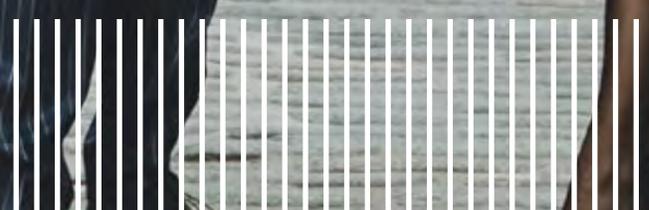


Rapport de gestion
Trimestre clos le 30 juin 2021



Nos valeurs, *votre valeur ajoutée.*





Cette ruche, située sur le toit de notre siège social au 1411 rue Crescent à Montréal, est l'une des 13 ruches que nous avons disposées sur les toitures de nos différentes propriétés.

Rapport de gestion

Trimestre clos le 30 juin 2021

TABLE DES MATIÈRES

22	Introduction	37	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
22	Énoncés prospectifs – Mise en garde	38	Flux de trésorerie
23	COVID-19	39	Information sectorielle
23	Mesures financières non conformes aux IFRS	41	Actifs
23	Présentation du Fonds	42	Ressources de capital
24	Objectifs et stratégies d'affaires	47	Développement durable
24	Faits saillants du deuxième trimestre clos le 30 juin 2021	48	Impôts sur le revenu
26	Renseignements financiers choisis	49	Imposition fiscale des porteurs de parts
27	Information trimestrielle choisie	49	Méthodes et estimations comptables
27	Portefeuille immobilier	50	Risques et incertitudes
28	Opérations immobilières	50	Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
31	Résultats d'exploitation	51	Annexe 1 – Indicateurs de performance
35	Résultats d'exploitation – portefeuille comparable	51	Annexe 2 – Définitions
36	Distributions		
36	Fonds provenant de l'exploitation (FPE)		

Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB («BTB» ou le «Fonds») pour le trimestre clos le 30 juin 2021 ainsi que la situation financière à cette date. Il présente également un sommaire des stratégies commerciales du Fonds et des risques d'affaires auxquels il fait face. Ce rapport de gestion en date du 6 août 2021 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés non audités et les notes afférentes pour le trimestre clos le 30 juin 2021. Il fait état de toute information importante disponible jusqu'à la date de ce rapport. Les états financiers consolidés annuels du Fonds ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière («IFRS»), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board («IASB»). À moins d'avis contraire, les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds, incluant sa notice annuelle 2020, sont disponibles sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières («ACVM») à l'adresse www.sedar.com et sur notre site web au www.btbreit.com.

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

Énoncés prospectifs – mise en garde

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

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

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

COVID-19

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

BTB continue de travailler avec ses locataires qui participent au programme de Subvention d'urgence du Canada pour le loyer («SUCL»), lequel a été entériné pour couvrir la période allant d'octobre 2020 au 25 septembre 2021. Il importe de noter que seuls les locataires sont responsables de faire leur demande de subvention et que le Fonds n'a pas l'obligation de faire des concessions financières, contrairement à ce qui était le cas pour le programme d'AUCLC. L'ampleur et la durée des répercussions financières de la COVID-19 sur les collectivités et l'économie demeurent incertaines.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Le «résultat d'exploitation net» («REN»), le «résultat d'exploitation net du portefeuille comparable» («REN du portefeuille comparable»), les «fonds provenant de l'exploitation («FPE»»), les «fonds provenant de l'exploitation ajustés («FPEA»»), le «bénéfice net et résultat global ajusté» et le «résultat net immobilier» ainsi que leurs informations par part le cas échéant, constituent des mesures de rendement non reconnues par les IFRS et leur définition n'est pas normalisée ou conforme aux IFRS. BTB utilise ces mesures pour aider le public investisseur à mieux interpréter les résultats d'exploitation et la performance du Fonds. Les IFRS désignent les normes internationales d'information financière définies et publiées par l'IASB, en vigueur en date du présent rapport.

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

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

Présentation du fonds

BTB est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu des lois de la province de Québec et conformément à un contrat de fiducie (dans sa version modifiée). BTB, qui a entrepris ses activités immobilières le 3 octobre 2006, détient, en date du 30 juin 2021, 65 propriétés commerciales, de bureaux et industrielles situées dans les marchés primaires des provinces du Québec et de l'Ontario. Depuis sa création, BTB est devenu un important propriétaire immobilier dans la province de Québec et dans l'est de l'Ontario. Les parts et les débentures convertibles de série G et de série H de BTB se négocient à la Bourse de Toronto sous les symboles «BTB.UN», «BTB.DB.G» et «BTB.DB.H» respectivement.

La direction du Fonds est entièrement internalisée et aucune convention de services et de gestion d'actifs n'est en vigueur entre le Fonds et ses dirigeants. Le Fonds s'assure ainsi que les intérêts de la direction et de ses employés soient en accord avec ceux des porteurs de parts. 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 pi ²)	Juste valeur (en milliers de \$)
Au 30 juin 2021⁽¹⁾	65	5 402 224	922 035

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

Objectifs et stratégies d'affaires

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

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

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

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

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

Faits saillants du deuxième trimestre clos le 30 juin 2021

- Au cours du trimestre, BTB a bonifié ses résultats financiers et voit la stabilité des secteurs d'activité des immeubles commerciaux, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels. Le secteur des immeubles industriels a particulièrement bien performé au cours de la dernière année. Les fondamentaux pour les immeubles de bureaux situés en banlieue et les immeubles commerciaux ayant des épiceries comme locataires clés sont demeurés performants. Le Fonds a encaissé 98,4% des loyers facturés pour l'année 2021. Il est à rappeler l'impact financier au cours du deuxième trimestre 2020 causé par le programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC ») et certaines concessions de loyer que BTB a accordées à ses locataires qui ont impacté le résultat d'exploitation net 2020 de 0,5 million de dollars, des provisions plus élevées pour pertes sur créances attendues de 1,1 million de dollars, et par une réduction de la juste valeur des propriétés de 10,5 millions de dollars pour la période cumulative de six mois. Suite aux charges ponctuelles de 2020 liées à la COVID-19, le flux de trésorerie s'est amélioré. Les résultats de BTB pour le deuxième trimestre n'ont pas été affectés de la même façon, d'où l'amélioration de la performance financière.
- Les activités de location de BTB sont demeurées actives : des baux d'une superficie totale de 97 193 pieds carrés ont été renouvelés, dont 82 826 pieds carrés qui venaient à échéance en 2021 et 14 367 pieds carrés pour des baux venant à échéance en 2022 et après. BTB a loué 78 000 pieds carrés à de nouveaux locataires dont Princess Auto (38 520 pieds carrés), remplaçant environ 85% de la superficie locative auparavant occupée par Sportium. Les activités de location ont donné lieu à une hausse de 1,2% du taux d'occupation, qui s'est établi à 92,2%, par rapport au trimestre précédent.
- La marge du REN s'est établie à 59,8% (56,5% pour la période cumulative de six mois), contre 53,8% pour la période correspondante de l'exercice précédent (53,7% pour la période cumulative de six mois). Le Fonds a comptabilisé des recouvrements additionnels de 1,4 million de dollars pour des exercices antérieurs et, si l'on ne tient pas compte de ce montant, la marge du REN se serait établie à 57,5%, ce qui représente une hausse de 3,7% par rapport à celle de la période correspondante de l'exercice précédent. La marge du REN du portefeuille comparable s'est établie à 59,7% pour le trimestre (56,1% pour la période cumulative de six mois), contre 54,2% pour la période correspondante de l'exercice précédent (54,0% pour la période cumulative de six mois). Si l'on ne tient pas compte des éléments non récurrents, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 3,3% par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

