pas compte du recouvrement supplémentaire rétrospectif de 2,3 millions de dollars comptabilisé au deuxième trimestre de 2021, les FPAE récurrents auraient augmenté de 20,8 %, ou de 5,8 ¢ par part, par rapport à la période correspondante de 2021.

Le ratio de distribution des FPE récurrents⁽¹⁾ pour le trimestre s'est établi à 65,2 % (66,9 % pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 79,0 % pour le trimestre correspondant de 2021 (72,4 % pour la période cumulative de neuf mois de 2021).

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE⁽¹⁾ et les FPEA⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
FPE⁽¹⁾	9 692	7 018	26 836	21 762
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(521)	(88)	(745)	(576)
Désactualisation des intérêts effectifs	219	239	791	1 026
Amortissement des autres immobilisations corporelles	35	23	91	65
Rémunération fondée sur des parts	130	114	515	734
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(599)	(478)	(1 760)	(1 468)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(1 125)	(1 125)
FPEA⁽¹⁾	8 581	6 453	24 603	20 418
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	93	-	984	188
FPEA récurrents⁽¹⁾	8 674	6 453	25 587	20 606
FPEA par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	10,1 ¢	8,7 ¢	29,7 ¢	28,9 ¢
FPEA récurrents par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,2 ¢	8,7 ¢	30,9 ¢	29,2 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	74,4 %	85,9 %	75,7 %	77,8 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	73,6 %	85,9 %	72,8 %	77,1 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

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

(3) 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) 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 10,2 ¢ par part (30,9 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 8,7 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent (29,2 ¢ par part pour la période cumulative de neuf mois de 2021). En outre, pour la période cumulative de neuf mois de 2022, si l'on ne tient pas compte du recouvrement supplémentaire rétrospectif de 2,3 millions de dollars comptabilisé au deuxième trimestre de 2021, les FPEA récurrents auraient augmenté de 19,2% ou 5,0 ¢ par part comparativement à la période correspondante de 2021.

Le ratio de distribution des FPEA récurrents⁽¹⁾ s'est établi à 73,6% pour le trimestre (72,8% pour la période cumulative de neuf mois de 2022), comparativement à 85,9% pour la période correspondante de l'exercice précédent (77,1% pour la période cumulative de neuf mois de 2021).

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.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

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

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.

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

Périodes closes les 30 septembre et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	30 septembre 2022 (9 mois)	30 septembre 2021 (9 mois)	31 décembre 2021 (12 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	1 760	1 468	2 007	1 859
Dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	1 418	1 218	1 297	2 055

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

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

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

Flux de trésorerie

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

Périodes closes les 30 septembre et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	2022 (9 mois)	2021 (9 mois)	2021 (12 mois)	2020 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	47 279	31 401	56 538	46 145
Intérêts payés	(20 405)	(16 139)	(21 755)	(21 787)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés	26 874	15 262	34 783	24 358
Distributions nettes aux porteurs de parts	15 962	13 397	18 171	21 513
Excédent des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés par rapport aux distributions nettes aux porteurs de parts	10 912	1 865	16 612	2 845

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⁾ pour les trimestres clos le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	20 359	10 090	47 279	31 401
Charges salariales de location	182	173	561	576
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(93)	-	(984)	(188)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(3 730)	2 486	1 230	7 670
Produits financiers	122	185	399	581
Charges d'intérêts	(7 197)	(5 538)	(20 744)	(16 753)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾	(599)	(478)	(1 760)	(1 468)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	(375)	(375)	(1 125)	(1 125)
Accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	(88)	(90)	(253)	(276)
FPEA⁽¹⁾	8 581	6 453	24 603	20 418
Réserve pour dépenses d'investissements non récupérables ⁽²⁾	599	478	1 760	1 468
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	375	375	1 125	1 125
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	521	88	745	576
Charges de rémunération fondée sur des parts	(130)	(114)	(515)	(734)
Désactualisation des intérêts effectifs	(219)	(239)	(791)	(1 026)
Amortissement des immobilisations corporelles	(35)	(23)	(91)	(65)
FPE⁽¹⁾	9 692	7 018	26 836	21 762

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

(2) 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 35.

Information sectorielle

Les activités du Fonds regroupent trois secteurs immobiliers situés dans les provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Les tableaux suivants présentent un résumé des contributions aux revenus et au résultat d'exploitation net (REN) de chacun des secteurs pour les trimestres clos les 30 septembre 2022 et 2021:

Trimestres clos les 30 septembre (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux périphériques		Immeubles de commerces de détail de première nécessité		Total \$
	\$	%	\$	%	\$	%	
Trimestre clos le 30 septembre 2022							
Immeubles de placement	332 793	28,2	597 846	50,7	249 230	21,1	1 179 869
Produits locatifs des immeubles	5 855	19,5	17 181	57,3	6 926	23,1	29 962
Résultat d'exploitation net (REN)	4 564	25,4	9 388	52,2	4 022	22,4	17 974
Trimestre clos le 30 septembre 2021							
Immeubles de placement	180 086	19,5	496 127	53,7	247 426	26,8	923 639
Produits locatifs des immeubles	3 544	14,8	13 802	57,5	6 642	27,7	23 988
Résultat d'exploitation net (REN)	2 564	18,9	7 173	52,9	3 835	28,3	13 572

Performance du secteur des immeubles industriels

Le secteur des immeubles industriels continue d'afficher une excellente performance. La juste valeur proportionnelle de l'actif des immeubles industriels par rapport à l'actif total du Fonds, a augmenté, passant de 19,5% pour la période correspondante de l'exercice précédent à 28,2%, en raison des acquisitions d'immeubles industriels réalisées depuis la période correspondante de 2021. Au cours de cette période, le Fonds a fait l'acquisition de 14 immeubles industriels pour une valeur totale de 160,8 millions de dollars. Les immeubles acquis étaient tous entièrement loués, ayant une incidence favorable sur le taux d'occupation qui se situait à 100,0% à la clôture du trimestre, en hausse de 3,5% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles industriels a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 18,9% à 25,4%.

