

Rapport de gestion
Trimestre clos le 31 mars 2021



Nos valeurs, *votre valeur ajoutée.*





Rapport de gestion

Trimestre clos le 31 mars 2021

TABLE DES MATIÈRES

18	Introduction	35	Fonds provenant de l'exploitation (FPE)
18	Énoncés prospectifs – Mise en garde	36	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
18	COVID-19	37	Flux de trésorerie
19	Mesures financières non conformes aux IFRS	38	Information sectorielle
19	Présentation du Fonds	39	Actifs
20	Objectifs et stratégies d'affaires	41	Ressources de capital
20	Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2021	45	Développement durable
23	Renseignements financiers choisis	46	Impôts sur le revenu
24	Information trimestrielle choisie	47	Imposition fiscale des porteurs de parts
24	Indicateurs de performance	47	Méthodes et estimations comptables
24	Portefeuille immobilier	48	Risques et incertitudes
25	Opérations immobilières	48	Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
29	Résultats d'exploitation	49	Annexe 1 – Indicateurs de performance
34	Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable	49	Annexe 2 – Définitions
34	Distributions		

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 le trimestre clos le 31 mars 2021 ainsi que la situation financière à cette date. Il présente également un sommaire des stratégies commerciales du Fonds et des risques d'affaires auxquels il fait face. Ce rapport de gestion en date du 7 mai 2021 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés non audités et les notes afférentes pour le trimestre clos le 31 mars 2021. Il fait état de toute information importante disponible jusqu'à la date de ce rapport. Les états financiers consolidés annuels du Fonds ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), 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, incluant sa notice annuelle 2020, 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 trimestriels et le Conseil des fiduciaires du Fonds les a 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 de BTB, 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 de BTB. 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. Nous déconseillons aux lecteurs de 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 les 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 à BTB, 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 ».

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

COVID-19

BTB continue de surveiller ses opérations commerciales et est au fait de l'incidence de la pandémie de la COVID-19 sur l'économie mondiale alors que sa durée demeure incertaine. BTB pourrait prendre d'autres mesures, s'il le juge nécessaire, en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou qui sont dans l'intérêt des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes.

BTB continuera de travailler avec ses locataires qui participent au programme de Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (SUCL), lequel a été entériné pour couvrir la période allant d'octobre 2020 à juin 2021. Toutefois, le gouvernement a prorogé le programme, ainsi que la nouvelle mesure de soutien en cas de confinement, jusqu'au 25 septembre 2021. Le taux de subvention de la période de prorogation diminuera graduellement du 4 juillet 2021 jusqu'à la date d'expiration alors que le programme prendra progressivement fin. Le gouvernement pourrait demander au Parlement de lui conférer les pouvoirs législatifs nécessaires afin de proroger le programme jusqu'au 20 novembre 2021 au besoin. Il importe de noter que le locataire est responsable de faire sa demande de subvention et que le Fonds n'a aucune concession financière à faire, contrairement à ce qui était le cas pour le programme d'AUCLC.

L'ampleur et la durée des répercussions financières de la COVID-19 sur les collectivités et l'économie demeurent incertaines. BTB a donc adopté des mesures proactives pour accroître sa solidité et sa souplesse sur le plan financier : 1) mise en œuvre d'un programme de réduction des coûts visant à réduire les charges directes et les charges de l'entreprise, 2) examen des lignes de crédit actuellement en place en vue d'accroître la souplesse financière et de réduire les coûts et 3) refinancement des propriétés pour générer des fonds additionnels et profiter du contexte de faible taux d'intérêt.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Le « résultat d'exploitation net », le « résultat d'exploitation net du portefeuille comparable », les « fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») », les « fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») », le « bénéfice net et résultat global ajusté » et le « résultat net immobilier » ainsi que leurs 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. BTB utilise ces mesures pour aider le public investisseur à mieux interpréter les résultats d'exploitation et la performance du Fonds. Les IFRS désignent les normes internationales d'information financière définies et publiées par l'IASB, en vigueur en date du présent rapport.

Ces mesures ne peuvent être comparées aux mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs. Cependant, BTB présente ses FPE conformément au Livre blanc de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») portant sur les fonds provenant de l'exploitation, mis à jour en février 2019.

Les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux IFRS.

Présentation du Fonds

BTB est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu des lois de la province de Québec et conformément à un contrat de fiducie (dans sa version modifiée). BTB, qui a entrepris ses activités immobilières le 3 octobre 2006, détient, en date du 31 mars 2021, 64 propriétés commerciales, de bureaux et industrielles situées dans les marchés primaires des provinces du Québec et de l'Ontario. Depuis sa création, BTB est devenu un important propriétaire immobilier dans la province de Québec et dans l'est de l'Ontario. Les parts et les débentures convertibles de série G et de série H de BTB se négocient à la Bourse de Toronto sous les symboles « BTB.UN », « BTB.DB.G » et « BTB.DB.H » respectivement.

La direction du Fonds est entièrement internalisée et aucune convention de services et de gestion d'actifs n'est en vigueur entre le Fonds et ses dirigeants. Le Fonds s'assure ainsi que les intérêts de la direction et de ses employés soient en accord avec ceux des porteurs de parts. De ce fait, 62 des 64 immeubles du Fonds détenus au 31 mars 2021 sont gérés par les employés du Fonds. Les deux propriétés restantes sont gérées par des gestionnaires tiers dans des conditions normales de concurrence. L'objectif de la direction, lorsque les circonstances seront favorables, est de gérer directement les immeubles restants du Fonds, permettant possiblement de réaliser des économies d'honoraires de gestion et de charges d'exploitation par une gestion centralisée et mieux contrôlée de l'exploitation.

Le tableau suivant présente le sommaire du portefeuille immobilier.

	Nombre de propriétés	Superficie locale (pi ²)	Juste valeur (en milliers de \$)
Au 31 mars 2021⁽¹⁾	64	5 323 675	905 043

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

Objectifs et stratégies d'affaires

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

- (i) Produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts ;
- (ii) Croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives dans le but d'augmenter le bénéfice distribuable pour supporter les distributions ;
- (iii) Optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour maximiser la valeur à long terme de ses propriétés et donc de ses parts.

Stratégiquement, BTB a pour objectif d'acquérir des propriétés ayant un fort taux d'occupation, des locataires de qualité, un bon emplacement ou un faible taux potentiel de non-renouvellement des baux et des locaux en bon état nécessitant moins d'investissements de maintien.

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

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

Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2021

- Au cours du premier trimestre de 2021, BTB a continué d'afficher des résultats stables dans l'ensemble de son portefeuille diversifié, des taux de perception de loyers élevés et des stratégies de location et de renouvellement de baux proactives, et ce, en dépit du contexte caractérisé par la pandémie de la COVID-19.
- Le Fonds continue à aider ses locataires à mieux comprendre les divers programmes offerts par le gouvernement fédéral afin de réduire le risque lié au recouvrement des loyers. À la fin du quatrième trimestre de 2020, seuls quelques locataires avaient exprimé leur intention de participer au programme de Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (« SUCL »), ce qui n'a pas eu d'incidence sur le recouvrement des loyers. Par ailleurs, à la fin du premier trimestre de 2021, aucune nouvelle entente de report de loyers n'avait été négociée avec les locataires, ce qui contribue à renforcer la perception des revenus futurs du Fonds.
- Le Fonds a encaissé 99,6 % de ses loyers facturés. BTB présente une réduction du solde des comptes à recevoir, passé de 5,2 millions de dollars à la clôture du quatrième trimestre de 2020 à 4,8 millions de dollars pour le trimestre considéré (également en baisse de 0,4 million de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent).
- Il est important de noter qu'au cours de la période correspondante en 2020 (T1 2020), la pandémie n'avait pas encore eu d'incidence sur ses résultats financiers autrement qu'un ajustement de la juste valeur de certains de ses immeubles de 6,9 millions de dollars. Le tableau présenté ci-après résume les principales incidences de la pandémie de COVID-19 sur les résultats financiers du Fonds pour le trimestre considéré, dont une incidence défavorable sur le résultat d'exploitation net totalisant 0,6 million de dollars et une incidence défavorable totale de 0,3 million de dollars sur le résultat net et le résultat global, les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés (conjointement, les « événements liés à la COVID-19 »).

(i) L'incidence défavorable de 0,5 million de dollars sur le revenu liée au départ anticipé de Sportium à la fin janvier 2021 et les départs annoncés de deux autres locataires du secteur des immeubles commerciaux, ainsi que l'incidence financière d'une période de quatre mois de loyer gratuit consentie à un locataire en raison des retards de constructions occasionnés par la COVID-19 (les charges pour cette période ne pourront pas être recouvrées du locataire). Nous avons conclu un bail visant 38 000 pieds carrés dans l'espace anciennement occupé par Sportium et sommes actuellement en négociations pour les deux autres locaux laissés vacants par des locataires en restructuration annoncées en Q2 2020.

(ii) L'incidence défavorable de 0,1 million de dollars sur les charges d'exploitation découle des dépenses additionnelles d'entretien ménager pour se conformer aux normes sanitaires.

(iii) Des perceptions de loyers supérieures aux attentes ont engendré une incidence favorable de 0,3 million de dollars sur les pertes de crédit attendues au sein des frais d'administration comparativement à la période correspondante de 2020.