- Les FPE récurrents se sont établis à 12,5 ¢ par part (21,7 ¢ pour la période cumulative de six mois), comparativement à 7,5 ¢ pour la période correspondante de 2020 (17,5 ¢ pour la période cumulative de six mois) et les FPEA récurrents se sont établis à 11,8 ¢ par part (20,5 ¢ pour la période cumulative de six mois) contre 6,7 ¢ pour la période correspondante de l'exercice précédent (15,5 ¢ pour la période cumulative de six mois). Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 59,9 % (69,2 % pour la période cumulative de six mois), comparativement à 113,9 % pour la période correspondante de l'exercice précédent (108,8 % pour la période cumulative de six mois) et le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 63,7 % (73,0 % pour la période cumulative de six mois) contre 126,6 % pour la période correspondante de l'exercice précédent (122,5 % pour la période cumulative de six mois). L'incidence négative de la pandémie de COVID-19 sur les FPE et les FPEA récurrents du deuxième trimestre de l'exercice précédent s'est élevée à 1,6 million de dollars (1,6 million de dollars pour la période cumulative de six mois) et à 2,5 ¢ par part (2,5 ¢ par part pour la période cumulative de six mois).
- Le 28 avril 2021, BTB a annoncé qu'elle avait conclu un placement par voie de prise ferme et, parallèlement, l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes. Compte tenu de l'exercice de l'option de surallocation, BTB a vendu un total de 7 809 650 parts au prix de 4,05 \$ chacune, pour un produit brut total de 31,6 millions de dollars (excluant les frais de l'émission).
- Le 29 juin 2021, BTB a annoncé l'acquisition d'une propriété industrielle située au 6000, rue Kieran, à Montréal (Québec). Acquise pour un prix d'achat de 15,25 millions de dollars (excluant les frais de transaction) et détenant une superficie locative brute de 99 000 pieds carrés, la propriété est entièrement louée à Kore Outdoor Inc., un chef de file mondial dans la fabrication de produits de paintball de haute qualité. La propriété acquise à la fin de juin 2021 générera des produits dès le trimestre prochain.
- À la fin du trimestre clos le 30 juin 2021, la trésorerie de BTB se chiffrait à 25,3 millions de dollars. L'augmentation de 19,0 millions de dollars de la trésorerie par rapport au trimestre précédent traduit d'abord et avant tout le produit tiré de l'émission de 31,6 millions de dollars de capitaux propres, conjugué au remboursement de l'encours de 15,0 millions de dollars de la ligne de crédit. Les lignes de crédit d'opération et d'acquisition étaient entièrement disponibles à la clôture du trimestre et pouvaient être utilisées dans le cadre de la stratégie de croissance du Fonds (23,0 millions de dollars).
- Le Fonds maintient son objectif de tenir son ratio d'endettement total sous la barre de 60 %. À la clôture du trimestre, il s'établissait à 56,0 %, ce qui constitue une amélioration de 2,6 % comparativement au même trimestre de l'exercice précédent. L'amélioration découle essentiellement de l'émission d'actions dont il est question plus haut, de la conversion de certaines débentures de série H par leurs détenteurs au cours du trimestre et du remboursement intégral de l'encours de la ligne de crédit d'acquisition.
- Le 15 juin 2021, BTB a annoncé qu'il avait déposé et avait reçu un visa pour un prospectus préalable de base simplifié définitif auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada. Le prospectus préalable de base a été déposé afin de donner à BTB la flexibilité financière et un accès opportun aux marchés financiers canadiens afin de poursuivre ses initiatives stratégiques qui peuvent comprendre des acquisitions. Le prospectus préalable est valide pour une durée de 25 mois au cours de laquelle BTB peut placer des parts de fiducie, des titres d'emprunt, des reçus de souscription, des bons de souscription ou une combinaison de ces titres, ayant un prix d'offre maximal de 200 millions de dollars. Toute émission de titres aux termes du prospectus préalable de base se fera par le biais d'un supplément de prospectus qui indiquera les modalités spécifiques des titres visés et les détails du plan de distribution.

Sommaire des éléments importants au 30 juin 2021

- Nombre total d'immeubles : 65
- Superficie locative totale : environ 5,4 millions de pieds carrés
- Actif total : 965 millions de dollars
- Capitalisation boursière : 299 millions de dollars

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis du trimestre clos le 30 juin 2021 en comparaison de ceux du trimestre clos le 30 juin 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	Référence (page)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
		2021	2020	2021	2020
		\$	\$	\$	\$
Information financière					
Produits locatifs	31	26 034	23 063	49 566	46 931
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	32	15 574	12 419	27 988	25 185
Bénéfice net et résultat global	34	7 161	(1 101)	9 671	(6 688)
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	34	8 030	3 757	12 634	9 073
Résultat net immobilier du portefeuille comparable ⁽¹⁾	35	10 983	7 173	18 513	14 722
Distributions	36	5 508	5 375	10 336	11 983
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ récurrents	36	9 202	4 710	14 932	10 987
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾ récurrents	37	8 647	4 237	14 153	9 754
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	39	8 162	10 534	21 311	21 208
Total de l'actif	39			965 051	934 776
Immeubles de placement	41			922 035	894 679
Emprunts hypothécaires	43			503 075	495 599
Débiteures convertibles	44			43 542	49 367
Ratio d'endettement hypothécaire	44			53,7%	52,8%
Ratio d'endettement total	45			56,0%	58,6%
Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré	42			3,77%	3,75%
Capitalisation boursière				298 703	192 864
Information financière par part					
Parts en circulation (000)	46			73 391	62 822
Parts de catégorie B en circulation (000)	46			347	397
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (000)	46	73 088	62 681	68 532	62 390
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (000)	46	73 435	63 115	68 895	62 887
Bénéfice net et résultat global	34	9,8¢	(1,7)¢	14,1¢	(10,6)¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	34	10,9¢	6,0¢	18,3¢	14,4¢
Distributions	36	7,5¢	8,5¢	15,0¢	19,0¢
FPE récurrents ⁽¹⁾	36	12,5¢	7,5¢	21,7¢	17,5¢
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	36	59,9%	113,9%	69,2%	108,8%
FPEA récurrents ⁽¹⁾	37	11,8¢	6,7¢	20,5¢	15,5¢
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	37	63,7%	126,6%	73,0%	122,5%
Cours des parts				4,07	3,07
Imposition fiscale des distributions					
Produits d'exploitation	49	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Report d'impôt	49	100%	100%	100%	100%
Information opérationnelle					
Nombre de propriétés	27			65	64
Superficie locative (milliers pi ²)	27			5 402	5 330
Taux d'occupation	29			92,2%	92,9%
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	29	0,2%	(1,4)%	3,2%	2,3%

(1) Mesures financières non conformes aux IFRS.

Information trimestrielle choisie

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

(en milliers de dollars, sauf les données par part)	2021 T-2	2021 T-1	2020 T-4	2020 T-3	2020 T-2	2020 T-1	2019 T-4	2019 T-3
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	26 034	23 532	22 455	23 583	23 063	23 868	25 558	23 973
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	15 574	12 414	12 767	13 308	12 419	12 766	14 174	13 476
Bénéfice net et résultat global	7 161	2 510	3 850	5 757	(1 101)	(5 587)	41 552	5 632
Bénéfice net et résultat global par part	9,8¢	3,9¢	6,1¢	9,1¢	(1,7)¢	(8,9)¢	66,2¢	9,0¢
Bénéfice net ajusté	8 030	4 604	5 066	5 963	3 757	5 116	6 445	5 813
Bénéfice net ajusté par part	10,9¢	7,2¢	8,0¢	9,4¢	6,0¢	8,1¢	10,3¢	9,3¢
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	8 162	13 149	15 954	8 983	10 534	10 674	17 235	9 875
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents ⁽¹⁾	9 202	5 730	6 322	6 920	4 710	6 277	7 421	6 747
FPE récurrents par part ⁽¹⁾	12,5¢	8,9¢	9,9¢	10,9¢	7,5¢	10,0¢	11,8¢	10,8¢
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents ⁽¹⁾	8 647	5 506	6 253	6 139	4 237	5 517	6 795	6 087
FPEA récurrents par part ⁽¹⁾	11,8¢	8,6¢	9,8¢	9,7¢	6,7¢	8,8¢	10,8¢	9,7¢
Distributions ⁽²⁾	5 508	4 828	4 778	4 752	5 375	6 618	6 584	6 563
Distributions par part	7,5¢	7,5¢	7,5¢	7,5¢	8,5¢	10,5¢	10,5¢	10,5¢

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

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

Indicateurs de performance

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

Portefeuille immobilier

À la clôture du deuxième trimestre de 2021, BTB était propriétaire de 65 immeubles dont la juste valeur totalisait 922 millions de dollars. Au cours du trimestre, ces immeubles ont généré des produits locatifs d'environ 26,0 millions de dollars et offraient une superficie locative totale d'environ 5,4 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds au 31 décembre 2020 sont décrites dans la notice annuelle du Fonds disponible sur www.sedar.com.