Performance du secteur des immeubles de bureaux périphériques

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. Dans ce secteur, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 40 072 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 4,5%. Le pourcentage du résultat d'exploitation net (REN) tiré du secteur des immeubles de bureaux périphériques a bénéficié des récentes acquisitions de deux immeubles sur le boulevard Alfred-Nobel, à Montréal et de deux immeubles de la rue Bank à Ottawa. Ces acquisitions ont contribué à l'augmentation du REN, qui est passé de 7,2 millions de dollars à la période correspondante de l'exercice précédent à 9,4 millions de dollars. Le Fonds est propriétaire d'immeubles de bureaux périphériques et ne détient aucune grande tour de centres-villes, un des secteurs qui a été le plus touché par la pandémie. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de bureaux périphériques a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 52,9% à 52,2%.

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

Le Fonds ne possède pas de centres commerciaux fermés et la majorité de ses propriétés comptent des locataires clés qui vendent des produits de première nécessité. Dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, le taux d'occupation s'établissait à 96,2% à la fin du troisième trimestre de 2022, en hausse de 3,6% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a disposé d'un immeuble dans ce secteur d'exploitation et n'a acquis aucun immeuble dans ce secteur. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de commerce de détail de première nécessité a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 28,3% à 22,4%, en raison principalement du fait que le Fonds n'a conclu aucune acquisition dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité alors qu'il a fait des acquisitions dans les secteurs des immeubles industriels et des immeubles de bureaux périphériques, ce qui a fait croître la proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par ces secteurs respectifs.

Actifs

Immeubles de placement

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

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

La juste valeur de ses immeubles de placement se chiffrait à 1 180 millions de dollars au 30 septembre 2022, contre 1 111 millions de dollars au 31 décembre 2021. La hausse découle des acquisitions et des dispositions susmentionnées. L'incidence nette a donné lieu à une augmentation de la valeur des immeubles de placement de 63,9 millions de dollars, ou 5,4%. La hausse restante s'explique par l'incidence nette des entrées relativement aux dépenses d'investissement de 2,7 millions de dollars, l'incidence nette des incitatifs de location capitalisés de 0,5 million de dollars, l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire de 0,7 million de dollars, les commissions de location capitalisées de 1,4 million de dollars et la perte liée à la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement de 0,4 million de dollars.

Investissements dans les immeubles de placement détenus

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

Le tableau suivant présente le sommaire des sommes engagées au titre des dépenses d'investissement ainsi qu'en incitatifs et commissions de location au cours des périodes closes le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que des périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'investissement récupérables	697	372	1 285	1 018
Dépenses d'investissement non récupérables	578	519	1 418	1 219
Dépenses d'investissement totales	1 275	891	2 703	2 237
Commissions de location et améliorations locatives	1 316	1 405	4 246	3 656
Total	2 591	2 296	6 949	5 893

Le tableau suivant présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les périodes closes le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Solde au début de la période	1 167 247	922 035	1 110 971	903 870
Ajouts :				
Acquisitions	15 896	-	96 122	15 734
Dispositions	(4 388)	-	(32 177)	-
Dépenses d'investissement	1 275	891	2 703	2 237
Commissions de location et incitatifs de location capitalisés	1 316	1 405	4 246	3 656
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(1 229)	-	(419)	-
Autres variations non monétaires ⁽¹⁾	(248)	(692)	(1 577)	(1 858)
Solde à la fin de la période	1 179 869	923 639	1 179 869	923 639

(1) Les autres variations non monétaires sont constituées de l'amortissement des incitatifs à la location et des ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire.

Créances

(en milliers de dollars)	30 septembre 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021
	\$	\$	\$
Loyers à recevoir	4 019	4 497	6 757
Provision pour pertes de crédit attendues	(971)	(944)	(990)
Loyers à recevoir, montant net	3 048	3 553	5 767
Recouvrements non facturés	1 494	1 388	29
Autres débiteurs	988	587	213
Créances	5 530	5 528	6 009

Les créances sont restées stables, demeurant inchangées à 5,5 millions de dollars au 31 décembre 2021 et au 30 septembre 2022. Cette stabilité découle de la hausse de la provision pour produits non facturés et des autres débiteurs comptabilisés au troisième trimestre de l'exercice 2022, ce qui a été contrebalancé par une diminution des loyers à recevoir attribuable à une efficacité accrue en matière de recouvrement.

Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

(en milliers de dollars)	30 septembre 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021
	\$	\$	\$
Immobilisations corporelles	1 522	1 438	1 351
Amortissements cumulés	(1 082)	(992)	(970)
Immobilisations corporelles, montant net	440	446	381
Charges payées d'avance	6 042	1 811	2 991
Dépôts	822	936	3 979
Autres actifs	7 304	3 193	7 351

Les charges payées d'avance, les dépôts et les immobilisations corporelles sont passés de 3,2 millions de dollars au 31 décembre 2021 à 7,3 millions de dollars au 30 septembre 2022, ce qui s'explique par la hausse des impôts fonciers payés d'avance.

