



BTB

Nous célébrons 15 ans d'événements marquants



T1 2022
Rapport de gestion

Rapport de gestion

Trimestre clos le 31 mars 2022

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

Introduction

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

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

Énoncés prospectifs – Mise en garde

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

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

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

Mesures financières non conformes aux IFRS

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

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

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

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

Présentation du Fonds

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

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

Le tableau suivant présente le sommaire du portefeuille immobilier.

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

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

Objectifs et stratégies d'affaires

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

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

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

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

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

Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Événements postérieurs à la date de clôture

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

Sommaire des éléments importants au 31 mars 2022

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

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

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

Renseignements financiers choisis

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

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

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

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

Information trimestrielle choisie

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

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

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

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

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

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

Indicateurs de performance opérationnelle

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

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

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

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

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

Portefeuille immobilier

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

Sommaire des immeubles de placement détenus au 31 mars 2022

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

Disposition d'immeubles de placement

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

Acquisition d'immeubles de placement

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

Opérations immobilières

Occupation du portefeuille

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

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

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

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

Activités de renouvellement

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

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

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

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

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

Taux moyen des baux renouvelés

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

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

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

Nouveaux baux signés

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

Taux d'occupation

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

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

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

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

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

Échéances des baux

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

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

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

Durée moyenne pondérée des baux

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

10 principaux locataires

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

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

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

Résultats d'exploitation

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

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

Produits locatifs

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

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

Charges d'exploitation

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

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

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

Charges financières et produits financiers

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

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

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

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

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

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

Frais d'administration

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

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

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

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

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bénéfice net ajusté

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

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

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

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

Résultats d'exploitation – portefeuille comparable

Portefeuille comparable

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

Le tableau suivant présente les résultats sommaires du portefeuille comparable :

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

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

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

Distributions

Distributions et données par part

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flux de trésorerie

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

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

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

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

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

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

Information sectorielle

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

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

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

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

Performance du secteur des immeubles industriels

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

Performance du secteur des immeubles de bureaux périphériques

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

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

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

Actifs

Immeubles de placement

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

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

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

Investissements dans les immeubles de placement détenus

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

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

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

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

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

Créances

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

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

Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

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

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

Ressources de capital

Dettes à long terme

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

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

(1) Montants bruts.

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

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

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

Emprunts hypothécaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Débentures convertibles

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

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

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

Ratio d'endettement ⁽¹⁾

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ratio de couverture des intérêts

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

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

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

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

Parts de catégorie B

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

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

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

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

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

Parts en circulation

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

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

Régime de rémunération en parts différées

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

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

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

Régime de rémunération en parts avec restrictions

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

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

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

Régime d'achat de parts pour les employés

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

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

Impôts sur le revenu

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

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

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

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

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

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

Imposition des porteurs de parts

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

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

Méthodes et estimations comptables

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

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

COVID-19

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

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

Risques et incertitudes

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 1 – Définitions

Parts de catégorie B

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

Produits locatifs

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

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

Charges d'exploitation

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

Résultat d'exploitation net (REN)

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

Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

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

Frais d'administration

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

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

Portefeuille comparable

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

Résultat net immobilier du portefeuille comparable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) En tenant compte des parts de catégorie B.

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

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

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