Sommaire des immeubles de placement détenus au 30 juin 2021

Secteur d'activité	Nombre de propriétés	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)
Immeubles de bureaux	34	2 575 684	89,5	88,8
Immeubles commerciaux	12	1 411 257	92,9	89,7
Immeubles industriels	19	1 415 283	96,5	95,9
Total	65	5 402 224	92,2	90,9

Acquisitions d'immeubles de placement

Le 29 juin 2021, le Fonds a acquis une propriété industrielle située au 6000, rue Kieran, à Montréal (Québec), pour un montant de 15,25 millions de dollars, accroissant la superficie locative totale de BTB de 99 000 pieds carrés.

Opérations immobilières

Occupation du portefeuille

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la superficie occupée au cours des périodes closes les 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en pi ²)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020 ⁽³⁾	2021	2020 ⁽³⁾
Superficie occupée en début de période⁽¹⁾	4 846 980	4 967 154	4 910 877	5 194 894
Actifs (vendus) achetés	99 000	(85 352)	99 000	(283 392)
Nouveaux baux signés	78 294	26 391	88 045	51 386
Départs	(20 596)	(28 447)	(94 277)	(83 150)
Autres ⁽²⁾	(20 452)	—	(20 419)	8
Superficie locative occupée en fin de période⁽¹⁾	4 983 226	4 879 746		
Superficie locative vacante en fin de période	418 998	374 604		
Total de la superficie locative occupée en fin de période	5 402 224	5 254 350		

(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.

(3) La superficie locative vacante et le total de la superficie locative font abstraction d'une propriété de 75 340 pieds carrés qui était en redéveloppement en 2020.

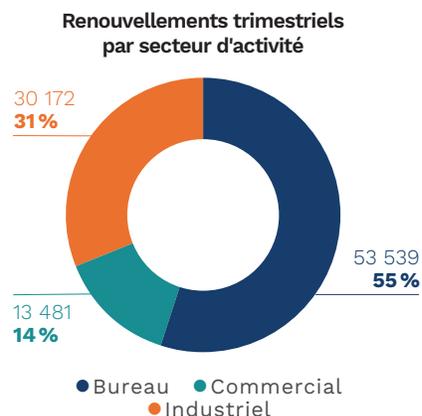
Activités de renouvellement

Le tableau suivant présente le sommaire du taux de renouvellement au cours des périodes closes les 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en pi ²)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
Baux venus à échéance	96 089	76 609	162 468	215 851
Baux renouvelés à échéance	82 826	48 318	123 520	144 836
Taux des baux renouvelés	86,2%	63,1%	76,0%	67,1%

Outre les baux renouvelés à l'échéance au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie de 14 367 pieds carrés avec des locataires existants, dont les baux arrivaient à échéance au cours de l'année 2022 et des années subséquentes (68 844 pieds carrés renouvelés pour la période cumulative de six mois). Cette activité n'a aucune incidence sur la superficie locative occupée ou le taux de renouvellement, mais elle illustre la stratégie du Fonds visant à travailler activement à retenir ses locataires.

Compte tenu des baux renouvelés à l'échéance et des baux renouvelés avant leurs échéance au cours de l'année 2022 et des années subséquentes, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie totale de 97 193 pieds carrés au cours du trimestre (192 364 pieds carrés renouvelés au cours de la période cumulative de six mois). De la superficie locative totale renouvelée à l'échéance, une portion de 53 539 pieds carrés, ou 55%, visait des immeubles de bureaux, ce qui illustre la demande des locataires de louer des bureaux physiques. Une portion de 30 172 pieds carrés, ou 31%, visait des immeubles industriels et une portion de 13 482 pieds carrés, ou 14%, visait des immeubles commerciaux.



Croissance du taux moyen des baux renouvelés

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

Secteur d'activité	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	Renouvellements (en pi ²)	Augmentation %	Renouvellements (en pi ²)	Augmentation %
Immeubles de bureaux	53 539	(1,7)	93 729	0,7
Immeubles commerciaux	13 482	5,1	62 639	4,6
Immeubles industriels	30 172	6,1	35 996	14,6
Total	97 193	0,2	192 364	3,2

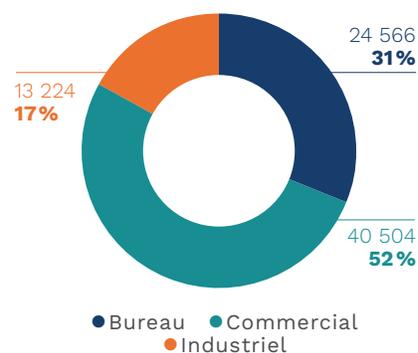
Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement de 14,6% dans le secteur des immeubles industriels, qui est essentiellement attribuable à la conjoncture favorable du marché dans ce secteur. Le Fonds a été en mesure de négocier d'intéressantes hausses de loyer pour des locataires industriels.

La baisse trimestrielle de 1,7% du taux de renouvellement moyen du secteur d'activité des immeubles de bureaux s'explique par un locataire, qui a agrandi la superficie qu'il occupe et a renouvelé ses baux pour une période de sept ans, sans incitation, assurant de nouveaux revenus à long terme.

Nouveaux baux signés

Au cours du trimestre, le Fonds a loué 78 294 pieds carrés à de nouveaux locataires, de sorte qu'à la fin du trimestre, il restait 418 998 pieds carrés disponibles pour location. Des 78 294 pieds carrés, 67 298 pieds carrés sont visés par des ententes fermes et 10 996 pieds carrés sont actuellement occupés. Les superficies locatives des immeubles industriels du Fonds étant presque entièrement occupées, comme en témoigne leur taux d'occupation de 96,5%, une portion de 40 504 pieds carrés, ou 52%, des nouveaux baux visent des immeubles commerciaux et une portion de 24 566 pieds carrés, ou 31%, visent des immeubles de bureaux.

Nouvelles locations trimestrielles
par secteur d'activité



Taux d'occupation

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

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

	30 juin 2021	31 mars 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2020	30 juin 2020
	%	%	%	%	%
Secteur géographique					
Montréal	93,1	91,3	93,3	93,9	94,1
Québec ⁽¹⁾	88,8	89,0	89,1	89,2	90,0
Ottawa	94,2	93,0	93,3	91,2	93,2
Total	92,2	91,0	92,2	92,1	92,9

(1) Compte non tenu de la propriété de Trois-Rivières, le taux d'occupation du portefeuille de Québec s'établit à 92,3%.

Le taux d'occupation se situait à 92,2% à la fin du deuxième trimestre de 2021, en hausse de 1,2% par rapport au trimestre précédent et en baisse de 0,7% par rapport à la période correspondante de 2020.

Le Fonds a amélioré le taux d'occupation de chacun de ses secteurs d'activité par rapport au trimestre précédent. En regard de la période correspondante de 2020, les taux d'occupation des immeubles de bureaux et des immeubles industriels se sont améliorés. La diminution du taux d'occupation des immeubles commerciaux par rapport à la période correspondante de 2020 est d'abord et avant tout attribuable au départ d'un locataire dans la région de Montréal à la fin de 2020, qui occupait une superficie de 30 452 pieds carrés. Veuillez vous reporter à la rubrique « Information sectorielle » pour un complément d'information sur la performance des secteurs d'activité.

La hausse de 1,8% du taux d'occupation dans la région de Montréal en regard du trimestre précédent s'explique en grande partie par un bail d'une superficie locative de 38 520 pieds carrés conclu avec Princess Auto Ltd. En excluant la propriété située à Trois-Rivières, le portefeuille de propriétés de BTB à Québec affiche aussi une tendance positive avec un taux d'occupation de 92,3%, et deux propriétés commerciales d'envergure situées dans cette région (le Carrefour Saint-Romuald et le Méga Centre Rive-Sud) affichent des taux d'occupation respectifs de 100% et de 97,7%. Le portefeuille de la région d'Ottawa continue d'afficher sa stabilité puisqu'il est constitué d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels.