Ressources de capital

Dettes à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 30 septembre 2022, incluant les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants:

Au 30 septembre 2022 (en milliers de dollars)	Solde des débetures convertibles ⁽¹⁾	Solde des emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	\$	\$	%
Année d'échéance			
2022	-	22 962	3,89
2023	-	55 756	3,79
2024	24 000	107 959	4,44
2025	20 280	59 331	4,29
2026	-	119 789	3,22
2027 et suivantes	-	266 011	3,65
Total	44 280	631 808	3,82

(1) Montants bruts

Le Fonds a contracté des emprunts hypothécaires de 23,0 millions de dollars arrivant à échéance au cours des trois derniers mois de 2022. Au 31 octobre 2022, de ces 23,0 millions de dollars, une tranche de 6,5 millions de dollars a déjà été remboursée. La tranche restante est en cours de renégociation et fait l'objet de lettres d'engagement signées. 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 30 septembre 2022, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 3,82% (3,64% pour les emprunts hypothécaires et 6,46% pour les débetures convertibles), soit une augmentation de 4 points de base par rapport à l'exercice précédent.

Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2022, les emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevaient à 631,8 millions de dollars, comparativement à 607,0 millions de dollars au 31 décembre 2021. La hausse de 53,0 millions de dollars est imputable aux acquisitions susmentionnées pour lesquelles le Fonds a contracté ou pris en charge des emprunts hypothécaires de 50,0 millions de dollars, la tranche restante de 3,0 millions de dollars se rapportant au refinancement d'un emprunt hypothécaire existant.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires au cours de la période close le 30 septembre 2022:

Périodes closes le 30 septembre 2022 (en milliers de dollars)	Trimestre	Cumulatif (9 mois)
	\$	\$
Solde au début⁽¹⁾	630 786	607 038
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge ⁽²⁾	8 998	52 966
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions ⁽³⁾	(2 745)	(13 059)
Remboursements mensuels de capital ⁽⁴⁾	(5 231)	(15 137)
Solde au 30 septembre 2022⁽¹⁾	631 808	631 808

(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 intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie au poste Remboursements d'emprunts hypothécaires.

Au 30 septembre 2022, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 3,64 %, comparativement à 3,53 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une hausse de 11 points de base. La majorité des emprunts hypothécaires du Fonds portent intérêt à taux fixes (montant de capital cumulé de 534,1 millions de dollars) ou sont assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe (montant de capital cumulé de 52,5 millions de dollars). Toutefois, le Fonds a quatre emprunts hypothécaires assortis de taux variables (montant de capital cumulé de 45,4 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 30 septembre 2022 s'élève à 4,4 ans, contre 4,4 ans au 30 septembre 2021. Le Fonds tente de répartir sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque relié à leur renouvellement.

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

Au 30 septembre 2022 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	\$	\$	\$	
Année d'échéance				
2022 (3 mois)	5 100	25 583	30 683	4,9
2023	18 615	52 066	70 681	11,2
2024	16 263	100 720	116 983	18,5
2025	13 892	52 853	66 745	10,6
2026	11 506	105 191	116 697	18,5
2027 et suivantes	31 449	198 570	230 019	36,4
Total	96 825	534 983	631 808	100,0
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			704	
Frais de financement non amortis			(2 715)	
Solde au 30 septembre 2022			629 797	

Au 30 septembre 2022, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives contractuelles liées aux prêts hypothécaires auxquelles il est assujéti.

Débetures convertibles

(en milliers de dollars)	Série G ⁽¹⁾⁽³⁾	Série H ⁽²⁾⁽³⁾	Total
Valeur nominale	24 000	20 280 ⁽⁴⁾	44 280
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 30 septembre 2022	23 389	18 364	41 753

(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'acquiescer 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 9 720 \$ de la débeture de série H depuis l'émission. Conversion de 12 \$ au cours du trimestre et de 1 863 \$ pour la période cumulative de neuf mois.

Ratio d'endettement

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

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds au 30 septembre 2022 et au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2021 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(10 417)	(7 191)	(19 173)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	631 808	607 038	496 166
Débetures convertibles ⁽¹⁾	43 086	44 564	44 931
Facilités de crédit	36 991	35 468	5 100
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie⁽²⁾⁽³⁾	701 468	679 879	527 024
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie⁽²⁾⁽⁴⁾	1 197 582	1 124 690	944 004
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débetures convertibles et les facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁵⁾)	52,8 %	54,0 %	52,6 %
Ratio d'endettement – Débetures convertibles ⁽²⁾⁽⁶⁾	3,6 %	4,0 %	4,8 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁷⁾	3,1 %	3,2 %	0,5 %
Ratio d'endettement total⁽²⁾	58,6 %	60,5 %	55,8 %

(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, se reporter à la page 35.

(3) La dette à long terme diminuée des flux de trésorerie disponibles 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 débeture de série G; iv) du capital de la débeture de série F ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et v) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.

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

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

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

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

Au 30 septembre 2022, le ratio d'endettement hypothécaire⁽¹⁾, excluant les débetures convertibles et les facilités de crédit a totalisé 52,8 %, soit 1,2 % de moins qu'au 31 décembre 2021. Au 30 septembre 2022, en incluant les débetures convertibles, les facilités de crédit et déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, le ratio d'endettement total⁽²⁾ s'est établi à 58,6 %, en baisse de 1,9 % depuis le 31 décembre 2021. La baisse découle d'un remboursement partiel de la facilité de crédit renouvelable en avril 2022 au moyen du produit du placement par voie de prise ferme de mars 2022. Cette diminution a été contrebalancée en partie par les acquisitions d'immeubles conclues au cours des deuxième et troisième trimestres qui ont augmenté l'utilisation des facilités de crédit.

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

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

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

Ratio de couverture des intérêts

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture des intérêts pour les périodes closes le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	16 507	12 535	48 062	38 564
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	7 075	5 353	20 345	16 172
Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾	2,33	2,34	2,36	2,38

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

(2) 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 débiteures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio de couverture des intérêts est calculé en divisant le BAIIA ajusté⁽¹⁾ par charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (tel qu'il a été défini précédemment).