Incidence de la COVID-19 sur le trimestre clos le 31 mars 2021

Trimestre clos le 31 mars 2021 (en millions de dollars)	Départ de Sportium	Départ de deux locataires d'immeubles commerciaux	Quatre mois de loyer gratuit	Charges d'entretien ménager supplémentaires	Pertes de crédit attendues	Incidence de la COVID-19
Produits d'exploitation	(0,3 \$)	(0,1 \$)	(0,1 \$)	—	—	(0,5) \$
Charges d'exploitation	—	—	—	(0,1 \$)	—	(0,1) \$
REN	(0,3 \$)	(0,1 \$)	(0,1 \$)	(0,1 \$)	—	(0,6) \$
Charges administratives	—	—	—	—	0,3 \$	(0,3) \$
Bénéfice net	(0,3 \$)	(0,1 \$)	(0,1 \$)	(0,1 \$)	0,3 \$	(0,3) \$
FPE et FPE récurrents	(0,3 \$)	(0,1 \$)	(0,1 \$)	(0,1 \$)	0,3 \$	(0,3) \$
FPEA et FPEA récurrents	(0,3 \$)	(0,1 \$)	(0,1 \$)	(0,1 \$)	0,3 \$	(0,3) \$

- Au cours du trimestre, les activités de location de BTB sont demeurées actives : des baux d'une superficie locative totale de 95 171 pieds carrés ont été renouvelés, dont 40 694 pieds carrés ont été renouvelés avant la fin de leur terme et 54 477 pieds carrés par anticipation de la fin de leur bail en 2022 et années subséquentes, ce qui solidifie les revenus futurs du Fonds.
- La marge du résultat d'exploitation net s'établit à 52,75 %, contre 53,49 % pour la période correspondante de l'exercice 2020. Excluant l'incidence de 0,6 million de dollars des événements liés à la COVID-19, le Fonds aurait généré une marge du résultat d'exploitation net de 54,25 %, en hausse de 0,76 % par rapport à la période correspondante de 2020. Il importe également de noter que le Fonds a disposé de quatre immeubles en 2020. Il a également acquis deux immeubles au cours du même exercice. Par conséquent, l'incidence nette des acquisitions et des dispositions sur le résultat d'exploitation net du premier trimestre de 2021 est négligeable.
- Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 2,5 millions de dollars, contre une perte de 5,6 millions de dollars pour la période correspondante de 2020. La hausse de 8,1 millions de dollars est principalement imputable à ce qui suit : i) la réduction de la juste valeur des propriétés et d'instruments financiers de 8,0 millions de dollars en 2020 ; ii) une charge au titre des coûts de transactions de 0,8 million de dollars en 2020 ; iii) une hausse de 0,8 million de dollars de la charge de rémunération en parts reflétant l'augmentation du prix de l'unité de BTB en 2021 ; iv) une incidence défavorable de 0,3 million de dollars en raison des événements liés à la COVID-19 ; v) une incidence favorable de 0,4 million de dollars suite aux efforts consacrés aux renouvellements de baux, à la location et au contrôle des coûts. Il importe également de noter la réduction des charges financières nettes attribuable aux refinancements hypothécaires conclus au cours du trimestre à l'étude.
- Les FPE et les FPEA récurrents furent affectés par les facteurs suivants :
 - (i) événements liés à la COVID-19 représentant une incidence défavorable de 0,5 ¢ par part ;
 - (ii) une hausse de la rémunération payable en parts de BTB attribuable essentiellement à l'augmentation du cours de la part de BTB, ce qui représente une incidence défavorable de 1,1 ¢ par part.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, les FPE récurrents se sont établis à 8,9 ¢ par part, comparativement à 10,0 ¢ pour la période correspondante de 2020 et les FPEA récurrents se sont établis à 8,6 ¢ par part contre 8,8 ¢ pour la période correspondante de l'exercice 2020. Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 84,0 % par part, contre 105,2 % pour la période correspondante de 2020 et le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 87,4 % par part contre 119,3 % pour la période correspondante de l'exercice 2020.

- À la fin du trimestre clos le 31 mars 2021, la trésorerie de BTB se chiffrait à 6,3 millions de dollars. Le Fonds a remboursé 0,3 million de dollars sur la ligne de crédit d'acquisition au cours du trimestre. Au terme de la négociation de la modification des lignes de crédit de BTB au quatrième trimestre de 2020, la ligne de crédit d'exploitation a été augmentée, passant de 3,0 millions de dollars à 8,0 millions de dollars, et la ligne de crédit d'acquisition a été réduite, passant de 19 millions de dollars à 15,0 millions de dollars, pour une hausse nette totale des facilités de crédit de 1 million de dollars. À la fin du trimestre, aucune somme n'avait été prélevée sur la ligne de crédit d'exploitation, et la ligne de crédit d'acquisition était entièrement utilisée.
- Le Fonds maintient son objectif de conserver son ratio d'endettement total sous la barre de 60 %. À la clôture du trimestre, il s'établissait à 58,9 %, ce qui constitue une amélioration de 0,4 % comparativement au même trimestre de 2020. L'amélioration découle essentiellement de la conversion de débentures en unités de BTB par certains détenteurs de débentures de série H tout au long du trimestre ayant eu un effet positif sur le ratio d'endettement total.

Événements postérieurs à la date de clôture

- Suite au départ de Sportium, ancien locataire de la propriété de BTB située sur la rue F.X. Sabourin (Saint-Hubert, Québec) le 31 janvier 2021, BTB a signé un bail à long terme sans conditions avec Princess Auto Ltd. qui occupera environ 38 000 pieds carrés de l'espace préalablement occupé par Sportium. La date d'occupation de ce locataire sera vers la mi-juillet 2021. En tenant compte de ce bail, le taux d'occupation commis s'élèverait à 91,7 %.
- Le 8 avril 2021, le Fonds a signé une entente avec un consortium de preneurs fermes dirigé par la Financière Banque Nationale Inc. visant l'émission au public, dans le cadre d'un placement par voie de prise ferme, de 6 791 000 parts de la fiducie au prix de 4,05 \$ par part, pour un produit brut de 27,5 millions de dollars. Le consortium de preneurs fermes a exercé intégralement l'option de surallocation et le nombre total de parts émises dans le cadre de cette émission est 7 809 650, pour un produit brut total de 31,6 millions de dollars et un produit net de 30,4 millions de dollars. Le Fonds a déposé un prospectus simplifié provisoire le 14 avril 2021 et la clôture du placement est survenue le 28 avril 2021. Du produit net reçu, la totalité des montants dus aux termes de la facilité de crédit d'acquisition, soit 15 millions de dollars a été remboursée. Le solde de l'émission sera utilisé pour financer les futures acquisitions du Fonds et aux fins générales de celui-ci.

Sommaire des éléments importants au 31 mars 2021

- Nombre total d'immeubles : 64
- Superficie locative totale : environ 5,3 millions de pieds carrés
- Actif total : 924 millions de dollars
- Capitalisation boursière : 273 millions de dollars

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	Référence (page)	Trimestres	
		2021	2020
		\$	\$
Information financière			
Produits locatifs	30	23 532	23 868
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	30	12 414	12 766
Bénéfice net et résultat global	33	2 510	(5 587)
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	33	4 604	5 116
Résultat net immobilier du portefeuille comparable ⁽¹⁾	34	7 530	7 549
Distributions	34	4 828	6 618
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ récurrents	35	5 730	6 277
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾ récurrents	36	5 506	5 517
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	37	13 149	10 674
Total de l'actif	39	923 854	943 283
Immeubles de placement	40	905 043	919 632
Emprunts hypothécaires	42	480 556	495 475
Déventures convertibles	42	45 690	49 232
Ratio d'endettement hypothécaire	43	52,5 %	52,8 %
Ratio d'endettement total	43	58,9 %	59,3 %
Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré	41	3,56 %	3,71 %
Capitalisation boursière		272 807	197 491
Information financière par part			
Parts en circulation (000)	44	64 659	62 497
Parts de catégorie B en circulation (000)	44	347	497
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (000)	44	63 755	62 390
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (000)	44	64 148	62 887
Bénéfice net et résultat global	33	3,9 ¢	(8,9) ¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	33	7,2 ¢	8,1 ¢
Distributions	34	7,5 ¢	10,5 ¢
FPE récurrents ⁽¹⁾	35	8,9 ¢	10,0 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾ récurrents	35	84,0 %	105,2 %
FPEA ⁽¹⁾ récurrents	36	8,6 ¢	8,8 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾ récurrents	36	87,4 %	119,3 %
Cours boursier		4,22	3,16
Imposition fiscale des distributions			
Revenu	47	0,0 %	0,0 %
Report d'impôt	47	100 %	100 %
Information opérationnelle			
Nombre d'immeubles	24	64	65
Superficie locative (milliers pi ²)	24	5 324	5 452
Taux d'occupation	27	91,0 %	92,4 %
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	26	5,9 %	4,1 %

(1) Mesures financières non conformes aux IFRS.

Information trimestrielle choisie

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

(en milliers de dollars, sauf les données par part)	2021 T-1	2020 T-4	2020 T-3	2020 T-2	2020 T-1	2019 T-4	2019 T-3	2019 T-2
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	23 532	22 455	23 583	23 063	23 868	25 558	23 973	22 437
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	12 414	12 767	13 308	12 419	12 766	14 174	13 476	12 196
Bénéfice net et résultat global	2 510	3 850	5 757	(1 101)	(5 587)	41 552	5 632	3 316
Bénéfice net et résultat global par part	3,9 ¢	6,1 ¢	9,1 ¢	(1,7) ¢	(8,9) ¢	66,2 ¢	9,0 ¢	5,8 ¢
Bénéfice net ajusté	4 604	5 066	5 963	3 757	5 116	6 445	5 813	4 518
Bénéfice net ajusté par part	7,2 ¢	8,0 ¢	9,4 ¢	6,0 ¢	8,1 ¢	10,3 ¢	9,3 ¢	7,9 ¢
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	13 149	15 954	8 983	10 534	10 674	17 235	9 875	11 897
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ récurrents	5 730	6 322	6 920	4 710	6 277	7 421	6 747	5 446
FPE récurrents par part ⁽¹⁾	8,9 ¢	9,9 ¢	10,9 ¢	7,5 ¢	10,0 ¢	11,8 ¢	10,8 ¢	9,5 ¢
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾ récurrents	5 506	6 253	6 139	4 237	5 517	6 795	6 087	4 884
FPEA récurrents par part ⁽¹⁾	8,6 ¢	9,8 ¢	9,7 ¢	6,7 ¢	8,8 ¢	10,8 ¢	9,7 ¢	8,5 ¢
Distributions ⁽²⁾	4 828	4 778	4 752	5 375	6 618	6 584	6 563	6 113
Distributions par part	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	8,5 ¢	10,5 ¢	10,5 ¢	10,5 ¢	10,5 ¢

(1) Mesures financières non conformes aux IFRS. Voir les sections pertinentes pour la définition et le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

(2) Inclut les distributions sur les parts de catégorie B.