Échéances des baux

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Immeubles de bureaux					
Superficie locative (en pi ²)	167 718	302 510	301 742	259 220	242 228
Taux de location/pied carré (\$)	11,98\$	15,21\$	15,32\$	13,74\$	14,23\$
% du portefeuille – Bureaux	6,5%	11,7%	11,7%	10,1%	9,4%
Immeubles commerciaux					
Superficie locative (en pi ²)	67 886	270 768	165 258	80 387	234 718
Taux de location/pied carré (\$)	13,38\$	11,08\$	8,86\$	15,59\$	15,93\$
% du portefeuille – Commercial	4,8%	19,2%	11,7%	5,7%	16,6%
Immeubles industriels					
Superficie locative (en pi ²)	11 927	252 942	41 599	108 691	80 000
Taux de location/pied carré (\$)	9,29\$	4,62\$	5,71\$	8,57\$	7,50\$
% du portefeuille – Industriel	0,8%	17,9%	2,9%	7,7%	5,7%
Total du portefeuille					
Superficie locative (en pi²)	247 531	826 220	508 599	448 298	556 946
Taux de location/pied carré (\$)	12,23\$	10,62\$	12,43\$	12,82\$	13,98\$
% du portefeuille – Total	4,6%	15,3%	9,4%	8,3%	10,3%

Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 30 juin 2021, le Fonds a maintenu une durée moyenne de ses baux de 5,2 ans. En plus de sécuriser les revenus futurs du Fonds et de renforcer sa base de locataires, la stratégie de renouvellement des baux du Fonds vise aussi à assurer la longévité des baux, lorsque cela est jugé approprié. Ces résultats témoignent une fois de plus des efforts du Fonds pour conserver ses locataires à long terme et sécuriser ses revenus pour les années à venir.

10 principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds, soit le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et Walmart Canada Inc., représentent respectivement 6,7%, 6,0% et 2,8% des produits locatifs. Ces revenus proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances sont réparties sur plusieurs années. Une proportion de 35% des revenus totaux du Fonds provient de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés publiques, conférant ainsi une stabilité et une qualité élevée des flux de trésorerie d'exploitation du Fonds.

Le tableau ci-dessous présente la contribution des dix plus importants locataires du Fonds en pourcentage des revenus au 30 juin 2021. Leur contribution représente 25,4% des produits locatifs annuels et 23,4% de la superficie locative:

Client	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pi ²)
Gouvernement du Québec	6,7	5,5	299 763
Gouvernement du Canada	6,0	4,7	255 323
Walmart Canada Inc.	2,8	4,9	264 550
WSP Canada Inc.	1,6	0,9	48 478
Mouvement Desjardins	1,6	1,1	61 576
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,6	1,0	53 767
Groupe BBA inc.	1,6	1,3	69 270
Strongco	1,4	1,5	81 442
Germain Larivière Laval inc.	1,1	1,9	101 194
Satcom Direct Avionics	1,0	0,6	32 000
	25,4	23,4	1 267 363

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des périodes closes les 30 juin 2021 et 2020. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés et les notes afférentes:

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Référence (page)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
		2021	2020	2021	2020
		\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	31	26 034	23 063	49 566	46 931
Charges d'exploitation	32	10 460	10 644	21 578	21 746
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	32	15 574	12 419	27 988	25 185
Charges financières nettes et produits financiers	32	6 575	6 518	14 811	15 945
Frais d'administration	33	1 838	2 513	3 506	3 712
Coûts de transaction	35	—	882	—	1 711
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	34	—	3 607	—	10 505
Bénéfice net et résultat global		7 161	(1 101)	9 671	(6 688)

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont accrus de 3,0 millions de dollars, ou 12,9%, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La période correspondante de l'exercice précédent a été affectée par l'incidence de 0,8 million de dollars liée à la COVID-19 imputable au programme d'AUCLC et les congés de loyer accordés à certains locataires de BTB. En outre, au cours du trimestre, le Fonds a facturé des recouvrements additionnels de 1,4 million de dollars pour des exercices antérieurs et un montant de 0,9 million de dollars en 2021. Depuis le deuxième trimestre de 2020, deux propriétés ont été vendues et deux ont été achetées. L'incidence défavorable nette de ces transactions sur les produits a totalisé 0,4 million de dollars pour le trimestre. L'achat d'une nouvelle propriété industrielle à la fin de juin 2021 n'a pas eu d'incidence sur les résultats de BTB, mais aura une incidence favorable sur les revenus dès le trimestre prochain. En outre, une indemnité de 0,3 million de dollars a été comptabilisée pour le trimestre considéré.

Pour la période cumulative de six mois, la hausse des produits locatifs s'est chiffrée à 2,6 millions de dollars, ou 5,6%. Outre la variation enregistrée au deuxième trimestre dont il est question plus haut, au premier trimestre de 2021, les produits locatifs ont subi l'incidence défavorable de 0,5 million de dollars en lien avec la COVID-19 comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation pour les périodes closes les 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Charges d'exploitation				
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	3 926	3 594	7 733	7 316
Énergie	1 042	1 368	2 754	2 981
Impôt foncier et assurances	5 492	5 682	11 091	11 449
Total des charges d'exploitation	10 460	10 644	21 578	21 746
% des produits locatifs	40,2	46,2	43,5	46,3

Globalement, les charges d'exploitation sont demeurées stables au cours du trimestre comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent. Les coûts d'entretien, de réparations et autres charges d'exploitation se sont accrues, les entreprises ayant repris leurs activités normales après les fermetures imposées par les gouvernements au deuxième trimestre de l'exercice précédent. Les impôts fonciers ont bénéficié d'une diminution des taxes scolaires au Québec, et une baisse de la consommation d'énergie a également été notée pour le trimestre considéré en regard de la période correspondante de l'exercice précédent du fait des conditions météorologiques favorables.

Résultat d'exploitation net

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Résultat d'exploitation net⁽¹⁾	15 574	12 419	27 988	25 185
% des produits locatifs	59,8	53,8	56,5	53,7

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

Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les périodes closes les 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Produits financiers	(262)	(116)	(396)	(229)
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	4 606	4 683	9 152	9 494
Intérêts sur les débetures convertibles	669	831	1 626	1 668
Intérêts sur les emprunts bancaires	88	281	308	464
Autres charges d'intérêts	61	138	129	234
Charges d'intérêts	5 162	5 817	10 819	11 631
Distributions sur parts de catégorie B	26	45	56	97
Frais de remboursement anticipé	188	—	188	79
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	5 376	5 862	11 063	11 807
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	428	287	787	672
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	90	—	186	—
Charges financières nettes avant les éléments suivants	5 894	6 149	12 036	12 479
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	733	330	2 547	4 427
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(52)	39	228	(961)
Charges financières nettes	6 575	6 518	14 811	15 945

Les produits financiers sont principalement constitués de produits d'intérêts sur le solde de prix de vente consenti par le Fonds au montant de 6,0 millions de dollars sur un immeuble commercial vendu en 2019, situé à Delson (Québec).

Les charges d'intérêts ont diminué de 0,7 million de dollars pour le trimestre considéré en comparaison de la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement des conversions récentes de débentures de série H, du remboursement d'emprunts bancaires suite à l'émission de parts en avril 2021 et des refinancements. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires en cours s'élevait à 3,52% au 30 juin 2021, soit une réduction de 19 points de base par rapport au taux moyen rapporté au 30 juin 2020, qui était alors de 3,71%. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,37% et 6,80% au 30 juin 2021 et pour la période correspondante en 2020. La durée moyenne pondérée des emprunts hypothécaires en cours s'élevait à 4,5 ans au 30 juin 2021 (4,8 ans au 30 juin 2020).

Aux charges financières nettes décrites précédemment s'ajoutent des éléments non monétaires. Ces éléments non monétaires incluent la désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et sur les débentures convertibles, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles ainsi que les ajustements de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B. BTB a constaté un ajustement de la juste valeur qui s'est traduit par une charge non monétaire de 1,3 million de dollars contre 0,7 million de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent.

Frais d'administration

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Frais d'administration	1 666	1 205	2 859	2 437
Pertes de crédit attendues	12	1 257	(158)	1 397
Rémunération fondée sur des parts	160	51	805	(122)
Frais d'administration du Fonds	1 838	2 513	3 506	3 712

Les frais d'administration se sont accrus de 0,5 million de dollars, ou 38%, pour le trimestre en regard de la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a engagé des charges additionnelles pour soutenir sa stratégie de croissance (ajout d'employés clés, investissement en technologies et marketing). BTB a été en mesure de maintenir son niveau de frais d'administration stable à 6% des produits locatifs grâce à des efforts soutenus de contrôle de ses coûts. Ce facteur explique également la variation pour la période cumulative de six mois.