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,33, en baisse de 1 point de base par rapport au troisième trimestre de 2021.

Ratio de couverture du service de la dette

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture des intérêts pour les périodes closes le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	16 507	12 535	48 062	38 564
Charges d'intérêts nettes, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	7 075	5 353	20 345	16 172
Remboursements de capital	5 231	3 984	15 137	12 270
Obligations au titre du service de la dette	12 306	9 337	35 482	28 442
Ratio de couverture du service de la dette ⁽³⁾	1,34	1,34	1,35	1,36

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

(2) 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 débiteures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio de couverture du service de la dette est calculé en divisant le BAIIA ajusté⁽¹⁾ par les exigences du service de la dette.

Parts de catégorie B

Le tableau suivant présente le sommaire des parts de catégorie B pour les périodes closes le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021:

Période close le 30 septembre 2022 (en nombre de parts)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts de catégorie B en circulation en début de trimestre	347 265	1 483	347 265	1 417
Ajustement de la juste valeur	-	(375)	-	(309)
Parts de catégorie B en circulation en fin de trimestre	347 265	1 108	347 265	1 108

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 participation de 25 % dans l'immeuble situé au 815, boulevard Lebourgneuf à Québec (le Fonds a repris en charge le prêt hypothécaire lié à la participation de 25 %).

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 30 septembre (en nombre de parts)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
Parts en circulation en début de période	84 342 264	73 391 436	74 126 971	63 439 435
Parts émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne	-	-	9 584 100	7 809 650
Régime de réinvestissement des distributions	224 121	188 798	620 144	557 180
Émission – Régime d'achat de parts pour les employés	310	-	11 915	14 351
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions	25 857	-	130 506	71 722
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts différées	-	-	-	-
Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	-	-	-	50 000
Émission – Conversion de débetures convertibles	3 296	217 577	511 804	1 855 473
Parts en circulation en fin de période	84 595 848	73 797 811	84 985 440	73 797 811
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	84 900 129	73 664 818	82 402 375	70 242 615
Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation	85 247 394	74 012 083	82 749 640	70 600 991

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 le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que les périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 30 septembre (en nombre de parts)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
Parts différées en circulation en début de période	107 341	95 487	103 116	87 920
Rémunération des fiduciaires	5 133	2 151	7 181	6 322
Distributions versées sous forme de parts	4 527	1 610	6 704	5 006
Parts différées en circulation en fin de période	117 001	99 248	117 001	99 248

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 maximale de 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 le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021, ainsi que des périodes cumulatives de neuf mois des exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 30 septembre (en nombre de parts)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2022	2021	2022	2021
Parts avec restrictions en circulation en début de période	163 169	161 536	161 536	139 724
Attribuées	1 272	-	93 576	95 058
Annulées	-	-	-	(1 524)
Réglées	(25 858)	-	(116 529)	(71 722)
Parts avec restrictions en circulation en fin de période	138 583	161 536	138 583	161 536

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 une nouvelle part au participant.

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

Impôts sur le revenu

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

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

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

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

Au 30 septembre 2022, BTB respectait l'ensemble de ces conditions et se qualifiait à titre de FPI. Par conséquent, les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à BTB. La direction de BTB a l'intention de s'assurer que le Fonds remplisse les conditions à l'exclusion de la FPI sur une base continue dans le futur.

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

Imposition des porteurs de parts

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

Périodes closes les 30 septembre	2022	2021
	%	%
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 BTB pour appliquer les principales méthodes comptables, dont la plus importante est la juste valeur des immeubles de placement, sont décrits à la note intitulée « Immeubles de placement » des états financiers consolidés annuels aux 31 décembre 2021 et 2020 et pour les exercices clos à ces dates.

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

Inflation et taux d'intérêt

La hausse du taux directeur par la Banque du Canada a exacerbé le niveau d'incertitude face à l'économie. L'augmentation du taux directeur a eu des effets négligeables sur les activités du Fonds et sa capacité de négocier les nouveaux emprunts hypothécaires et les renouvellements hypothécaires. Compte tenu de la situation, il pourrait y avoir certaines répercussions sur les activités de refinancements d'emprunts hypothécaires, la juste valeur des immeubles de placement, certaines décisions de placement et le niveau des transactions du marché. Le Fonds continuera de surveiller les effets de la hausse du taux directeur sur ses activités d'investissement et sur son évaluation des immeubles de placement.

Risques et incertitudes

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

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

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

Le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information («CPCI») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière («CIIF»), tels que définis par le Règlement 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 à BTB leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 30 septembre 2022 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

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

Annexe 1 – Définitions

Parts de catégorie B

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

Produits locatifs

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

Certains baux du Fonds comprennent des clauses qui prévoient le recouvrement du revenu locatif en fonction de montants qui augmentent à quelques années d'intervalle, ces augmentations ayant été 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 résultat d'exploitation net 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 631,8 millions \$ au 30 septembre 2022, comparativement à 495,8 millions \$ au 30 septembre 2021.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 44,3 millions \$.
- 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 BTB au 1er janvier 2021 et toujours détenus le 30 septembre 2022 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2021 et de 2022, ainsi que les résultats des propriétés subséquemment 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 de BTB d'augmenter ses revenus et de réduire ses coûts. Il se définit comme étant le produit locatif des immeubles du portefeuille comparable, déduction faite des coûts d'exploitation et des intérêts sur le financement hypothécaire de ce même portefeuille.

Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels

Fonds provenant de l'exploitation (FPE)⁽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 :

	2022 T-3	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1	2020 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	11 693	18 243	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510	3 850
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	1 230	197	(1 007)	(19 571)	-	-	-	(2 130)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(142)	(233)	66	21	(18)	(52)	280	242
Amortissement des incitatifs de location	773	818	735	858	780	777	877	794
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 898)	(9 344)	997	3 297	(2 598)	733	1 814	2 950
Charges salariales de location	182	158	221	208	173	184	219	146
Distributions sur parts de catégorie B	26	26	26	30	22	26	30	30
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	(172)	(285)	77	23	(19)	185	-	-
FPE⁽¹⁾	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882
Élément non récurrent								
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	93	138	753	109	-	188	-	440
FPE récurrents⁽¹⁾	9 785	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730	6 322
FPE par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	11,4¢	11,3¢	9,7¢	10,9¢	9,5¢	12,3¢	8,9¢	9,2¢
FPE récurrents par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	11,5¢	11,4¢	10,7¢	11,0¢	9,5¢	12,5¢	8,9¢	9,9¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	65,9%	66,4%	77,2%	68,9%	79,0%	61,1%	84,0%	81,1%
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	65,2%	65,5%	70,2%	68,0%	79,0%	59,9%	84,0%	75,5%

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

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

(3) 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) 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 35.

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 :

	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020
	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE⁽¹⁾	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730	5 882
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(521)	(74)	(150)	(758)	(88)	(91)	(397)	108
Désactualisation des intérêts effectifs	219	284	288	275	239	428	359	343
Amortissement des autres immobilisations corporelles	35	26	30	22	23	27	15	23
Rémunération fondée sur des parts	130	312	73	143	114	(24)	644	281
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(599)	(580)	(581)	(539)	(478)	(519)	(471)	(449)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(376)	(374)	(375)
FPEA⁽¹⁾	8 581	9 173	6 849	6 853	6 453	8 459	5 506	5 813
Élément non récurrent								
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	93	138	753	109	-	188	-	440
FPEA récurrents⁽¹⁾	8 674	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506	6 253
FPEA par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	10,1¢	10,8¢	8,8¢	9,2¢	8,7¢	11,5¢	8,6¢	9,1¢
FPEA récurrents par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,2¢	11,0¢	9,7¢	9,4¢	8,7¢	11,8¢	8,6¢	9,8¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	74,4%	69,4%	85,3%	81,3%	85,9%	65,1%	87,4%	82,1%
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	73,6%	68,3%	76,8%	80,0%	85,9%	63,7%	87,4%	76,3%

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 35.

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

(3) 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) 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 35.



États financiers consolidés intermédiaires résumés

Trimestre clos le 30 septembre 2022

78	États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière
79	États consolidés intermédiaires résumés du résultat global
80	États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
81	Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie
82	Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

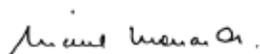
États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Au 30 septembre	Au 31 décembre
	Notes	2022	2021
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 179 869	1 110 971
Immobilisations corporelles		440	446
Instruments financiers dérivés	9	3 796	-
Charges payées d'avance et dépôts		6 864	2 747
Solde de prix de vente		-	3 018
Créances	4	5 530	5 528
Trésorerie et équivalents de trésorerie		10 417	7 191
Total des actifs		1 206 916	1 129 901
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	629 797	605 210
Déventures convertibles	6	41 753	42 819
Emprunts bancaires	7	36 991	35 468
Obligations locatives		4 207	4 219
Parts de catégorie B	8	1 108	1 417
Rémunération fondée sur des parts	10	1 138	1 513
Instruments financiers dérivés	9	2 130	11 246
Fournisseurs et autres créditeurs		21 830	21 731
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 125	1 853
Total des passifs		741 079	725 476
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		465 837	404 425
		1 206 916	1 129 901

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

Approuvé par le Conseil le 4 novembre 2022.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2022	2021	2022	2021
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Produits locatifs	12	29 962	23 988	88 009	73 554
Charges d'exploitation					
Services publics et autres charges d'exploitation		5 286	4 893	16 452	15 380
Impôt foncier et assurances		6 702	5 523	19 751	16 614
		11 988	10 416	36 203	31 994
Résultat d'exploitation net					
		17 974	13 572	51 806	41 560
Produits financiers		122	185	399	581
Charges					
Charges financières		7 503	5 867	22 070	18 243
Distributions sur parts de catégorie B	8	26	22	78	78
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	8	(142)	(18)	(309)	210
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(3 898)	(2 598)	(12 245)	(51)
Charges financières nettes	13	3 489	3 273	9 594	18 480
Frais d'administration		1 591	1 806	5 106	5 312
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	1 323	-	1 120	-
Bénéfice net et résultat global total de la période					
		11 693	8 678	36 385	18 349

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

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

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport des porteurs de parts	Distributions cumulées	Résultat global cumulé	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2022		351 540	(177 308)	230 193	404 425
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	43 568	-	-	43 568
Distributions aux porteurs de parts	11	-	(18 541)	-	(18 541)
		395 108	(195 849)	230 193	429 452
Résultat global		-	-	36 385	36 385
Solde au 30 septembre 2022		395 108	(195 849)	266 578	465 837
Solde au 1 ^{er} janvier 2021		309 394	(155 952)	188 625	342 067
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	40 806	-	-	40 806
Distribution aux porteurs de parts	11	-	(15 805)	-	(15 805)
		350 200	(171 757)	188 625	367 068
Résultat global		-	-	18 349	18 349
Solde au 30 septembre 2021		350 200	(171 757)	206 974	385 417

