

# Table des matières

# Rapport de gestion

Trimestre clos le 30 juin 2022

Introduction

34

| 34 | Énoncés prospectifs - Mise en garde   |
|----|---|
| 35 | Mesures financières non conformes aux IFRS  |
| 38 | Présentation du Fonds   |
| 38 | Objectifs et stratégies d'affaires  |
| 39 | Faits saillants du deuxième trimestre clos le 30 juin 2022  |
| 41 | Renseignements financiers choisis   |
| 42 | Information trimestrielle choisie   |
| 43 | Portefeuille immobilier   |
| 44 | Opérations immobilières   |
| 48 | Résultats d'exploitation  |
| 53 | Résultats d'exploitation – portefeuille comparable  |
| 54 | Distributions   |
| 55 | Fonds provenant de l'exploitation (FPE)   |
| 56 | Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)  |
| 58 | Flux de trésorerie  |
| 59 | Information sectorielle   |
| 60 | Actifs  |
| 62 | Ressources de capital   |
| 67 | Impôts sur le revenu  |
| 68 | Imposition des porteurs de parts  |
| 68 | Méthodes et estimations comptables  |
| 70 | Risques et incertitudes   |
| 71 | Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière |
| 72 | Annexe 1 – Définitions  |
| 74 | Anneya 2 - Masuras financiàras non conformas aux IERS - Pannrochaments trimastrials                                 |

# Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de permettre au lecteur d'évaluer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « Fonds ») pour la période close le 30 juin 2022 ainsi que sa situation financière à cette date. Il présente également un sommaire des stratégies commerciales du Fonds et des risques d'affaires auxquels il fait face. Ce rapport de gestion en date du 5 août 2022 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires et les notes afférentes de la période close le 30 juin 2022. Il fait état de toute information importante disponible jusqu'à la date de ce rapport. Les états financiers consolidés annuels du Fonds ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »). À moins d'avis contraire, les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com et sur notre site web au www.btbreit.com.

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

# Énoncés prospectifs – Mise en garde

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

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

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

# Mesures financières non conformes aux IFRS

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

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

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

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

# Présentation du Fonds

Le Fonds est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu des lois de la province de Québec et conformément à un contrat de fiducie (dans sa version amendée). Le Fonds a entrepris ses activités immobilières le 3 octobre 2006 et détenait en date du 30 juin 2022, 75 immeubles industriels, immeubles de bureaux périphériques et immeubles de commerce de détail de première nécessité situés dans les marchés primaires des provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Le Fonds est devenu un important propriétaire immobilier dans la province de Québec, dans l'est de l'Ontario et depuis décembre 2021, dans l'Ouest canadien. Les parts et les 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 tiers gestionnaires selon des conditions normales concurrentielles. L'objectif de la direction, lorsque les circonstances seront favorables, est de gérer directement les immeubles non gérés directement par le Fonds, permettant possiblement de réaliser des économies d'honoraires de gestion et de charges d'exploitation par une gestion interne et mieux contrôler l'exploitation de ceux-ci.

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

|                 | Nombre de propriétés | Superficie<br>locative<br>(en pieds carrés) | Juste valeur<br>(en milliers de \$) |
|-----------------|----------------------|---|-------------------------------------|
| Au 30 juin 2022 | 75                   | 5 839 807                                   | 1167 247                            |

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

# Objectifs et stratégies d'affaires

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

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

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

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

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

# Faits saillants du deuxième trimestre clos le 30 juin 2022

Activités de location trimestrielle: Des baux représentant 79 126 pieds carrés ont été renouvelés, dont 55 635 pieds carrés ont été renouvelés avant leurs échéances et 23 491 pieds carrés ont été renouvelés par anticipation pour des baux venant à échéance soit en 2023 ou soit pour des années subséquentes. De plus, le Fonds a loué 43 121 pieds carrés à de nouveaux locataires. Grâce à cette solide activité de location, le taux d'occupation a augmenté à 93,8 % à la fin du trimestre.

Acquisitions: Le 5 avril 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 1100, Algoma Road à Ottawa (Ontario), pour une contrepartie totale de 12,5 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements. Le 15 juin 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 3190 rue F.-X. Tessier, à Vaudreuil-Dorion (Québec), pour une contrepartie totale de 15,0 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Le 27 juin 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 3905, Allard Avenue à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie totale de 13,0 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements. L'acquisition de ces actifs de qualité a accru l'exposition du Fonds au secteur des immeubles industriels.