Les pertes de crédit attendues ont fléchi de 1,2 million de dollars pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Une provision plus élevée avait été constatée à l'exercice précédent en raison de l'incertitude entourant la pandémie de la COVID-19. Les efforts constants de perception de loyers ont toutefois considérablement réduit le solde des débiteurs et ont par conséquent réduit la provision comptabilisée au préalable au titre des pertes de crédit. Ce facteur explique également la variation pour la période cumulative de six mois.

La rémunération fondée sur des actions a augmenté de 0,1 million de dollars pour le trimestre comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse est partiellement attribuable à la réévaluation des montants à payer au titre de la rémunération liée aux parts différées (qui s'établissait à 4,07\$ à la fin du trimestre considéré, contre 3,07\$ par part à la fin du trimestre correspondant de l'exercice précédent), faisant augmenter le passif différé et la charge de rémunération fondée sur des parts en conséquence.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

En vertu de la norme IAS 40, le Fonds comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur et reconnaît le profit ou la perte découlant de la variation de la juste valeur aux résultats de la période au cours de laquelle il a été constaté. En raison de l'évaluation des taux de capitalisation et de la conjoncture du marché, le Fonds n'a pas jugé approprié d'apporter des ajustements de la juste valeur de son portefeuille au cours du trimestre.

Sur une base annuelle, le Fonds retient les services d'évaluateurs externes indépendants pour évaluer la juste valeur d'une partie importante de son portefeuille. Dans le cadre de sa politique, les 10 plus importants immeubles et environ le tiers du nombre résiduel font l'objet d'une évaluation annuelle effectuée par des évaluateurs externes indépendants. De plus, dans le cadre de financement ou de refinancement et à la demande des prêteurs, d'autres immeubles pourraient également faire l'objet d'évaluations indépendantes au cours de l'exercice.

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

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Immeubles de bureaux	—	581	—	4 923
Immeubles commerciaux	—	3 026	—	4 425
Immeubles industriels	—	—	—	1 157
Total de la variation de la juste valeur	—	3 607	—	10 505

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

	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels
Au 30 juin 2021			
Taux de capitalisation	5,25% – 8,00%	5,00% – 8,50%	5,00% – 8,50%
Taux de capitalisation à la revente	5,50% – 8,00%	6,00% – 7,50%	5,50% – 7,00%
Taux d'actualisation	6,25% – 8,75%	6,75% – 8,25%	6,25% – 7,75%
Au 30 juin 2020			
Taux de capitalisation	6,00% – 8,00%	5,00% – 8,50%	5,75% – 8,50%
Taux de capitalisation à la revente	6,25% – 7,25%	5,25% – 7,50%	6,00% – 7,25%
Taux d'actualisation	7,25% – 8,00%	6,25% – 8,00%	6,50% – 8,00%

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 30 juin 2021 se situait à 6,60% (6,65% au 30 juin 2020), en baisse de 5 points de base depuis le 30 juin 2020.

BTB a estimé qu'au 30 juin 2021, si une variation du taux de capitalisation de 0,25% était appliquée pour l'ensemble du portefeuille, cette variation entraînerait un effet d'environ 36,2 millions de dollars sur la juste valeur des immeubles de placement. Le changement de taux de capitalisation représente un indicateur approprié des variations du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente.

Bénéfice net et résultat global

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net	7 161	(1 101)	9 671	(6 688)
Par part	9,8¢	(1,7)¢	14,1¢	(10,6)¢

Bénéfice net ajusté

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

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

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	7 161	(1 101)	9 671	(6 688)
Éléments non récurrents:				
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	188	882	188	1 790
Éléments non monétaires volatils:				
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	3 607	—	10 505
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	733	330	2 547	4 427
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(52)	39	228	(961)
Bénéfice net ajusté⁽¹⁾	8 030	3 757	12 634	9 073
Par part	10,9 ¢	6,0 ¢	18,3 ¢	14,4 ¢

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Résultats d'exploitation – portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par BTB au 1^{er} janvier 2020 et qui sont toujours détenus par BTB au 30 juin 2021 et n'inclut pas l'effet des acquisitions et des dispositions réalisées au cours de 2020 et de 2021.

Le tableau suivant présente les résultats sommaires du portefeuille comparable :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Cumulatif (6 mois)		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
	\$	\$	%	\$	\$	%
Produits locatifs	25 824	22 421	15,2	48 630	45 057	7,9
Charges d'exploitation	10 404	10 268	1,3	21 351	20 734	3,0
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	15 420	12 153	26,9	27 279	24 323	12,2
Charges d'intérêt sur emprunts hypothécaires	4 437	4 980	(10,9)	8 766	9 601	(8,7)
Résultat net immobilier⁽¹⁾	10 983	7 173	53,1	18 513	14 722	25,8

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Pour le trimestre, le résultat net du portefeuille comparable s'est accru de 3,8 millions de dollars, ou 53,1%, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, et le résultat d'exploitation net a augmenté de 3,3 millions de dollars, ou 26,9%. La période correspondante de l'exercice précédent tenait compte de l'incidence de 0,8 million de dollars liée à la COVID-19 imputable au programme d'AUCLC et aux congés de loyer accordés à certains locataires en 2020. Au cours du trimestre, le Fonds a facturé des recouvrements additionnels de 1,4 million de dollars reliés aux exercices antérieurs et un montant de 0,9 million de dollars pour 2021. Si l'on ne tient pas compte de ces éléments non récurrents, le REN du portefeuille comparable a affiché une hausse de 3,3%. Le résultat net immobilier a également bénéficié de la réduction des charges d'intérêts attribuable à la diminution des taux d'intérêt sur les refinancements et aux économies d'intérêts du fait du remboursement intégral de l'encours de la ligne de crédit.

Pour la période cumulative de six mois, le résultat net du portefeuille comparable s'est accru de 3,8 millions de dollars, ou 25,8%. Le résultat d'exploitation net a augmenté de 3,0 millions de dollars, ou 12,2%. Outre la variation enregistrée au deuxième trimestre dont il est question plus haut, au premier trimestre de 2021, les produits locatifs et le REN ont subi l'incidence défavorable de 0,5 million de dollars des départs de locataires en lien avec la COVID-19 comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

Distributions

Distributions et données par part

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Distributions				
Distributions en espèces	4 744	4 632	8 840	10 357
Distributions en espèces sur parts de catégorie B	26	45	56	97
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	738	698	1 440	1 529
Distributions totales aux porteurs de parts	5 508	5 375	10 336	11 983
Pourcentage des distributions réinvesties	13,4%	13,0%	13,9%	12,8%
Par part⁽¹⁾				
Distributions	7,5¢	8,5¢	15,0¢	19,0¢

(1) 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 de 7,5¢ par part, par rapport aux distributions mensuelles aux porteurs de parts de 3,5¢ par part pour le mois d'avril 2020 et de 2,5¢ par part pour les mois de mai et de juin 2020, pour un total de 19,0¢ par part.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE)

Le tableau suivant présente la conciliation entre le bénéfice net et résultat global établi selon les IFRS et les FPE pour les périodes closes les 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	7 161	(1 101)	9 671	(6 688)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	3 607	—	10 505
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(52)	39	228	(961)
Amortissement des incitatifs de location	777	771	1 654	1 523
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	733	330	2 547	4 427
Charges salariales de location	184	137	403	294
Distributions sur parts de catégorie B	26	45	56	97
Rémunération payable en parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁴⁾	185	—	185	—
FPE⁽¹⁾	9 014	3 828	14 744	9 197
Élément non récurrent				
Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	188	882	188	1 790
FPE récurrents⁽¹⁾	9 202	4 710	14 932	10 987
FPE par part⁽²⁾	12,3¢	6,1¢	21,4¢	14,6¢
FPE récurrents par part⁽²⁾	12,5¢	7,5¢	21,7¢	17,5¢
Ratio de distribution des FPE ⁽³⁾	61,1%	140,1%	70,1%	129,9%
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽³⁾	59,9%	113,9%	69,2%	108,8%

(1) Mesures financières non conformes aux IFRS

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

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

(4) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées est prise en compte dans le calcul des FPE et des FPEA récurrents depuis le deuxième trimestre de 2021. Pour référence, l'incidence cumulative pour la période correspondante de 2020 correspondait à un montant positif de 471\$, ou 0,7¢ par part.