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

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2022	2021	2022	2021
		\$	\$	\$	\$
Activités d'exploitation					
Bénéfice net de la période		11 693	8 678	36 385	18 349
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	1 323	-	1 120	-
Amortissement des immobilisations corporelles		35	23	91	65
Rémunération fondée sur des parts	10	(41)	95	137	900
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	12	(521)	(88)	(745)	(576)
Amortissement des incitatifs de location	12	773	780	2 326	2 434
Produits financiers		(122)	(185)	(399)	(581)
Charges financières nettes	13	3 489	3 273	9 594	18 480
		16 629	12 576	48 509	39 071
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		3 730	(2 486)	(1 230)	(7 670)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		20 359	10 090	47 279	31 401
Activités d'investissement					
Entrées d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires	3	(18 403)	(1 969)	(68 608)	(20 425)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	4 290	-	25 922	-
Acquisition d'immobilisations corporelles		(22)	(26)	(85)	(112)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(14 135)	(1 995)	(42 771)	(20 537)
Activités de financement					
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		8 892	(457)	17 946	58 301
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(7 976)	(8 728)	(22 647)	(49 313)
Emprunts bancaires		12 817	5 100	1 523	(10 200)
Paiements sur obligations locatives		(4)	(3)	(12)	(10)
Produit net de l'émission de parts		29	25	38 353	30 083
Distribution nette aux porteurs de parts		(5 592)	(4 789)	(15 962)	(13 397)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	8	(26)	(22)	(78)	(78)
Intérêts payés		(6 967)	(5 355)	(20 405)	(16 139)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		1 173	(14 229)	(1 282)	(753)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		7 397	(6 134)	3 226	10 111
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		3 020	25 307	7 191	9 062
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		10 417	19 173	10 417	19 173

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021
(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

2. Base d'établissement

(a) Déclaration de conformité

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

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

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 4 novembre 2022.

(b) Risques et incertitudes liés au taux directeur de la Banque du Canada

La hausse du taux directeur par la Banque du Canada a exacerbé le niveau d'incertitude face à l'économie. L'augmentation du taux directeur a eu des effets négligeables sur les activités du Fonds et sa capacité de négocier les nouveaux emprunts hypothécaires et les renouvellements hypothécaires. Compte tenu de la situation, il pourrait y avoir certaines répercussions sur les activités de refinancements d'emprunts hypothécaires, la juste valeur des immeubles de placement, certaines décisions de placement et le niveau des transactions du marché. Le Fonds continuera de surveiller les effets de la hausse du taux directeur sur ses activités d'investissement et d'évaluation des immeubles de placement.

(c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

(d) Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

3. Immeubles de placement

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
	\$	\$
Solde à l'ouverture de la période	1 110 971	903 870
Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 (a))	96 122	185 864
Sorties d'immeubles de placement (note 3 (b))	(32 172)	(4 450)
Dépenses d'investissement	2 703	3 672
Commissions de location capitalisées	1 419	936
Incitatifs de location capitalisés	2 827	3 466
Amortissement des incitatifs de location	(2 326)	(3 292)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	745	1 334
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(420)	19 571
Solde à la clôture de la période	1 179 869	1 110 971

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

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

Au 30 septembre 2022, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues en 2022 pour des immeubles de placement d'une juste valeur de 754 785 \$ (672 109 \$ au 31 décembre 2021).

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

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 30 septembre 2022			
Taux de capitalisation	4,50 % - 6,75 %	5,50 % - 8,25 %	5,25 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % - 8,75 %	5,75 % - 8,00 %	5,50 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	5,50 % - 9,50 %	6,25 % - 8,50 %	6,25 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,59 %	6,56 %	6,82 %
Au 31 décembre 2021			
Taux de capitalisation	4,50 % - 8,50 %	5,25 % - 8,50 %	5,25 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % - 7,00 %	5,50 % - 7,50 %	6,00 % - 7,00 %
Taux d'actualisation	5,75 % - 7,50 %	5,50 % - 8,25 %	6,50 % - 7,50 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,72 %	6,41 %	6,62 %

Le tableau suivant présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 30 septembre 2022, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 30 septembre 2022.

Sensibilité aux taux de capitalisation	Juste valeur	Variation de la juste valeur
Augmentation (diminution)		
	\$	\$
(0,50) %	1 284 468	104 599
(0,25) %	1 229 908	50 039
Taux de base	1 179 869	-
0,25 %	1 133 803	(46 066)
0,50 %	1 091 247	(88 622)

(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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 s'établit comme suit :

i) Acquisitions en 2022

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition							
Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts d'acquisition	Emprunt hypothécaire	Créances / (fournisseurs et autres créditeurs), y compris les coûts d'acquisition	Contrepartie nette
			%	\$	\$	\$	\$
Janvier 2022	Bureau	Ottawa, ON	100	34 908	(24 800)	-	10 108
Janvier 2022	Bureau	Ottawa, ON	100	3 192	-	-	3 192
Avril 2022	Industriel	Ottawa, ON	100	12 410	-	-	12 410
Juin 2022	Industriel	Montréal, QC	100	15 000	-	-	15 000
Juin 2022	Industriel	Leduc, AB	100	13 150	(9 474)	-	3 676
Septembre 2022	Industriel	Edmonton, AB	100	15 750	-	-	15 750
Coûts d'acquisition				-	-	1 748	1 748
Total				94 410	(34 274)	1 748	61 884

ii) Acquisitions en 2021

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition							
Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts d'acquisition	Emprunt hypothécaire	Créances / (fournisseurs et autres créiteurs), y compris les coûts d'acquisition	Contrepartie nette
			%	\$	\$	\$	\$
Juin 2021	Industriel	Montréal, QC	100	15 250	(9 913)	-	5 337
Novembre 2021	Bureau	Montréal, QC	100	35 818	(23 400)	-	12 418
Novembre 2021	Bureau	Montréal, QC	100	37 807	(24 700)	-	13 107
Décembre 2021	Industriel	Leduc, AB	100	6 500	(4 225)	-	2 275
Décembre 2021	Bureau	Edmonton, AB	100	4 500	(2 925)	-	1 575
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	6 500	(4 225)	-	2 275
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	8 900	(5 785)	-	3 115
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	14 100	(9 150)	-	4 950
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	12 400	(8 066)	-	4 334
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	4 600	(3 182)	-	1 418
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	20 700	(13 441)	-	7 259
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	5 000	(3 246)	-	1 754
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	10 500	(6 818)	-	3 682
Coûts d'acquisition			-	-	-	3 289	3 289
Total				182 575	(119 076)	3 289	66 788