Indicateurs de performance

Les indicateurs de performance utilisés pour mesurer la performance financière de BTB sont présentés et expliqués en Annexe 1.

Portefeuille immobilier

À la clôture du premier trimestre de 2021, BTB était propriétaire de 64 immeubles dont la juste valeur totalisait 905 millions de dollars. Ces immeubles ont généré des produits locatifs d'environ 23,5 millions de dollars et offraient une superficie locative d'environ 5,3 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds au 31 mars 2021 sont décrites dans la notice annuelle du Fonds disponible sur www.sedar.com.

Sommaire des immeubles de placement détenus au 31 mars 2021

Secteur d'activité	Nombre de propriétés	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)
Immeubles de bureaux	34	2 597 827	89,3
Immeubles commerciaux	12	1 409 565	90,0
Immeubles industriels	18	1 316 283	95,6
Total	64	5 323 675	91,0

Opérations immobilières

Espaces disponibles pour location

Le tableau suivant résume la variation des espaces disponibles pour location au cours des trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en pieds carrés)	Trimestres	
	2021	2020
	\$	\$
Espaces disponibles pour location en début de période	412 765	379 896
Achetés (vendus)	—	—
Baux venus à échéance	66 379	139 193
Baux renouvelés à échéance	(40 694)	(96 519)
Taux des baux renouvelés	61,3 %	69,3 %
Baux renouvelés par anticipation (avant la fin du bail) ⁽¹⁾	—	—
Départs imprévus ⁽²⁾	47 996	12 028
Nouveaux contrats de location (espaces vacants)	(9 751)	(24 995)
Autres	—	35
Espaces disponibles pour location en fin de période	476 695	409 638

1) Au cours du trimestre clos le 31 mars 2021, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie locative de 54 477 pieds carrés avec des locataires existants, dont les baux arrivaient à échéance au cours de l'année 2022 et des années subséquentes (140 242 pieds carrés pour la période correspondante de 2020). Ces renouvellements de baux n'ont pas eu d'incidence sur les espaces disponibles pour location pour les exercices ultérieurs à la clôture de la période étant donné que cette superficie étant occupée, n'a jamais été disponible pour la location. Se reporter à la rubrique « Baux renouvelés (par anticipation) » ci-après pour obtenir de plus amples renseignements sur les renouvellements par anticipation.

2) Les départs imprévus représentent des départs avant la fin des baux.

Renouvellement de baux

Compte tenu des renouvellements contractuels et prévus, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie locative totale de 95 171 pieds carrés au cours du trimestre.

(i) Baux renouvelés à échéance

Au cours du trimestre, des baux représentant 66 379 pieds carrés sont venus à échéance, dont 40 694 pieds carrés ont été renouvelés, pour un taux de renouvellement de 61,3 %.

De la superficie de 40 694 pieds carrés renouvelée à l'échéance, une tranche de 31 763 pieds carrés, soit 78 %, faisait l'objet de baux signés avec des locataires du secteur des immeubles de bureaux, ce qui démontre la tendance de la nécessité de louer des bureaux physiques. Pour le secteur des immeubles de bureaux, 51 % des renouvellements de baux ont été conclus avec un des 10 principaux locataires de BTB, soit le gouvernement du Québec, ce qui fait état du maintien de l'activité de renouvellement des 10 principaux locataires de BTB.

La diminution de 38,7 % (ou 25 685 pieds carrés) du taux de renouvellement est imputable à deux facteurs :

a) 15 383 pieds carrés imputables aux non-renouvellements prévus de baux pour lesquels l'activité de location est soutenue et b) 10 252 pieds carrés de baux arrivés à échéance au premier trimestre de 2021 en attente de la signature des documents nécessaires par les locataires pour finaliser les renouvellements. Lorsque ces renouvellements seront signés, le taux de renouvellement augmentera à 76 %.

ii) Baux renouvelés (par anticipation)

Le Fonds travaille activement à retenir ses locataires. Au cours du trimestre, des baux représentant 54 477 pieds carrés ont été renouvelés par les locataires-occupants dont les baux arrivaient à échéance au cours de 2022 et au cours des années subséquentes, ce qui solidifie les revenus futurs du Fonds. Les renouvellements de baux ont principalement été conclus dans le secteur des immeubles commerciaux, représentant principalement 46 050 pieds carrés renouvelés avec Bureau en Gros Canada pour ses magasins de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Bruno-de-Montarville. Ces renouvellements ont été conclus pour une durée moyenne de neuf ans (cinq ans et treize ans, respectivement), consolidant ainsi la location de grands espaces auprès de locataires détaillants de biens de première nécessité.

Départs imprévus

Tel que rapporté au début 2020, Sail Plein Air s'est placé sous la protection de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité. Ainsi, sa filiale, Sportium, un détaillant d'équipement sportif, a annoncé qu'elle mettait fin à tous ses baux, dont celui conclu avec BTB. Ce locataire occupait une superficie de 45 496 pieds carrés de l'immeuble de BTB situé sur la rue F.X. Sabourin. De plus, au cours du premier trimestre de 2021, Atis Portes & Fenêtres Corp. a annoncé la résiliation par anticipation d'un bail de 2 500 pieds carrés d'espace commercial. Ces départs imprévus sont inclus dans les statistiques de BTB et, par conséquent, viennent augmenter la superficie disponible pour la location de 47 996 pieds carrés. Ces deux départs au premier trimestre de 2021 expliquent la hausse de 35 968 pieds carrés des départs imprévus comparativement à la période correspondante de l'exercice 2020. Ces deux espaces furent loués après la fin du trimestre tel que détaillé sous la rubrique « Nouveaux contrats de location (espaces vacants) » des présentes contient de l'information additionnelle sur ces deux départs imprévus.

Nouvelles locations conclues dans des espaces vacants

Au cours du trimestre, le Fonds a loué 9 751 pieds carrés à de nouveaux locataires, de sorte qu'à la fin du trimestre, il restait 476 695 pieds carrés disponibles pour location.

Les départs imprévus de Sportium et d'Atis Portes & Fenêtres Corp. ont augmenté la superficie locative disponible de 47 996 pieds carrés. Il importe de noter que, au cours du mois d'avril 2021, ces deux locaux ont été loués. Par conséquent, ces deux nouveaux baux lorsque comptabilisés auront un effet positif sur le taux d'occupation d'environ 0,7 %.

Croissance du taux moyen des baux renouvelés

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

Secteur d'activité	Trimestre	
	Pieds carrés	%
Immeubles de bureaux	40 190	4,7
Immeubles commerciaux	49 157	4,5
Immeubles industriels	5 824	48,1
Total	95 171	5,9

Le taux moyen locatif des baux s'est accru de 5,9 % au premier trimestre de 2021, comparativement à 4,1 % pour la période correspondante de 2020.

Le Fonds a affiché une hausse de 48,1 % dans le secteur des immeubles industriels, qui est essentiellement attribuable à la conjoncture favorable du marché dans ce secteur. Le Fonds a été en mesure de négocier d'intéressantes hausses de loyer pour un locataire industriel.

Par ailleurs, le secteur des immeubles commerciaux affiche également une amélioration notable, atteignant une hausse moyenne de 4,5 % au premier trimestre, contre une hausse de 0,9 % au trimestre précédent et demeurant stable par rapport au premier trimestre de 2020. La hausse réalisée est principalement attribuable à deux renouvellements de baux à long terme avec Bureau en Gros Canada, comme susmentionné à la rubrique « Baux renouvelés (par anticipation) ».

En outre, le secteur des immeubles de bureau du Fonds a également présenté une amélioration, avec une hausse de 4,7 % des loyers moyens, contre une hausse de 0,1 % pour la période correspondante de 2020. Cette hausse découle essentiellement du renouvellement d'un bail à long terme conclu avec le gouvernement du Québec dans une propriété du portefeuille de Montréal.

Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, le Fonds a maintenu la durée moyenne de ses baux à 5,1 années, comparativement à 5,2 années pour la période correspondante de 2020. En plus de sécuriser les revenus futurs du Fonds et de renforcer sa base de locataires, la stratégie de renouvellement des baux du Fonds vise aussi à assurer la longévité des baux, lorsque cela est jugé approprié. Ces résultats témoignent une fois de plus des efforts du Fonds pour conserver ses locataires à long terme et sécuriser ses revenus pour les années à venir.

Taux d'occupation

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

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

	31 mars 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2020	30 juin 2020	31 mars 2020
	%	%	%	%	%
Secteur géographique					
Laval et Rive-Nord	99,6	99,9	99,9	99,9	99,9
Île de Montréal	92,9	93,3	92,3	91,6	88,7
Rive-Sud de Montréal	86,1	90,0	92,0	92,8	93,0
Ville de Québec et environs ⁽¹⁾	89,0	89,1	89,2	90,0	89,9
Ottawa et environs	93,0	93,3	91,2	93,2	93,2
	91,0	92,2	92,1	92,9	92,4

(1) Compte non tenu de la propriété de Trois-Rivières, le taux d'occupation du portefeuille de la Ville de Québec s'établit à 92,5 %.