Pour le trimestre, les FPE récurrents se sont établis à 12,5¢ par part (21,7¢ par part pour la période cumulative de six mois), comparativement à 7,5¢ par part pour la période correspondante de 2020 (17,5¢ par part pour la période cumulative de six mois). Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 59,9% par part pour le trimestre (69,2% pour la période cumulative de six mois), comparativement à 113,9% pour la période correspondante de 2020 (108,8% pour la période cumulative de six mois).

Pour le trimestre, si l'on ne tient pas compte des recouvrements additionnels de 1,4 million de dollars au titre d'exercices antérieurs, les FPE récurrents seraient à 10,6¢ par part (19,6¢ par part pour la période cumulative de six mois).

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)

Le tableau suivant présente la conciliation entre les FPE et les FPEA pour les périodes closes les 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
FPE⁽¹⁾	9 014	3 828	14 744	9 197
Ajustement des revenus de loyers selon la méthode linéaire	(91)	1	(488)	(143)
Désactualisation des intérêts effectifs	428	287	787	672
Amortissement des autres immobilisations corporelles	27	24	42	48
Rémunération fondée sur des parts	(24)	51	620	(122)
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	(519)	(461)	(990)	(938)
Réserve pour frais de location non récupérés	(376)	(375)	(750)	(750)
FPEA⁽¹⁾	8 459	3 355	13 965	7 964
Élément non récurrent				
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	188	882	188	1 790
FPEA récurrents⁽¹⁾	8 647	4 237	14 153	9 754
FPEA par part⁽²⁾	11,5¢	5,3¢	20,3¢	12,7¢
FPEA récurrents par part⁽²⁾	11,8¢	6,7¢	20,5¢	15,5¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽³⁾	65,1%	159,9%	74,0%	150,0%
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽³⁾	63,7%	126,6%	73,0%	122,5%

(1) Mesures financières non conformes aux IFRS

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

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

Pour le trimestre, les FPEA récurrents se sont établis à 11,8¢ par part (20,5¢ par part pour la période cumulative de six mois), comparativement à 6,7¢ par part pour la période correspondante de l'exercice précédent (15,5¢ par part pour la période cumulative de six mois). Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 63,7% par part pour le trimestre (73,0% pour la période cumulative de six mois), comparativement à 126,6% pour la période correspondante de 2020 (122,5% pour la période cumulative de six mois).

Pour le trimestre, si l'on ne tient pas compte des recouvrements additionnels de 1,4 million de dollars pour les exercices antérieurs, les FPEA récurrents seraient à 9,8¢ par part (18,5¢ par part pour la période cumulative de six mois).

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

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

Périodes closes les 30 juin et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	30 juin 2021 (6 mois)	30 juin 2020 (6 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)	31 décembre 2019 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	990	938	1 859	1 842
Investissements de maintien non récupérables	699	508	2 055	2 603

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

Flux de trésorerie

Le tableau qui suit présente la performance des fonds distribués et leur conciliation avec les entrées nettes de trésorerie et le bénéfice net:

Périodes closes les 30 juin et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	2021 (6 mois)	2020 (6 mois)	2020 (12 mois)	2019 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	21 311	21 218	46 145	47 223
Intérêts payés	(11 037)	(11 296)	(21 787)	(23 442)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	10 274	9 922	24 358	23 781
Bénéfice net	9 671	(6 688)	2 919	51 881
Distributions totales (y compris les parts de catégorie B)	8 608	(2 061)	21 513	25 141
Excédent (déficit) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions totales	1 666	(18 671)	2 845	(1 360)
Excédent (déficit) du résultat net par rapport aux distributions totales	1 063	21 218	(18 594)	26 740

Le tableau suivant présente un résumé de la conciliation entre les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA et FPE (mesures financières non conformes aux IFRS):

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	8 162	10 534	21 311	21 208
Charges salariales de location	184	137	403	294
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(188)	(882)	(188)	(1 790)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	6 447	219	5 184	1 571
Produits financiers	262	116	396	229
Charges d'intérêts	(5 424)	(5 933)	(11 215)	(11 860)
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	(519)	(461)	(990)	(938)
Réserve pour frais de location non récupérés	(375)	(375)	(750)	(750)
Autres éléments	(90)	—	(186)	—
FPEA⁽¹⁾	8 459	3 355	13 965	7 964
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	519	461	990	938
Réserve pour frais de location non récupérés	375	375	750	750
Ajustement des revenus de loyers selon la méthode linéaire	91	(1)	488	143
Charges de rémunération fondée sur des parts	25	(51)	(620)	122
Désactualisation des intérêts effectifs	(428)	(287)	(787)	(672)
Amortissement des immobilisations corporelles	(27)	(24)	(42)	(48)
FPE⁽¹⁾	9 014	3 828	14 744	9 197

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Information sectorielle

Les activités du Fonds regroupent trois secteurs immobiliers situés dans les provinces de Québec et de l'Ontario. Les tableaux suivants présentent un résumé des contributions aux revenus et au résultat d'exploitation net de chacun des secteurs pour les trimestres clos les 30 juin 2021 et 2020 :

Trimestres clos les 30 juin (en milliers de dollars)	Immeubles commerciaux		Immeubles de bureaux		Immeubles industriels		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
Trimestre clos le 30 juin 2021							
Immeubles de placement	246 666	26,8	495 320	53,7	180 049	19,5	922 035
Produits locatifs	7 845	30,1	14 987	57,6	3 202	12,3	26 034
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	5 041	32,4	8 404	54,0	2 129	13,6	15 574
Trimestre clos le 30 juin 2020							
Immeubles de placement	257 267	28,8	501 395	56,0	136 017	15,2	894 679
Produits locatifs	6 688	29,0	13 554	58,8	2 821	12,2	23 063
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	3 844	30,9	6 732	54,3	1 843	14,8	12 419

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS.

Performance du secteur des immeubles commerciaux

Bien que la pandémie et les restrictions imposées par le gouvernement pour la combattre aient incontestablement eu une incidence sur le secteur du commerce de détail en général, l'exposition de BTB aux locataires en faillite et de restructuration est limitée. Le Fonds ne possède pas de centres commerciaux fermés et la majorité de ses propriétés comptent des locataires clés qui vendent des biens de première nécessité. Dans le secteur des immeubles commerciaux, le taux d'occupation se situait à 92,9% à la fin du deuxième trimestre de 2021, en baisse de 2,7% en regard de la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est d'abord et avant tout attribuable au départ de Sportium. En avril 2021, 85% de la superficie locative auparavant occupée par Sportium a été louée à Princess Auto, un détaillant d'envergure nationale. Le bail commencera à générer des revenus dès la fin de l'exercice. Au cours du trimestre, le Fonds a pu renouveler des baux pour une superficie locative de 13 481 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 5,1% (4,6% pour la période cumulative de six mois). Le pourcentage du résultat d'exploitation net dégagé par les immeubles commerciaux a été porté à 32,4%, par rapport à 30,9% pour la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui traduit en grande partie les efforts de location du Fonds. Cette amélioration est attribuable au redressement graduel des revenus et du résultat d'exploitation net du secteur d'activité des immeubles commerciaux à ce qu'ils étaient avant l'apparition de la COVID-19.

Performance du secteur des immeubles de bureaux

BTB est propriétaire d'immeubles de bureaux majoritairement situés en banlieue et ne détient aucune grande tour aux centres-villes, un des secteurs qui a été le plus touché par la pandémie. Dans l'ensemble, la performance de ce secteur est demeurée stable dans les trois régions (Montréal, Québec et Ottawa) et a bénéficié de la qualité des locataires (les deux principaux locataires des espaces de bureaux sont des organismes gouvernementaux fédéraux et provinciaux). Le taux d'occupation des immeubles de bureaux de BTB s'établissait à 89,5% à la fin du trimestre, en baisse de 1,6% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a renouvelé des baux visant une superficie totale de 53 539 pieds carrés, la baisse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 1,7% (hausse de 0,7% pour la période cumulative de six mois). Comme nous l'avons mentionné à la rubrique «Opérations immobilières» du présent rapport de gestion, le taux de renouvellement moyen négatif s'explique en grande partie par le renouvellement, pour une durée de sept ans, du bail d'un locataire ayant accru sa superficie occupée dans l'une des propriétés de BTB. Ce facteur explique également la légère baisse du pourcentage du résultat d'exploitation net dégagé par le secteur des immeubles de bureaux, qui a été ramené à 54,0%, par rapport à 54,3% pour la période correspondante de l'exercice précédent.