(b) Sorties

i) Sorties en 2022

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Reprise d'hypothèque par un acquéreur	Créances / (fournisseurs et autres créiteurs), y compris les coûts liés au sorties	Produit net
			\$	\$	\$	\$
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	8 056	(2 590)	-	5 466
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	8 275	(2 959)	-	5 316
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	7 885	-	-	7 885
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	1 775	-	-	1 775
Juin 2022	Industriel	Magog, QC	1 798	-	-	1 798
Septembre 2022	Bureau	Montréal, QC	4 383	(2 745)	-	1 639
Coûts liés aux sorties			-	-	(700)	(700)
Total			32 172	(8 294)	(700)	23 178

ii) Sorties en 2021

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 3)	(1 230)	-	(420)	-
Coûts liés aux sorties (note 3 (b))	(93)	-	(700)	-
	(1 323)	-	(1 120)	-

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

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

4. Créances

	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
	\$	\$
Loyers à recevoir	4 019	4 497
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(971)	(944)
Loyers à recevoir, montant net	3 048	3 553
Recouvrements non facturés	1 494	1 388
Autres créances	988	587
Total	5 530	5 528

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.

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

5. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 157 003 \$ au 30 septembre 2022 (1 079 554 \$ au 31 décembre 2021).

	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	534 050	507 401
Emprunts hypothécaires à taux variable	97 758	99 637
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	704	755
Charges de financement non amorties	(2 715)	(2 583)
Emprunts hypothécaires	629 797	605 210
Portion court terme	30 683	91 185
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,64 %	3,49 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	4,36	4,66
Fourchette des taux annuels	2,30 % - 6,80 %	2,30 % - 6,80 %

Au 30 septembre 2022, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2022 ⁽¹⁾	5 100	25 583	30 683
2023	18 615	52 066	70 681
2024	16 263	100 720	116 983
2025	13 892	52 853	66 745
2026	11 506	105 191	116 697
Par la suite	31 449	198 570	230 019
	96 825	534 983	631 808
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			704
Charges de financement non amorties			(2 715)
			629 797

(1) Pour la période de trois mois restants

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

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Principal restant	
					Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
	\$	%			\$	\$
Mars 2013 ⁽¹⁾	7 150	4,12	Mensuel	Avril 2023	4 400	4 850
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	10 747	11 074
Novembre 2017	23 200	3,88	Mensuel	Novembre 2027	21 502	22 015
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	20 231	20 718
Total	66 425				56 880	58 657

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

6. Débentures convertibles

Au 30 septembre 2022, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

	Principal	Taux d'intérêt		Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance
		Nominal	Effectif			
		%	%	\$		
Série G	24 000	6,00	7,30	5,42	Semestriels	Octobre 2024
Série H	20 280	7,00	8,28	3,64	Semestriels	Octobre 2025

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$
Au 30 septembre 2022			
Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	-	625	625
	24 000	27 934	51 934
Options de conversion exercées par les porteurs	-	(8 848)	(8 848)
	24 000	19 086	43 086
Charges de financement non amorties	(612)	(721)	(1 333)
Composante passif non dérivé	23 388	18 365	41 753
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	17	2 113	2 130

	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 des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	44	10 649	10 693

Série G

Au 30 septembre 2022, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débetures.

Série H

Au 30 septembre 2022, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débetures représentant un montant nominal de 9 720 \$ (7 369 \$ au 30 septembre 2021).

7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit d'acquisition d'un montant de 10 900 \$ dont la capacité peut être augmentée jusqu'à 23 000 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1%. Au 30 septembre 2022, aucun montant n'était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (0 \$ au 31 décembre 2021). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 4 600 \$ et par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 93 247 \$.

La deuxième est une facilité de crédit renouvelable de 40 000 \$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal supplémentaire de 20 000 \$. Cette facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1% ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 %. Au 30 septembre 2022, un montant de 36 991 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (35 468 \$ au 31 décembre 2021).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant un immeuble d'une juste valeur de 18 275 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 137 692 \$.

8. Parts de catégorie B

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022		Exercice clos le 31 décembre 2021	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	347 265	1 417	397 265	1 402
Échange contre des parts de fiducie	-	-	(50 000)	(216)
Ajustement de la juste valeur	-	(309)	-	231
Parts en circulation à la clôture de la période	347 265	1 108	347 265	1 417

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	26	26	78	78
Distribution par part de catégorie B	0,075	0,075	0,225	0,225

9. Évaluation de la juste valeur

Les tableaux qui suivent présentent la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances, du solde de prix de vente, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 30 septembre 2022	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 6)	2 130	-	-	2 130
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	(3 796)	-	(3 796)	-
Parts de catégorie B (note 8)	1 108	1 108	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	631 808	-	589 211	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	43 883	42 741	-	-
Emprunts bancaires (note 7)	36 991	-	36 991	-

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 6)	10 693	-	-	10 693
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	553	-	553	-
Parts de catégorie B (note 8)	1 417	1 417	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	607 038	-	614 158	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	53 512	48 376	-	-
Emprunts bancaires (note 7)	35 468	-	35 468	-