	31 mars 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2020	30 juin 2020	31 mars 2020
	%	%	%	%	%
Par province					
Québec	90,1	91,5	92,0	92,9	92,3
Ontario	94,9	95,2	92,8	92,6	92,6
Total du portefeuille	91,0	92,2	92,1	92,9	92,4

Le taux d'occupation se situe à 91,0 % au terme du premier trimestre de 2021, en baisse de 1,2 % par rapport au trimestre précédent (quatrième trimestre de 2020) et en baisse de 1,4 % par rapport à la période correspondante de 2020. Ceci s'explique par le départ de Sportium, situé sur la Rive-Sud de Montréal. Ce départ a eu une incidence sur le secteur des immeubles commerciaux et sur le secteur géographique de la Rive-Sud de Montréal, alors que les taux d'occupation ont diminué respectivement de 3,3 % et de 3,9 % par rapport au trimestre précédent (quatrième trimestre de 2020). Après le 31 mars 2021, l'espace anciennement occupé par Sportium a été loué à Princess Auto pour une durée de 15 ans. Tel que discuté préalablement les deux nouveaux baux conclus après la fin du trimestre auront un effet positif sur le taux d'occupation d'environ 0,7 %.

Les propriétés situées dans le secteur d'Ottawa continuent d'afficher leur stabilité puisqu'elles sont constituées d'immeubles de bureaux et d'un immeuble industriel, deux secteurs sur lesquels la pandémie a plus ou moins épargné. Le taux d'occupation du portefeuille d'Ottawa ne tient pas compte d'un contrat de location temporaire conclu pour la propriété sise au 2901, rue Marleau et représentant 8 500 pieds carrés.

Les propriétés situées dans le secteur de la Ville de Québec affichent aussi une tendance positive avec un taux d'occupation de 92,5 %, les deux immeubles commerciaux d'envergure situés dans cette région (le Carrefour Saint-Romuald et le Méga Centre Rive-Sud) affichent des taux d'occupation respectifs de 100 % et 97 %.

Le tableau qui suit présente le taux d'occupation physique (en place) en comparaison avec le taux d'occupation commis par secteur d'activité au 31 mars 2021.

Secteur d'activité	Taux d'occupation (%)		Pieds carrés
	Physique	Commis	Commis
Immeubles de bureaux	89,1	89,3	4 861
Immeubles commerciaux	89,8	90,0	2 689
Immeubles industriels	95,3	95,6	4 171
	90,8	91,0	11 721

Le taux d'occupation physique au 31 mars 2021, sans tenir compte des ententes fermes de location pour des locataires n'occupant pas encore leurs locaux, est de 90,8 %. Des locaux vacants totalisant 11 721 pieds carrés au 31 mars 2021 font l'objet d'ententes de location fermes qui procureront un revenu supplémentaire au cours des prochains trimestres. Les statistiques sur les ententes fermes de location ne tiennent pas compte des transactions de location conclues après la clôture du trimestre avec Princess Auto, ni de l'expansion d'un locataire dans l'espace d'environ 2 500 pieds carrés libéré par Atis.

Le tableau qui suit présente les principales ententes qui font partie des ententes fermes de location qui prendront effet prochainement :

Immeubles	Pieds carrés	Locataires	Date d'occupation
208-244, rue Migneron et 3400-3410, rue Griffith, Saint Laurent (Québec)	4 171	Eventure Group (agrandissement)	Juin 2021
3111, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval (Québec)	3 282	Solutions Processia Inc,	Décembre 2021
909-915, boul. Pierre-Bertrand, Québec (Québec)	1 490	Prothèses & Orthèses La Capitale Inc,	Avril 2021
625-730, rue de la Concorde, Lévis (Québec)	1 199	Tite-Frette Lévis (9434-8422 Québec Inc,)	Mai 2021

Échéances des baux

Le tableau suivant montre les baux du Fonds venant à échéance au cours des cinq prochains exercices.

	2021	2022	2023	2024	2025
Immeubles de bureaux					
Superficie locative (pi2)	221 620	294 891	305 245	245 483	238 892
Taux de location/pied carré (\$)	13,15\$	15,12\$	14,57\$	13,62\$	14,33\$
% du portefeuille – Bureaux	8,5 %	11,4 %	11,8 %	9,4 %	9,2 %
Immeubles commerciaux					
Superficie locative (pi2)	75 274	270 694	162 180	80 387	233 227
Taux de location/pied carré (\$)	11,60\$	11,09\$	9,02\$	15,69\$	16,02\$
% du portefeuille	5,3 %	19,2 %	11,5 %	5,7 %	16,5 %
Immeubles industriels					
Superficie locative (pi2)	42 099	229 568	45 483	108 691	80 000
Taux de location/pied carré (\$)	7,22\$	4,48\$	5,62\$	8,57\$	7,50\$
% du portefeuille – Industriel	3,2 %	17,4 %	3,5 %	8,3 %	6,1 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pi2)	338 993	795 153	512 908	434 561	552 119
Taux de location/pied carré (\$)	12,07\$	10,68\$	12,02\$	12,72\$	14,05\$
% du portefeuille – Total	6,4 %	14,9 %	9,6 %	8,2 %	10,4 %

Grâce aux efforts de renouvellement des baux avant leur échéance, le Fonds a pu stabiliser les revenus tirés de son portefeuille pour réduire ainsi le risque de non-renouvellement des baux, et ainsi sécuriser ses revenus supplémentaires et garantir l'occupation future de ses immeubles. Grâce aux renouvellements de baux conclus au cours du trimestre pour 54 477 pieds carrés, le Fonds est parvenu à réduire la superficie locative totale devant être renouvelée de 34 477 pieds carrés pour 2022 et de 20 000 pieds carrés pour 2023.

10 principaux locataires

BTB gère au 31 mars 2021 environ 513 baux correspondant à une superficie locative moyenne d'environ 9 448 pieds carrés par locataire. Les trois principaux locataires du Fonds, soit le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et Walmart Canada Inc., représentent respectivement 7,3 %, 6,2 % et 3,0 % des produits locatifs. Ces revenus proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances sont réparties sur plusieurs années. Une proportion de 38 % 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 des flux de trésorerie d'exploitation du Fonds.

Le tableau ci-dessous présente la contribution des dix plus importants locataires du Fonds en pourcentage des revenus au 31 mars 2021. Leur contribution représente 27,5 % des produits locatifs annuels et 23,9 % de la superficie locative.

Client	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pieds carrés)
Gouvernement du Québec	7,3	5,7	303 252
Gouvernement du Canada	6,2	4,8	255 323
Walmart Canada Inc.	3,0	5,0	264 550
Mouvement Desjardins	1,8	1,2	62 585
WSP Canada Inc.	1,8	0,9	48 478
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,8	1,0	53 767
Groupe BBA inc.	1,7	1,3	69 270
Strongco	1,5	1,5	81 442
Germain Larivière Laval inc.	1,3	1,9	101 194
Satcom Direct Avionics	1,1	0,6	32 000
	27,5	23,9	1 271 861

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés et les notes afférentes.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Référence (page)	Trimestre	
		2021	2020
		\$	\$
Produits locatifs	30	23 532	23 868
Charges d'exploitation	30	11 118	11 102
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	30	12 414	12 766
Charges financières nettes et produits financiers	31	8 236	9 427
Frais d'administration	32	1 668	1 199
Coûts de transaction	33	—	829
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	33	—	6 898
Bénéfice net et résultat global		2 510	(5 587)

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Produits locatifs

La diminution des produits locatifs est essentiellement imputable aux événements découlant de la COVID-19 (incidence défavorable de 0,5 million de dollars).

Les acquisitions et dispositions nettes de propriétés en 2020 ont donné lieu à une réduction de 0,4 million de dollars du revenu pour le premier trimestre de 2021 comparativement à la période correspondante de 2020, alors que l'incidence sur le résultat d'exploitation net est contrebalancée par des charges d'exploitation proportionnelles.

Si on ne tient pas compte des événements mentionnés ci-haut qui ont eu une incidence défavorable de 0,9 million de dollars sur les produits locatifs, les produits locatifs du Fonds seraient en hausse de 0,6 million de dollars au cours du trimestre, et ce, en raison des efforts consacrés aux renouvellements de baux et des efforts consacrés à la location, ce qui représenterait une hausse de 2,5 %.

Charges d'exploitation

Globalement, les charges d'exploitation sont demeurées stables au cours du premier trimestre de 2021 comparativement à la période correspondante de 2020 en dépit de la hausse des coûts de l'énergie compensée par une diminution des taxes foncières. La hausse de ces charges est principalement imputable à des charges additionnelles de 0,1 million de dollars au titre de l'entretien ménager en raison de la pandémie de COVID-19.