Performance du secteur des immeubles industriels

Le secteur des immeubles industriels suscite toujours autant d'intérêt et continue d'afficher une excellente performance. La valeur de l'actif des propriétés industrielles par rapport à l'actif total du Fonds, a été portée à 19,5%, par rapport à 15,2% pour la période correspondante de l'exercice précédent, surtout en raison de l'acquisition d'une propriété industrielle, comme il a été mentionné précédemment à la rubrique «Acquisition d'immeubles de placement» du présent rapport de gestion. Puisqu'elle a été acquise à la fin de juin 2021, l'incidence positive sur les produits se fera sentir dès le troisième trimestre. Le taux d'occupation des propriétés industrielles du Fonds s'établissait à 96,5% à la fin du deuxième trimestre, en hausse de 2,9% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, essentiellement en raison du taux d'occupation de 100% de l'acquisition récente. Le pourcentage du résultat d'exploitation net dégagé par les immeubles industriels a été ramené à 13,6%, par rapport à 14,8% pour la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui traduit en grande partie la hausse des frais d'entretien et des charges d'exploitation au titre d'une propriété située à Ottawa. Le Fonds a pu renouveler des baux visant une superficie locative de 30 172 pieds carrés dans des propriétés industrielles, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 6,1% (14,6% pour la période cumulative de six mois).

Actifs

Immeubles de placement

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

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

La juste valeur de ses immeubles de placement se chiffrait à 922 millions de dollars au 30 juin 2021 comparativement à 903,8 millions de dollars au 31 décembre 2020. La hausse s'explique essentiellement par l'acquisition, le 28 juin 2021, d'une propriété industrielle située au 6000, rue Kieran, pour un prix d'achat de 15,7 millions de dollars (compte tenu de frais d'acquisition de 0,5 million de dollars). La hausse restante s'explique par l'incidence nette des entrées relativement aux dépenses d'investissement de 1,3 million de dollars, les incitatifs de location capitalisés de 1,8 million de dollars, l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire de 0,5 million de dollars et l'amortissement des incitatifs de location (1,7 million de dollars).

Investissements dans les immeubles de placement détenus

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

Le tableau suivant présente le sommaire des sommes engagées au titre des dépenses d'investissement ainsi qu'en incitatifs et commissions de location au cours des périodes closes les 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'investissement récupérables	275	95	647	458
Investissements de maintien non récupérables	606	145	699	325
Remboursement reçu	—	(280)	—	(280)
Dépenses d'investissement totales	881	(40)	1 346	503
Commissions de location et améliorations locatives	1 063	1 091	2 251	3 630
Total	1 944	1 051	3 597	4 133

Le tableau suivant résume l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement au cours des périodes closes les 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Solde au début du trimestre	905 043	919 632	903 870	924 320
Ajouts:				
Acquisitions	15 734	—	15 734	22 286
Dispositions	—	(21 625)	—	(44 175)
Dépenses d'investissement	881	(40)	1 346	503
Commissions de location et incitatifs de location capitalisés	1 063	1 091	2 251	3 630
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	(3 607)	—	(10 505)
Autres variations non monétaires	(686)	(772)	(1 166)	(1 380)
Solde à la fin du trimestre	922 035	894 679	922 035	894 679

Créances

Les montants à recevoir de locataires et autres débiteurs ont augmenté, passant de 5,2 millions de dollars au 31 décembre 2020 à 6,9 millions de dollars au 30 juin 2021. Ces montants se détaillent comme suit:

(en milliers de dollars)	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2020
	\$	\$	\$
Loyers à recevoir	6 982	4 259	8 460
Provision pour pertes de crédit attendues	(676)	(1 132)	(2 078)
Loyers à recevoir, montant net	6 306	3 127	6 382
Recouvrements non facturés	304	665	643
Autres débiteurs	315	1 420	1 718
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	6 925	5 212	8 743

Le montant des loyers à recevoir comprend une somme de 0,3 million de dollars à recevoir de locataires en vertu d'ententes de report de paiement de loyer consenties par le Fonds au cours de l'année 2020.

Autres actifs et immobilisations corporelles

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

(en milliers de dollars)	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2020
	\$	\$	\$
Immobilisations corporelles	1 325	1 238	1 116
Amortissements cumulés	(947)	(904)	(853)
	378	334	263
Charges payées d'avance	3 774	1 498	1 465
Dépôts	597	656	753
Autres actifs	4 749	2 488	2 481

Ressources de capital

Dette à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 30 juin 2021, incluant les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants:

Au 30 juin 2021 (en milliers de dollars)	Solde des débetures convertibles	Solde des emprunts hypothécaires	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	\$	\$	%
Année d'échéance			
2021 (six mois)	—	82 611	3,65
2022	—	39 739	3,76
2023	—	35 077	3,61
2024	24 000	81 736	4,63
2025	23 423	44 407	4,69
2026 et suivantes	—	221 204	3,16
Total	47 423	504 774	3,77

Le Fonds a des emprunts hypothécaires de 82,6 millions de dollars arrivant à échéance au cours des six prochains mois. Au 31 juillet 2021, une tranche d'environ 23,6 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.

Les montants refinancés sont supérieurs de 0,6 million de dollars au solde de principal, fournissant au Fonds des liquidités additionnelles qu'il peut utiliser pour financer les acquisitions futures et à des fins générales du Fonds.

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 30 juin 2021, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 3,77% (3,52% pour les emprunts hypothécaires et 6,49% pour les débetures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Au 30 juin 2021, les emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevaient à 505 millions de dollars, comparativement à 486 millions de dollars au 31 décembre 2020. La hausse s'explique par le refinancement d'emprunts hypothécaires de 18,1 millions de dollars venus à échéance en 2021 au titre d'une propriété (produit refinancé additionnel de 0,9 million de dollars). En outre, BTB a tiré parti des conditions du marché pour refinancer des emprunts hypothécaires de 14,2 millions de dollars arrivant à échéance après 2021 pour cinq propriétés (produit refinancé additionnel de 16 millions de dollars). De plus, dans le cadre de l'acquisition de la propriété située au 6000, rue Kieran, BTB a contracté un emprunt hypothécaire de 9,9 millions de dollars.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires au cours des périodes closes les 30 juin 2021:

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres	Cumulatif (6 mois)
	\$	\$
Solde au début du trimestre	482 082	486 242
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge	59 118	59 118
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions	(32 300)	(32 300)
Remboursements mensuels de capital	(4 126)	(8 286)
Solde à la fin du trimestre	504 774	504 774

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

Au 30 juin 2021, le taux d'intérêt moyen pondéré était de 3,52% comparativement à 3,75% au 30 juin 2020, soit une diminution de 23 points de base. Au 30 juin 2021, à l'exception de quatre prêts d'un solde cumulé de 41,8 millions de dollars, tous les emprunts hypothécaires portent intérêt à taux fixes (solde de 403,3 millions de dollars) ou étant assortis d'un swap de taux d'intérêt (solde de 59,6 millions de dollars).

La durée moyenne pondérée des emprunts hypothécaires existants au 30 juin 2021 s'élevait à 4,5 ans comparativement à 4,8 ans au 30 juin 2020. BTB tente de répartir sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque relié à leur renouvellement.

À l'exception de quatre propriétés, dont deux qui servent à garantir les lignes de crédit d'acquisition et d'opération, toutes les propriétés du Fonds étaient grevées de financements hypothécaires au 30 juin 2021.