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

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

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

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

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

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

Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	
\$	
Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	
Solde à l'ouverture de la période	10 693
Options de conversion exercées par les porteurs	(667)
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	(7 896)
Solde à la clôture de la période	2 130
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)
Variation de la période comptabilisée 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

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité du taux de volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures convertibles au 30 septembre 2022 :

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
	\$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	1 710	28,53
30 septembre 2022	2 130	29,03
0,50 %	2 549	29,53

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

10. Rémunération fondée sur des parts

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

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

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

Périodes de neuf mois closes le 30 septembre	2022	2021
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	103 116	87 920
Rémunération des fiduciaires	7 181	6 322
Distributions versées sous forme de parts	6 704	5 006
En circulation à la clôture de la période	117 001	99 248

Au 30 septembre 2022, le passif au titre du régime était de 374 \$ (410 \$ au 31 décembre 2021). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022, les produits connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à 32 \$ et 35 \$ (charges de 14 \$ et charges de 99 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021).

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

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

Au 30 septembre 2022, il n'y avait pas de passif au titre du régime (61 \$ au 31 décembre 2021). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022, les produits connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à 1 \$ et 13 \$ (néant pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021). Les 11 915 parts relatives aux achats de 2021 ont été émises en février 2022 (14 351 parts relatives aux achats de 2020).

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

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

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

Périodes de neuf mois closes le 30 septembre	2022	2021
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	161 536	139 724
Attribution	93 576	95 058
Annulation	-	(1 524)
Règlement	(116 529)	(71 722)
En circulation à la clôture de la période	138 583	161 536

Au 30 septembre 2022, le passif au titre du régime était de 200 \$ (552 \$ au 31 décembre 2021). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022, la charge comptabilisée en résultat net correspondait à 19 \$ et à 112 \$ (charges de 52 \$ et de 336 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021).

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

Le 9 février 2021, le conseil des fiduciaires a approuvé rétroactivement un régime de retraite de rémunération fondée sur des actions fictives réglées en trésorerie (le « régime de retraite ») destiné au président et chef de la direction, avec une date d'entrée en vigueur du 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 à 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 30 septembre 2022, l'obligation à long terme liée au régime était de 564 \$. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 9 \$ et à 73 \$ (charges de 29 \$ et de 465 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021).

11. Parts de fiducie émises et en circulation

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

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre		Exercice clos le 31 décembre	
	2022		2021	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	74 126 971	351 540	63 439 435	309 394
Émission dans le cadre d'un appel public à l'épargne	9 584 100	38 545	7 809 650	30 266
Frais d'émission des parts	-	(267)	-	(263)
	83 711 071	389 818	71 249 085	339 397
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (a)	620 144	2 327	752 280	2 943
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 (b))	11 915	49	14 351	52
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 10 (c))	130 506	518	71 722	256
Parts de catégorie B échangées contre des parts	-	-	50 000	227
Émission dans le cadre de la conversion de débentures convertibles (note 6)	511 804	2 396	1 989 533	8 665
Parts en circulation à la clôture de la période	84 985 440	395 108	74 126 971	351 540

(a) Régime de réinvestissement des distributions

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

(b) Distributions

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts	6 368	5 525	18 541	15 805
Distribution par part de fiducie	0,075	0,075	0,225	0,225

12. Produits locatifs

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	18 676	15 031	54 906	44 104
Frais d'annulation de contrats de location	-	19	-	74
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 301	5 695	18 405	15 089
	24 977	20 745	73 311	59 267
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	5 237	3 935	16 279	16 145
Amortissement des incitatifs de location	(773)	(780)	(2 326)	(2 434)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	521	88	745	576
	29 962	23 988	88 009	73 554

13. Charges financières nettes

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	6 020	4 709	17 432	13 861
Intérêts sur les débetures convertibles	715	762	2 190	2 388
Intérêts sur les emprunts bancaires	398	11	902	319
Intérêts sur les obligations locatives	53	53	158	159
Autres charges d'intérêts	11	3	62	26
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	87	90	251	276
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	219	239	791	1 026
Distribution sur parts de catégorie B	26	22	78	78
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(142)	(18)	(309)	210
Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire	-	-	284	188
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 898)	(2 598)	(12 245)	(51)
	3 489	3 273	9 594	18 480

14. Charges par nature

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Amortissements	35	23	91	65
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	2 058	1 923	6 658	6 133

15. Résultat par part

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net	11 693	8 678	36 385	18 349
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	85 247 394	74 012 083	82 749 640	70 600 991
Résultat de base par part	0,14	0,12	0,44	0,26

16. Gestion du risque de liquidité

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

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

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

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 30 septembre 2022, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

17. Secteurs d'exploitation

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

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

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

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Trimestre clos le 30 septembre 2022				
Immeubles de placement	332 793	597 846	249 230	1 179 869
Produits locatifs des immeubles	5 855	17 181	6 926	29 962
Résultat d'exploitation net	4 564	9 388	4 022	17 974
Trimestre clos le 30 septembre 2021				
Immeubles de placement	180 086	496 127	247 426	923 639
Produits locatifs des immeubles	3 544	13 802	6 642	23 988
Résultat d'exploitation net	2 564	7 173	3 835	13 572
	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2022				
Produits locatifs des immeubles	16 298	51 195	20 516	88 009
Résultat d'exploitation net	12 520	27 759	11 527	51 806
Période de neuf mois close le 30 septembre 2021				
Produits locatifs des immeubles	10 426	42 134	20 994	73 554
Résultat d'exploitation net	7 158	22 135	12 267	41 560

18. Engagements et éventualités

Litiges

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



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

Agent de transfert

Services aux investisseurs
Computershare
1500, boulevard Robert-Bourassa
7^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

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.