Le tableau suivant présente le détail des charges d'exploitation pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Charges d'exploitation		
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	3 807	3 722
Énergie	1 712	1 613
Impôt foncier et assurances	5 599	5 767
Total des charges d'exploitation	11 118	11 102
% des produits locatifs	47,2 %	46,5 %

Résultat d'exploitation net

Si on ne tient pas compte de l'incidence défavorable de 0,6 million de dollars des événements liés à la COVID-19 sur le résultat d'exploitation net, le Fonds présenterait une hausse de son résultat d'exploitation net pour le trimestre de 0,3 million de dollars par rapport au même trimestre de l'exercice précédent en raison des efforts consacrés aux renouvellements et des efforts consacrés à la location, et une hausse de la marge du résultat d'exploitation net de 54,2 %.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Résultat d'exploitation net⁽¹⁾	12 414	12 766
% des produits locatifs	52,8 %	53,5 %

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS. Voir les sections pertinentes pour la définition et le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le détail des charges financières pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Produits financiers	(134)	(113)
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	4 546	4 811
Intérêts sur les débiteures convertibles	957	837
Intérêts sur les emprunts bancaires	220	183
Autres charges d'intérêts	68	96
Charges d'intérêts	5 657	5 814
Distributions sur parts de catégorie B	30	52
Frais de remboursement anticipé	—	79
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	5 687	5 945
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débiteures convertibles	359	385
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débiteures convertibles	96	—
Charges financières nettes avant les éléments suivants	6 142	6 330
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1 814	4 097
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	280	(1 000)
Charges financières nettes	8 236	9 427

Les produits financiers sont principalement constitués de revenus d'intérêts sur le solde de prix de vente consenti par le Fonds au montant de 6 millions de dollars sur un immeuble commercial vendu en 2019, situé à Delson (Québec).

Les charges d'intérêts ont diminué de 0,2 million de dollars au premier trimestre de 2021 en comparaison à la période correspondante de 2020, en raison principalement de l'effet net des acquisitions et des dispositions et de la diminution du taux d'intérêt directeur, qui a influé sur les taux variables des emprunts hypothécaires au cours des derniers trimestres.

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires en cours s'élevait à 3,56 % au 31 mars 2021, soit une réduction de 15 points de base par rapport au taux moyen rapporté au 31 mars 2020, qui était alors de 3,71 %. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires se situent entre 2,37 % et 6,80 % au 31 mars 2021, soit la même fourchette de taux qu'à la même période en 2020. Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 31 mars 2021 s'élève à 4,4 ans (5,0 ans au 31 mars 2020).

Aux charges financières nettes décrites précédemment s'ajoutent des éléments non monétaires. Ces éléments non monétaires incluent la désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et sur les débiteures convertibles, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débiteures convertibles ainsi que les ajustements de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B. BTB a constaté un ajustement de la juste valeur qui s'est traduit par une charge non monétaire de 2,5 millions de dollars contre 3,5 millions de dollars pour la période correspondante de 2020.

Frais d'administration

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Frais d'administration	1 193	1 232
Pertes de crédit attendues	(170)	140
Rémunération fondée sur des parts	645	(173)
Frais d'administration du Fonds	1 668	1 199

Même si le Fonds a engagé des charges additionnelles pour soutenir sa stratégie de croissance (ajout d'employés clés et investissement en technologies), il a été en mesure de maintenir son niveau de frais d'administration stable à 5 % des produits locatifs grâce à des efforts soutenus de contrôle de ses coûts.

Les efforts constants de perception de loyers ont considérablement réduit le solde des débiteurs et ont par conséquent réduit la provision comptabilisée au préalable au titre des pertes de crédit.

La charge de rémunération fondée sur des parts a augmenté de 0,8 million de dollars par rapport à la période correspondante de 2020. La hausse est essentiellement attribuable à l'augmentation du cours des parts de BTB (4,22 \$ au premier trimestre de 2021, contre 3,16 \$ pour la période correspondante de 2020), faisant augmenter le passif différé et la charge de rémunération fondée sur des parts en conséquence.

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 raison de l'évaluation des taux de capitalisation et de la conjoncture du marché, le Fonds n'a pas jugé approprié d'apporter des ajustements de la juste valeur de son portefeuille.

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, les 10 plus importants immeubles et environ le tiers du nombre résiduel font l'objet d'une évaluation annuelle effectuée par des évaluateurs externes indépendants. De plus, dans le cadre de financement ou de refinancement et à la demande des prêteurs, d'autres immeubles pourraient également faire l'objet d'évaluations indépendantes au cours de l'exercice.

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

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Immeubles de bureaux	—	4 343
Immeubles commerciaux	—	1 399
Immeubles industriels	—	1 156
Total de la variation de la juste valeur	—	6 898

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

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

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 31 mars 2021 se situe à 6,51% (6,65 % Au 31 mars 2021), en baisse de 14 points de base depuis le 31 mars 2020.

BTB a estimé qu'au 31 mars 2021, si une variation du taux de capitalisation de 0,25% était appliquée pour l'ensemble du portefeuille, cette variation entraînerait un effet d'environ 35 millions de dollars sur la juste valeur des immeubles de placement. 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 et résultat global

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Bénéfice net	2 510	(5 787)
Par part	3,9 ¢	(8,9) ¢

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 de BTB 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 bénéfice net ajusté avant ces éléments non récurrents et non monétaires volatils.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	2 510	(5 787)
Éléments non récurrents :		
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	—	908
Éléments non monétaires volatils :		
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	6 898
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1 814	4 097
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	280	(1 000)
Bénéfice net ajusté⁽¹⁾	4 604	5 116
Par part	7,2 ¢	8,1 ¢

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

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

Le tableau suivant présente les résultats sommaires du portefeuille comparable.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre		
	2021	2020	Δ
	\$	\$	%
Produits locatifs	22 806	22 636	0,3
Charges d'exploitation	10 947	10 466	4,7
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	11 859	12 170	(3,4)
Charges d'intérêt sur emprunts hypothécaires	4 329	4 621	(6,3)
Résultat net immobilier⁽¹⁾	7 530	7 549	
Croissance (recul) du résultat net immobilier du portefeuille comparable			(0,3 %)

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Le résultat net immobilier du portefeuille comparable affiche une diminution de 0,3 % pour le premier trimestre de 2021 en comparaison avec la période correspondante de 2020. La diminution est essentiellement imputable aux événements liés à la COVID-19 (incidence défavorable de 0,5 million de dollars des produits locatifs et incidence défavorable de 0,1 million de dollars sur les charges d'exploitation et de 0,6 million de dollars sur le résultat d'exploitation net, respectivement).

Si on ne tient pas compte des événements liés à la COVID-19, le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable du Fonds se serait en hausse de 0,3 million de dollars au cours du trimestre en raison des efforts consacrés aux renouvellements et aux efforts consacrés à la location, ce qui aurait représenté une hausse de 2,8 % du résultat net immobilier du portefeuille comparable.

Distributions

Distributions et données par part

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Distributions		
Distributions en espèces	4 095	5 725
Distributions en espèces sur parts de catégorie B	30	52
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	703	831
Distributions totales aux porteurs de parts	4 828	6 608
Pourcentage des distributions réinvesties	14,6 %	12,6 %
Données par part⁽¹⁾		
Distributions	7,5 ¢	10,5 ¢

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

Les distributions mensuelles aux porteurs de parts se sont élevées à 2,5 ¢ par part émise, pour un total de 7,5 ¢ pour le premier trimestre de 2021 par rapport aux distributions mensuelles aux porteurs de parts de 3,5 ¢ par part émise pour le premier trimestre de 2020, pour un total de 10,5 ¢.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE)

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	2 510	(5 587)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	6 898
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	280	(1 000)
Amortissement des incitatifs de location	877	752
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1 814	4 097
Charges salariales de location	219	157
Distributions sur parts de catégorie B	30	52
FPE⁽¹⁾	5 730	5 369
Élément non récurrent		
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	—	908
FPE récurrents⁽¹⁾	5 730	6 277
FPE par part⁽²⁾	8,9 ¢	8,5 ¢
FPE récurrents par part⁽²⁾	8,9 ¢	10,0 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽³⁾	84,0 %	123,0 %
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽³⁾	84,0 %	105,2 %

(1) Mesures financières non conformes aux IFRS.

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

(3) Le ratio de distribution des FPE correspond aux distributions par part divisées par les FPE par part.

Pour le premier trimestre de 2021, les FPE récurrents par part se sont élevés à 8,9 ¢ comparativement à 10,0 ¢ en 2020. Le ratio de distribution des FPE récurrents par part s'est établi à 84,0 % pour le premier trimestre de 2021 comparativement à 105,2 % pour le trimestre correspondant de 2020.

Les événements liés à la COVID-19 ont eu une incidence négative de 0,3 million de dollars sur les FPE récurrents au cours du trimestre, ce qui représente une diminution de 0,5 ¢ des FPE récurrents par part.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE et les FPEA pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
FPE⁽¹⁾	5 730	5 369
Ajustement des revenus de loyers selon la méthode linéaire	(397)	(144)
Désactualisation des intérêts effectifs	359	385
Amortissement des autres immobilisations corporelles	15	24
Rémunération fondée sur des parts	644	(173)
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	(471)	(477)
Réserve pour frais de location non récupérés	(374)	(375)
FPEA⁽¹⁾	5 506	4 609
Élément non récurrent		
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	—	908
FPEA⁽¹⁾ récurrents	5 506	5 517
FPEA⁽²⁾ par part	8,6 ¢	7,3 ¢
FPEA⁽²⁾ récurrents par part	8,6 ¢	8,8 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽³⁾	87,4 %	143,8 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽³⁾	87,4 %	119,3 %

(1) Mesures financières non conformes aux IFRS.

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

(3) Le ratio de distribution des FPEA correspond aux distributions par part divisées par les FPEA par part.

Pour le premier trimestre de 2021, les FPEA récurrents par part se sont élevés à 8,6 ¢ comparativement à 8,8 ¢ en 2020. Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 87,4 % pour le premier trimestre de 2021 comparativement à 119,3 % pour le trimestre correspondant de 2020.

Les événements liés à la COVID-19 ont eu une incidence négative de 0,3 million de dollars sur les FPEA récurrents au cours du trimestre, ce qui représente une diminution de 0,5 ¢ des FPEA récurrents par part.