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

Au 30 juin 2021 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	\$	\$	\$	
Année d'échéance				
2021 (six mois)	8 047	81 844	89 891	17,8
2022	14 637	30 049	44 686	8,9
2023	12 239	32 626	44 865	8,9
2024	9 918	73 493	83 411	16,5
2025	8 676	37 655	46 331	9,2
2026 et suivantes	27 455	168 135	195 590	38,7
Total	80 972	423 802	504 774	100,0
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			446	
Frais de financement non amortis			(2 145)	
Solde au 30 juin 2021			503 075	

Au 30 juin 2021, le Fonds, il respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

Débetures convertibles

(en milliers de dollars)	Séries G ⁽¹⁾⁽³⁾	Séries H ⁽²⁾⁽³⁾	Total
Valeur nominale	24 000	23 423 ⁽⁴⁾	47 423
Taux d'intérêt contractuel	6,00%	7,00%	
Taux d'intérêt effectif	7,30%	8,28%	
Date d'émission	Octobre 2019	Septembre 2020	
Prix de conversion par part	5,42\$	3,64\$	
Date de paiement des intérêts	30 avril et 31 octobre	30 avril et 31 octobre	
Date d'échéance	Octobre 2024	Octobre 2025	
Solde au 30 juin 2021	23 073	20 469	43 542

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

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

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

(4) Conversion de débetures de série H à hauteur de 6 577\$ depuis l'émission. Conversion à hauteur de 2 701\$ au deuxième trimestre de 2021.

Ratio d'endettement

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

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 30 juin 2021 et 2020 et au 31 décembre 2020 :

(en milliers de dollars)	30 juin 2021	31 décembre 2020	30 juin 2020
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(25 307)	(9 062)	(12 938)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	504 774	486 242	487 380
Débtentures convertibles ⁽¹⁾	47 600	53 385	50 700
Facilité de crédit d'acquisition	—	15 300	15 100
Total de la dette à long terme moins la trésorerie libre	527 067	545 865	540 242
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie libre	940 691	918 508	922 691
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentures convertibles et le crédit d'acquisition)	53,7%	52,9%	52,8%
Ratio d'endettement – Débtentures convertibles	5,1%	5,8%	5,5%
Ratio d'endettement – Ligne de crédit d'acquisition	0,0%	1,7%	1,6%
Ratio d'endettement total	56,0%	59,4%	58,6%

(1) Montants bruts

Au 30 juin 2021, le ratio d'endettement hypothécaire, excluant les débtentures convertibles et le crédit d'acquisition, s'élevait à 53,7%, en hausse de 0,8% depuis le 31 décembre 2020 et de 0,9% depuis le 30 juin 2020. En incluant les débtentures convertibles, le crédit d'acquisition et la trésorerie, le ratio d'endettement global s'est établi à 56,0%, en baisse de 3,4% depuis le 31 décembre 2020 et de 2,6% comparativement à celui au 30 juin 2020.

Le Fonds cherche à financer ses acquisitions par un taux d'endettement hypothécaire maximum de 65% de la juste valeur des actifs puisque le coût de financement est inférieur au coût de capital des capitaux propres du Fonds.

La liquidité du Fonds s'entend de son accès au crédit aux termes des facilités de crédit engagées ou de sa capacité de générer suffisamment de trésorerie ou d'équivalents de trésorerie pour financer ses obligations courantes contractées dans le cadre de ses activités, notamment les dépenses d'investissement de maintien et de développement, les distributions aux porteurs de parts et la croissance planifiée de ses activités. BTB dispose d'une facilité de crédit d'exploitation pour s'assurer une liquidité financière en vertu de laquelle elle peut prélever des montants et les rembourser à brève échéance, ce qui réduit le besoin de détenir des ressources en trésorerie sous forme d'encaisse et de dépôts. La direction demeure d'avis que le Fonds est en bonne posture pour traverser la pandémie compte tenu de l'amélioration de son bilan au cours des années 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 30 juin 2021, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 3,02, en hausse de 89 points de base par rapport au deuxième trimestre de 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Résultat d'exploitation net	15 574	12 419	27 988	25 185
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽¹⁾	5 162	5 817	10 819	11 631
Ratio de couverture des intérêts	3,02	2,13	2,59	2,17

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

Parts de catégorie B

Périodes closes les 30 juin 2021 (en nombre de parts)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	Units	\$	Units	\$
Parts de catégorie B en circulation en début de période	347 265	1 465	397 265	1 402
Échange contre des parts	—	—	(50 000)	(217)
Ajustement de la juste valeur	—	(52)	—	228
Parts de catégorie B en circulation en fin de période	347 265	1 413	347 265	1 413

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

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

Les parts de catégorie B ont été émises le 30 mai 2018 pour l'acquisition d'une portion résiduelle du Complexe Lebourgneuf – Phase II à Québec (moins la portion du prêt hypothécaire repris par BTB). Les parts de catégorie B ont eu droit à une distribution de 26 \$ durant le deuxième trimestre de 2021.

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 semestres :

Périodes closes les 30 juin (en nombre de parts)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
Parts en circulation en début de période	64 658 517	62 496 770	63 439 435	62 251 558
Parts émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne	7 809 650	—	7 809 650	—
Régime de réinvestissement des distributions	181 244	225 257	368 382	396 975
Émission – Régime d'achat de parts pour les employés	—	—	14 351	11 194
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions	—	—	71 722	59 327
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts différées	—	—	—	2 973
Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	—	100 000	50 000	100 000
Émission – Conversion de débetures convertibles	742 025	—	1 637 896	—
Parts en circulation en fin de période	73 391 436	62 822 027	73 391 436	62 822 027
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	73 087 753	62 681 044	68 531 513	62 535 591
Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation	73 435 018	63 114 573	68 895 444	63 000 988

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 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en nombre de parts)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
Parts différées en circulation en début de période	91 680	73 632	87 920	59 642
Rémunération des fiduciaires	2 133	2 766	4 171	18 342
Distributions versées sous forme de parts	1 674	2 031	3 396	3 418
Réglées	—	—	—	(2 973)
Parts différées en circulation en fin de période	95 487	78 429	95 487	78 429

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 30 juin 2021 et 2020 :

Périodes closes les 30 juin (en nombre de parts)	Trimestres		Cumulatif (6 mois)	
	2021	2020	2021	2020
Parts avec restrictions en circulation en fin de période	139 724	119 583	139 724	165 012
Attribuées	95 058	35 339	95 058	49 237
Annulées	(1 524)	(10 971)	(1 524)	(10 971)
Réglées	(71 722)	—	(71 722)	(59 327)
Parts avec restrictions en circulation en fin de période	161 536	143 951	161 536	143 951

Régime d'achat de parts pour les employés

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

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

Développement durable

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

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

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

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

Initiatives

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

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

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

Impôts sur le revenu

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

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

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

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

Au 30 juin 2021, BTB respectait l'ensemble de ces conditions et se qualifiait à titre de FPI. Par conséquent, les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à BTB. La direction a l'intention de s'assurer que le Fonds remplisse les conditions à l'exclusion de la FPI sur une base continue dans le futur.

Toutefois, rien ne garantit que BTB remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux FPI pour 2021 ou pour toute année ultérieure.

Imposition fiscale des porteurs de parts

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

Trimestres clos les 30 juin	2021	2020
	%	%
Imposable en tant qu'autre revenu	–	–
Report d'impôt	100	100
Total	100	100

Méthodes et estimations comptables

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

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

Risques et incertitudes

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de BTB diffèrent sensiblement de ceux exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux projetés dans les énoncés prospectifs, notamment les risques décrits à la rubrique «Facteurs de risques» de la notice annuelle 2020 de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, laquelle est intégrée aux présentes par renvoi. Ces risques et incertitudes comprennent :

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

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

Le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information («CPCI») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière («CIIF»), tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion et les états financiers consolidés. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances ont conclu que les CPCI étaient efficaces au 31 décembre 2020 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à BTB leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 30 juin 2021 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

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

Annexe 1 – indicateurs de performance

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

Annexe 2 – définitions

Parts de catégorie B

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

Produits locatifs

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

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

Charges d'exploitation

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

Résultat d'exploitation net

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

Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

- Emprunts hypothécaires contractés ou assumés d'un montant total approximatif de 504,7 millions de dollars au 30 juin 2021, comparativement à 497,3 millions de dollars au 30 juin 2020.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 43,5 millions de dollars.
- Lignes de crédit d'exploitation et d'acquisition utilisées au besoin.
- Coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires, aux débentures convertibles et aux autres emprunts qui sont portés en réduction des dettes connexes et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue des dettes.

Frais d'administration

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

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par BTB au 1^{er} janvier 2020 et toujours détenus le 30 juin 2021 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2020 et de 2021, ainsi que les résultats des propriétés subséquemment vendues.

Résultat net immobilier du portefeuille comparable

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

Fonds provenant de l'exploitation (FPE)

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

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

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

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)

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

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

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

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

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