Dans le calcul des FPEA, le Fonds déduit une réserve pour investissements de maintien non récupérables pour tenir compte des dépenses en capital requises pour maintenir l'état de ses immeubles et pour préserver ses produits locatifs. Cette réserve est fondée sur notre évaluation des pratiques de l'industrie ainsi que sur notre prévision des investissements requis pour les prochains exercices.

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

Trimestres clos les 31 mars et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	31 mars 2021 (3 mois)	31 mars 2020 (3 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)	31 décembre 2019 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	471	477	1 859	1 842
Investissements de maintien non récupérables	94	181	2 055	2 603

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

Flux de trésorerie

Le tableau qui suit est présenté pour permettre aux lecteurs d'évaluer la performance des fonds distribués et leur rapprochement avec les entrées nettes de trésorerie et le bénéfice net.

Trimestres clos les 31 mars et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	2021 (3 mois)	2020 (3 mois)	2020 (12 mois)	2019 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	13 149	10 674	46 145	47 223
Intérêts payés	(5 667)	(5 048)	(21 787)	(23 442)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	7 482	5 626	24 358	23 781
Bénéfice net	2 510	(5 587)	2 919	51 881
Distributions totales (y compris les parts de catégorie B)	4 071	6 618	21 513	25 141
Excédent (déficit) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions totales	3 411	(992)	2 845	(1 360)
Excédent (déficit) du résultat net par rapport aux distributions totales	(1 561)	(12 205)	(18 594)	26 740

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA et FPE (mesures financières non conformes aux IFRS).

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	13 149	10 674
Charges salariales de location	219	157
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	—	(829)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(1 263)	1 352
Produits financiers	134	113
Charges d'intérêts	(5 791)	(5 927)
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	(471)	(477)
Réserve pour frais de location non récupérés	(375)	(375)
Autres éléments	(96)	(79)
FPEA⁽¹⁾	5 506	4 609
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	471	477
Réserve pour frais de location non récupérés	375	375
Ajustement des revenus de loyers selon la méthode linéaire	397	144
Charges de rémunération fondée sur des parts	(645)	173
Désactualisation des intérêts effectifs	(359)	(385)
Amortissement des immobilisations corporelles	(15)	(24)
FPE⁽¹⁾	5 730	5 369

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Information sectorielle

Les activités du Fonds regroupent trois secteurs immobiliers situés dans les provinces de Québec et de l'Ontario. Les tableaux suivants présentent les contributions aux revenus et au résultat d'exploitation net de chacun des secteurs pour les trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Immeubles commerciaux		Immeubles de bureaux		Immeubles industriels		Total \$
	\$	%	\$	%	\$	%	
Trimestre clos le 31 mars 2021							
Immeubles de placement	246 380	27,2	494 760	54,7	163 903	18,1	905 043
Produits locatifs	6 426	27,3	14 022	59,6	3 084	13,1	23 532
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	3 323	26,8	7 085	57,1	2 006	16,1	12 414
Trimestre clos le 31 mars 2020							
Immeubles de placement	260 285	28,3	523 347	56,9	136 000	14,8	919 632
Produits locatifs	6 863	28,8	13 914	58,2	3 091	13,0	23 868
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	3 953	31,0	6 828	53,5	1 985	15,5	12 766

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Performance du secteur des immeubles commerciaux

Bien que la pandémie et les restrictions imposées par le gouvernement pour la combattre aient incontestablement eu une incidence sur le secteur du commerce de détail en général, l'exposition de BTB aux locataires en procédures de faillite et de restructuration est limitée. 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. Le taux d'occupation s'établissait à 90,0 % à la fin du premier trimestre de 2021, en baisse de 3,3 % par rapport à la période comparable de 2020. Cette diminution tient compte du départ de Sportium (45 496 pieds carrés) et de Atis (2 500 pieds carrés) tel que préalablement mentionné dans le présent rapport de gestion. En avril 2021, ces deux espaces étaient reloués. Le Fonds a pu renouveler au cours de l'exercice des baux visant une superficie de 49 157 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 4,5 %. Compte tenu des difficultés rencontrées par le secteur depuis mars 2020, le pourcentage du résultat d'exploitation net dégagé par les immeubles commerciaux a reculé, passant de 31 % pour la période correspondante de 2020 à 26,8 % pour le trimestre considéré. Le Fonds a adopté de nombreuses mesures pour traverser la pandémie de COVID-19 et en réduire l'incidence financière : 1) aider les 80 locataires admissibles à déposer à temps leurs demandes de subventions en vertu du programme AUCLC ; 2) mettre en place diverses initiatives de productivité pour réduire les coûts d'exploitation ; 3) mettre sur pied une équipe inter fonctionnelle pour assurer une communication adéquate avec ses locataires afin d'améliorer le recouvrement des loyers ; et 4) négocier le renouvellement de baux avant leur échéance.

Performance du secteur des immeubles de bureaux

BTB est propriétaire d'immeubles de bureaux situés en banlieue et ne détient aucune des grandes tours des centres-villes qui ont été les plus touchées par la pandémie. Dans l'ensemble, la performance de ce secteur est demeurée stable dans les trois régions (Montréal, Québec et Ottawa) et a été favorisée par la qualité des locataires (les deux principaux locataires sont des organismes gouvernementaux fédéraux et provinciaux). Le taux d'occupation des immeubles de bureaux de BTB s'établissait à 89,3 % à la fin du trimestre, en baisse de 0,6 % par rapport à la période comparable de 2020. Le Fonds a pu renouveler au cours de l'exercice des baux visant une superficie totale de 40 190 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 4,7 %. Le pourcentage du résultat d'exploitation net dégagé par le secteur des immeubles de bureaux s'est accru par rapport à la période correspondante de 2020, passant de 53,5 % à 57,1 %.

Performance du secteur des immeubles industriels

Le secteur des immeubles industriels suscite toujours autant d'intérêt et continue d'afficher une excellente performance. Le taux d'occupation s'établissait à 95,6 % à la fin du quatrième trimestre, en baisse de 0,2 % par rapport à la période comparable de 2020. Le pourcentage du résultat d'exploitation net tiré du secteur des immeubles industriels s'est accru par rapport à la période correspondante de 2020, passant de 15,5 % à 16,1 %. Le Fonds a pu renouveler au cours de l'exercice des baux d'immeubles du secteur industriel visant une superficie totale de 5 824 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 48,1 %, comparativement à une hausse du taux de renouvellement de 9,2 % pour la période correspondante de 2020.

Actifs

Immeubles de placement

BTB a réalisé sa croissance grâce à des acquisitions d'immeubles de grande qualité répondant à ses critères sélectifs, tout en maintenant une répartition adéquate entre trois secteurs d'investissement, soit les immeubles de bureaux, les immeubles commerciaux et les immeubles industriels.

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

La juste valeur de ses immeubles de placement se chiffre à 905 millions de dollars au 31 mars 2021 comparativement à 903,8 millions de dollars au 31 décembre 2020. La hausse s'explique par l'incidence nette des entrées relativement aux dépenses d'investissement de 0,5 million de dollars, les incitatifs de location capitalisés de 1,1 million de dollars, l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire de 0,4 million de dollars et l'amortissement des incitatifs de location (0,9 million de dollars).

Sommaire par secteur d'activité

Au 31 mars	2021			2020		
	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	%	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	%
Immeubles de bureaux	34	2 597 827	48,8	36	2 760 518	51,4
Immeubles commerciaux	12	1 409 565	26,5	12	1 409 565	26,2
Immeubles industriels	18	1 316 283	24,7	16	1 206 709	22,4
Sous-total	64	5 323 675	100,0	64	5 376 792	100,0
Immeubles en redéveloppement	—	—	—	1	75 340	
Total	64	5 323 675	100,0	65	5 452 132	

Investissements dans les immeubles de placement détenus

BTB effectue des dépenses d'investissement destinées à améliorer ses immeubles en vue de préserver la qualité de leur infrastructure et des services offerts aux locataires. Ces déboursés comprennent les investissements de maintien 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 trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Dépenses d'investissement récupérables	371	363
Dépenses d'investissement non récupérables	94	180
Dépenses d'investissement totales	465	543
Commissions de location et améliorations locatives	1 188	2 539
Total	1 653	3 082

Le tableau suivant présente l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement au cours des trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Solde au début du trimestre	903 870	924 320
Ajouts :		
Acquisitions	—	22 286
Dispositions	—	(22 550)
Dépenses d'investissement	465	543
Commissions de location et incitatifs de location capitalisés	1 188	2 539
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	(6 898)
Autres variations non monétaires	(480)	(608)
Solde à la fin du trimestre	905 043	919 632

Créances

Les montants à recevoir de locataires et autres débiteurs ont diminué, passant de 5,2 millions de dollars au 31 décembre 2020 à 4,8 millions de dollars au 31 mars 2021. Ces montants se détaillent comme suit :

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	\$
Loyers à recevoir	3 560	4 259
Provision pour pertes de crédit attendues	(745)	(1 132)
Loyers à recevoir, montant net	2 815	3 127
Recouvrements non facturés	787	665
Autres débiteurs	1 204	1 420
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	4 806	5 212

Le montant des loyers à recevoir comprend une somme de 0,7 million de dollars à recevoir de locataires en vertu d'ententes de report de paiement de loyer consenties par le Fonds.

Autres actifs et immobilisations corporelles

Le tableau ci-dessous présente les autres actifs et les immobilisations corporelles.

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2021	Au 31 décembre 2020
	\$	\$
Immobilisations corporelles	1 283	1 238
Amortissements cumulés	(919)	(904)
	364	334
Charges payées d'avance	672	1 498
Dépôts	678	656
Autres actifs	1 714	2 488

Ressources de capital

Dettes à long terme

Le tableau qui suit présente le solde des emprunts de BTB au 31 mars 2021, incluant les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants.

Au 31 mars 2021 (en milliers de dollars)	Solde des débetures convertibles	Solde des emprunts hypothécaires	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	\$	\$	%
Année d'échéance			
2021 (9 mois)	—	104 774	3,61
2022	—	35 496	3,87
2023	—	35 416	3,61
2024	24 000	82 424	4,63
2025	26 124	44 786	4,78
2026 et suivantes	—	179 186	3,17
Total	50 124	482 082	3,84

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 31 mars 2021, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 3,84 % (3,56 % pour les emprunts hypothécaires et 6,52 % pour les débetures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Au 31 mars 2021, les emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevaient à 482 millions de dollars, comparativement à 486 millions de dollars au 31 décembre 2020. La réduction est attribuable aux paiements de capital.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires au cours des trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	2021	2020
	\$	\$
Solde au début du trimestre	486 242	495 247
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge	—	27 169
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions	—	(21 585)
Remboursements mensuels de capital	(4 159)	(3 609)
Solde à la fin du trimestre	482 083	497 222

Note : avant les frais de financement non amortis et les ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur.

Au 31 mars 2021, le taux d'intérêt moyen pondéré était de 3,56 % comparativement à 3,71 % Au 31 mars 2020, soit une diminution de 15 points de base. Au 31 mars 2021, à l'exception de cinq prêts d'un solde cumulé de 43,7 millions de dollars, tous les emprunts hypothécaires portent intérêt à taux fixes se chiffrent à 378,2 millions de dollars ou sont assortis d'un swap de taux d'intérêt équivalant à 60,1 millions de dollars.

Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires existants au 31 mars 2021 s'élève à 4,4 ans comparativement à 5,0 ans Au 31 mars 2020.

BTB tente de répartir sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque relié à leur renouvellement.

À l'exception de quatre immeubles, deux d'entre eux qui servent à garantir partiellement les lignes de crédit d'acquisition et d'opération au 31 mars 2021, toutes les autres propriétés du Fonds sont grevées de financements hypothécaires au 31 mars 2021.

Le tableau suivant, en date du 31 mars 2021, présente les remboursements futurs des emprunts hypothécaires pour les prochains exercices.

Au 31 mars 2021 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	\$	\$	\$	
Année d'échéance				
2021 (9 mois)	11 581	103 471	115 052	23,9
2022	13 592	31 627	45 219	9,4
2023	11 153	32 651	43 804	9,1
2024	8 799	73 493	82 292	17,1
2025	7 524	37 655	45 179	9,3
2026 et suivantes	28 979	121 558	150 537	31,2
Total	81 628	400 455	482 083	100,0
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			511	
Frais de financement non amortis			(2 038)	
Solde au 31 mars 2021			480 556	

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

Débetures convertibles

(en milliers de dollars)	Série G ⁽¹⁾⁽³⁾	Série H ⁽²⁾⁽³⁾	Total
Valeur nominale	24 000	26 124 ⁽⁴⁾	50 124
Taux d'intérêt contractuel	6,00 %	7,00 %	
Taux d'intérêt effectif	7,30 %	8,28 %	
Date d'émission	Octobre 2019	Septembre 2020	
Prix de conversion par part	5,42 \$	3,64 \$	
Date de paiement des intérêts	30 avril et 31 octobre	30 avril et 31 octobre	
Date d'échéance	Octobre 2024	Octobre 2025	
Solde au 31 mars 2021	22 954	22 678	45 690

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

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

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

(4) Conversion de débetures de série H à hauteur de 3 876 \$ depuis l'émission. Conversion à hauteur de 3 261 \$ au premier trimestre de 2021.

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 valeur du total des actifs du Fonds. Dans l'établissement de ce calcul, les débetures convertibles ne sont pas considérées dans le calcul du total de l'endettement. De plus, toujours en vertu de son contrat de fiducie, s'il advenait un manquement à cette condition, le Fonds aurait un délai de 12 mois à compter de la date de connaissance pour corriger la situation.

Le tableau suivant présente les ratios d'endettement du Fonds aux 31 mars 2021 et 2020 et au 31 décembre 2020.

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2021	Au 31 décembre 2020	Au 31 mars 2020
	\$	\$	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(6 255)	(9 062)	(2 728)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	482 083	486 242	497 222
Débetures convertibles ⁽¹⁾	50 124	53 385	50 700
Facilité de crédit d'acquisition	15 000	15 300	13 100
Total de la dette à long terme moins la trésorerie libre	540 952	545 865	558 294
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie libre	918 519	918 508	941 384
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débetures convertibles et le crédit d'acquisition)	52,5 %	52,9 %	52,8 %
Ratio d'endettement – Débetures convertibles	5,5 %	5,8 %	5,4 %
Ratio d'endettement – Ligne de crédit d'acquisition	1,6 %	1,7 %	1,4 %
Ratio d'endettement total	58,9 %	59,4 %	59,3 %

(1) Montants bruts.

Tel qu'il est présenté dans le tableau précédent, le ratio d'endettement hypothécaire, excluant les débetures convertibles et le crédit d'acquisition au 31 mars 2021 s'élève à 52,5 %, en baisse de 0,4 % depuis le 31 décembre 2020 et de 0,3 % depuis le 31 mars 2020. En incluant les débetures convertibles et le crédit d'acquisition, le ratio d'endettement global s'est établi à 58,9 %, en baisse de 0,5 % depuis le 31 décembre 2020 et en baisse de 0,4 % comparativement à celui au 31 mars 2020.

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. BTB dispose d'une facilité de crédit d'exploitation 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 (ratio d'endettement total inférieur à 60 %) et du fait que ses dettes à court terme sont en voie d'être refinancées, que son portefeuille d'actifs peut être utilisé pour structurer de nouvelles lignes de crédit et que son portefeuille demeure liquide dans l'éventualité d'une vente d'actifs opportune.

Ratio de couverture des intérêts

Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,19, en baisse de 1 point de base par rapport au premier trimestre de 2020.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Résultat d'exploitation net	12 414	12 776
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽¹⁾	5 657	5 814
Ratio de couverture des intérêts	2,19	2,20

(1) Les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

Parts de catégorie B

Trimestre clos le 31 mars 2021 (en nombre de parts)	Trimestre	
	Parts	\$
Parts de catégorie B en circulation en début de période	397 265	1 160
Échange contre des parts	(50 000)	(217)
Ajustement de la juste valeur	—	280
Parts de catégorie B en circulation en fin de trimestre	347 265	1 465

Les parts de catégorie B sont échangeables à tout moment, au gré du porteur, contre un nombre égal de parts de BTB négociées à la TSX. Elles donnent droit de recevoir les mêmes distributions que les distributions déclarées sur les parts de BTB. Conformément aux principes qui sous-tendent les 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.

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

Les parts de catégorie B ont été émises le 30 mai 2018 pour l'acquisition d'une portion résiduelle du « Complexe Lebourgneuf – Phase II » à Québec (moins la portion du prêt hypothécaire repris par BTB). Les parts de catégorie B ont eu droit à une distribution de 30 \$ durant le premier trimestre de 2021.

Parts en circulation

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

Trimestre clos le 31 mars 2021 (en nombre de parts)	Trimestre	
	2021	2020
Parts en circulation au début du trimestre	63 439 435	62 251 558
Parts émises		
Régime de réinvestissement des distributions	187 138	171 718
Émission – Régime d'achat de parts pour les employés	14 351	11 194
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions	71 722	59 327
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts différées	—	2 973
Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	50 000	—
Émission – Conversion de débetures convertibles	895 871	—
Parts en circulation à la fin du trimestre	64 658 517	62 496 770
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	63 754 505	62 390 138
Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation	64 148 437	62 887 403

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 trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestre clos le 31 mars 2021 (en nombre de parts)	Trimestre	
	2021	2020
Parts différées en circulation au début du trimestre	87 920	59 642
Rémunération des fiduciaires	2 038	15 576
Distributions versées sous forme de parts	1 722	1 387
Réglées	—	(2 973)
Parts différées en circulation à la fin du trimestre	91 680	76 632

Régime de rémunération en parts avec restrictions

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

Le tableau suivant présente le sommaire des parts avec restrictions en circulation au cours des trimestres clos les 31 mars 2021 et 2020.

Trimestre clos le 31 mars 2021 (en nombre de parts)	Trimestre	
	2021	2020
Parts avec restrictions en circulation au début du trimestre	139 724	165 012
Attribuées	95 058	13 898
Annulées	(1 524)	—
Réglées	(71 722)	(59 327)
Parts avec restrictions en circulation à la fin du trimestre	161 536	119 583

Régime d'achat de parts pour les employés

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

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

BTB 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.

Développement durable

Dans le respect des fondements du développement durable, BTB intègre les dimensions environnementale et sociale à ses pratiques d'affaires. En effet, BTB a adopté un guide de responsabilité sociale et de développement durable. Ce guide assure que la gestion et l'exploitation des immeubles soient réalisées de manière à : intégrer les valeurs du développement durable dans ses activités ; promouvoir la santé et le bien-être de ses employés ainsi que celui des communautés où elle œuvre ; gérer son empreinte environnementale ; et faire preuve de transparence et améliorer de façon continue ses pratiques en matière de durabilité.

Une amélioration continue des immeubles, en investissant entre autres dans des projets à caractère environnemental, est primordiale pour BTB. Le comportement responsable de BTB s'est traduit entre autres par la certification BOMA BEST de 23 immeubles, par la publication de sa Politique de responsabilité sociale et développement durable, par la création d'un guide de bonnes pratiques en développement durable pour les locataires, par l'analyse comparative du rendement énergétique du portefeuille immobilier (benchmarking), par un partenariat avec un organisme de réinsertion sociale pour le nettoyage des stationnements, par la création du logiciel Sentinelle spécialisé en service à la clientèle et entretien préventif, et par la gestion de risques environnementaux.

Tel que mentionné précédemment, BTB contribue au développement durable et s'engage à mobiliser ses employés, ses locataires et ses fournisseurs pour en faire une réalité. L'entreprise croit que sa volonté de diminuer son empreinte environnementale doit se refléter non seulement à travers les opérations, l'entretien et la gestion de ses immeubles, mais également dans l'ensemble des comportements qu'elle adopte. À cet effet, BTB a obtenu différents niveaux de certification BOMA BEST pour 23 immeubles de son portefeuille depuis septembre 2015, dont deux (2) niveau Or, trois (3) niveau Argent, six (6) niveau Bronze et douze (12) niveau Certifié. Ce prestigieux certificat souligne son excellence en gestion immobilière environnementale et a été remis par l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles - BOMA Québec, figure de proue de l'industrie immobilière depuis 1927.

Dans le futur, BTB souhaite continuer à réduire l’empreinte environnementale de ses immeubles. Plusieurs projets d’envergure sont en cours, tel que le projet d’efficacité énergétique majeur aux Halles Saint-Jean, situé à Saint-Jean-sur-Richelieu, et permettront d’optimiser les performances globales des équipements et de moderniser les bâtiments. BTB prévoit également préserver ses certifications BOMA BEST et obtenir de plus hauts niveaux de performance pour certains de ses immeubles.

Initiatives

Alvéole – Les abeilles BTB : En tant que propriétaire écoresponsable, depuis 2018, BTB en partenariat avec la firme Alvéole est impliqué dans une initiative hors du commun afin de protéger une espèce en voie d’extinction. C’est ainsi que BTB a placé des ruches sur le toit de 14 de ses immeubles afin d’aider la régénération de cette espèce. L’entretien des ruches ainsi que les abeilles sont confiés aux apiculteurs d’Alvéole et après la récolte à la fin de l’été, le miel produit est remis aux clients et aux collaborateurs de BTB.

Grame – Protection d’écosystème : Au début septembre 2019, l’équipe de BTB en partenariat avec l’organisme à but non lucratif, Grame, a participé à une activité de plantation d’arbres pour non seulement embellir la cour de récréation d’une école dans l’Ouest de l’île de Montréal, mais pour contribuer à la purification et la filtration de l’écosystème. Plus de 45 employés se sont portés volontaires pour réussir à planter plus de 60 arbres.

Société de Développement Social de Montréal – Intégration sociale : Depuis 2016, BTB confie la mission de nettoyer ses stationnements intérieurs à la Société de Développement Social de Montréal. Cette fondation a comme mission de lutter contre l’itinérance et l’exclusion sociale de ses membres. Son programme Action Méditation vient en aide psychosociale aux personnes en situation ou à risque d’itinérance tout en facilitant la cohabitation entre les différents milieux de vie à Montréal. Cette fondation repose sur un principe de solidarité sociale et de mise en commun des différentes expertises humaines, techniques et économiques pour contribuer à répondre aux grandes problématiques sociales. Elle sert d’intermédiaire entre le monde des affaires et le milieu communautaire en impliquant avec transparence et impartialité les entreprises dans les projets concrets.

Impôts sur le revenu

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

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

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

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

Au 31 mars 2021, 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 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 2021 ou pour toute année ultérieure.

Imposition fiscale des porteurs de parts

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

Trimestres clos les 31 mars	2021	2020
	%	%
Imposable en tant qu'autre revenu	–	–
Report d'impôt	100	100
Total	100	100

Méthodes et estimations comptables

La préparation des états financiers consolidés exige que la direction formule des jugements, procède à des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants présentés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations se fondent sur l'expérience antérieure et sur d'autres hypothèses qui sont raisonnables compte tenu des circonstances. Le résultat de l'évaluation continue de ces estimations constitue le fondement pour l'exercice du jugement en ce qui concerne les valeurs comptables des actifs et des passifs et les montants présentés des produits et des charges. Les résultats réels peuvent être différents des estimations. Les jugements critiques posés par BTB pour appliquer les principales méthodes comptables, dont la plus importante est la juste valeur des immeubles de placement, sont décrits à la note 2 des états financiers consolidés annuels aux 31 décembre 2020 et 2019 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 bénéfice 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.

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 2020 de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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.

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 2020 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à BTB leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 31 mars 2021 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du premier trimestre de 2021, la direction n'a effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

Annexe 1 – Indicateurs de performance

- **Le résultat d'exploitation net du portefeuille** comparable qui donne une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille existant et de la capacité de BTB d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts et de générer de la croissance organique ;
- **Les fonds provenant de l'exploitation (FPE) par part** qui permettent d'évaluer la capacité de BTB à générer des flux monétaires ;
- **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)** par part qui prennent en considération les autres éléments sans incidence sur les flux de trésorerie ainsi que les investissements en frais de location et en dépenses en capital et qui peuvent varier de façon importante d'une année à l'autre ;
- **Les ratios de distribution** qui permettent aux investisseurs d'évaluer la stabilité des distributions en rapport avec les FPE et les FPEA ;
- Le **ratio d'endettement** qui permet d'évaluer la stabilité financière de BTB et sa capacité d'acquisition supplémentaire ;
- Le **ratio de couverture des intérêts** qui permet de mesurer la capacité de BTB à payer les intérêts de la dette à même les résultats d'exploitation ;
- Le **taux d'occupation commis** qui donne un aperçu du degré d'optimisation de l'espace locatif et du potentiel d'augmentation des revenus du portefeuille immobilier du Fonds. Ce taux prend en compte la superficie locative occupée et la superficie locative des baux signés à la fin du trimestre, mais qui n'ont pas encore débuté ;
- Le **taux d'occupation physique** qui présente le pourcentage de la superficie locative totale détenue en fin de période génératrice de revenus ;
- Le **taux de rétention** qui permet d'évaluer la capacité du Fonds à renouveler les baux et retenir ses clients ;
- Le **croissance du taux moyen des baux renouvelés** qui mesure la croissance organique et la capacité du Fonds à augmenter ses revenus locatifs.

Annexe 2 - Définitions

Parts de catégorie B

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

Produits locatifs

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

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

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont les charges directement liées à l'opération des propriétés immobilières et sont généralement refacturables 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 de BTB sont des baux à loyers nets selon lesquels le locataire est tenu de payer sa quote-part des charges d'exploitation des immeubles. BTB porte une attention particulière au respect des baux en place et à la récupération de ces charges d'exploitation.

Résultat d'exploitation net

Le résultat d'exploitation net est utilisé dans le domaine immobilier pour évaluer la performance des activités. Il est défini par BTB 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 de BTB 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 assumés d'un montant total approximatif de 482 millions de dollars au 31 mars 2021, comparativement à 497 millions de dollars Au 31 mars 2021.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 45,7 millions de dollars.
- Marges de crédit d'exploitation et d'acquisition 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 bénéfice d'exploitation net 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 1^{er} janvier 2020 et toujours détenus le 31 mars 2021 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2020 et de 2021, ainsi que les résultats des propriétés subséquentement vendues.

Résultat net immobilier du portefeuille comparable

Le résultat net immobilier du portefeuille comparable est utilisé pour évaluer la rentabilité des opérations du portefeuille existant et la capacité 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.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE)

La notion de FPE ne constitue pas une information financière et comptable définie par les IFRS. Il s'agit toutefois d'une unité de mesure fréquemment utilisée par des sociétés et fonds de placement immobilier. Les ajustements aux résultats nets, calculés conformément aux IFRS sont les suivants :

- Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement ;
- Amortissement des incitatifs de location ;
- Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés ;
- Charges salariales de location (à compter de 2016) ;
- Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B.

Cette méthode de calcul est conforme à celle préconisée par REALPAC, mais peut différer de celle utilisée par d'autres fonds de placement immobilier. Par conséquent, cette mesure pourrait ne pas être comparable à celle présentée par d'autres émetteurs.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)

La notion de FPEA constitue une information financière largement utilisée dans le domaine des sociétés et fonds de placement immobilier. Elle est une mesure supplémentaire pour juger de la performance du Fonds et de sa capacité à maintenir et accroître ses distributions à long terme. Les FPEA ne constituent toutefois pas une mesure financière et comptable définie par les IFRS. La méthode de calcul pourrait différer de celle utilisée par d'autres sociétés ou fonds de placement immobilier et ne pourrait donc être utilisée à des fins de comparaison.

BTB définit ses FPEA comme étant ses FPE, ajustés pour tenir compte d'autres éléments hors trésorerie qui affectent le résultat global et qui ne sont pas considérés dans le calcul des FPE, dont les suivants :

- Ajustement des revenus de loyers attribuable à la méthode linéaire ;
- Accroissement des intérêts effectifs suite à l'amortissement des frais de financement ;
- Accroissement de la composante passif des débentures convertibles ;
- Amortissement des autres immobilisations corporelles ;
- Charges de rémunération fondée sur des parts.

De plus, le Fonds déduit une réserve pour les dépenses d'investissement non récupérables afin de calculer les FPEA. Le Fonds alloue des sommes importantes à l'entretien régulier de ses propriétés, tentant ainsi de réduire le plus possible les dépenses en capital. L'allocation pour dépenses d'investissement non récupérables est calculée sur la base de 2 % des revenus de location.

Le Fonds déduit également une réserve pour frais de location d'un montant approximatif de 25 ¢ par pied carré locatif sur une base annuelle. Même si les déboursés pour frais de location fluctuent 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 qui sont généralement amortis sur la durée des baux et font l'objet d'une hausse équivalente du loyer au pied carré, ainsi que des commissions de courtage et charges salariales de location.