Disposition: Le 16 juin 2022, le Fonds a disposé d'un petit immeuble industriel situé au 2059, rue René-Patenaude à Magog dans l'Estrie (Québec) pour un produit total de 1,8 million de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et ajustements.

Produits locatifs: Les produits locatifs se sont établis à 29,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 11,3 % par rapport au premier trimestre de 2021. Pour la période cumulative de six mois, les produits locatifs ont totalisé 58,0 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 17,1 % comparativement à la période correspondante de 2021.

Résultat d'exploitation net (REN): Le résultat d'exploitation net s'est établi à 17,6 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 13,0 % par rapport au trimestre correspondant de 2021. Pour la période cumulative de six mois, le résultat d'exploitation net s'est établi à 33,8 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 20,9 % par rapport à la période correspondante de 2021.

REN du portefeuille comparable<sup>(1)</sup>: Augmentation de 8,2% pour le deuxième trimestre de 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 principalement en raison des efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents, qui ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, et de la croissance du revenu associé aux baux renouvelés.

Bénéfice net et résultat global: Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 18,2 millions de dollars pour le trimestre, contre 7,2 millions de dollars pour la période correspondante de 2021, ce qui représente une hausse de 11,0 millions de dollars qui est attribuable à un ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

FPE récurrents<sup>(1)</sup>: Les FPE récurrents se sont établis à 11,4¢ par part pour le trimestre (22,1¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 12,5¢ par part pour la période correspondante de 2021 (21,7¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021). La diminution pour le trimestre et la période cumulative de six mois est attribuable à un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions de dollars et à l'encaissement d'une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021. Compte non tenu de cet ajustement, les FPE récurrents par part auraient augmenté de 23,6 % pour la période cumulative de six mois comparativement à la période correspondante de 2021.

FPEA récurrents<sup>(1)</sup>: Les FPEA récurrents se sont établis à 11,0 ¢ par part pour le trimestre (20,8 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 11,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2021 (20,5 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021). La diminution pour le trimestre est attribuable à un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions de dollars et à l'encaissement d'une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021. Compte non tenu de cet ajustement, les FPEA récurrents par part auraient augmenté de 23,8 % pour la période cumulative de six mois comparativement à la période correspondante de 2021.

Ratio de distribution des FPE récurrents<sup>(1)</sup>: Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 65,5 % pour le trimestre (67,8 % pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 59,9 % pour la période correspondante de 2021 (69,2 % pour la période cumulative de six mois de 2021).

Ratio de distribution des FPEA récurrents<sup>(1)</sup>: Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 68,3 % pour le trimestre (72,3 % pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 63,7 % pour la période correspondante de 2021 (73,0 % pour la période cumulative de six mois de 2021).

Situation de trésorerie: À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 3,0 millions de dollars en trésorerie et la trésorerie disponible aux termes de ses facilités de crédit se chiffrait à 26,7 millions de dollars<sup>(1)(2)</sup>. Le Fonds a l'option d'augmenter la capacité aux termes des facilités de crédit à 58,8 millions de dollars.

Dette: Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total<sup>®</sup> de 58,8 %, ce qui constitue une amélioration de 1,7 % comparativement au 31 décembre 2021.

Taux de recouvrement: Le Fonds a encaissé 98,0 % de ses loyers facturés pour le trimestre et 98,5 % pour la période cumulative de six mois de 2022, ce qui témoigne de la bonne performance dans les secteurs des immeubles industriels, des immeubles de bureaux périphériques et des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Le portefeuille du Fonds a continué d'afficher des résultats positifs pour toutes ses catégories d'actifs et ses régions.

# Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement postérieur à la date de clôture.

### Sommaire des éléments importants au 30 juin 2022

Nombre total d'immeubles: 75

Superficie locative totale: 5,8 millions de pieds carrés

Valeur de l'actif total: 1185 millions de dollars

Capitalisation boursière: 305 millions de dollars (prix unitaire de 3,60\$ au 30 juin 2022)

# Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des périodes closes les 30 juin 2022 et 2021.

| Périodes closes les 30 juin   |                  | Trime  | estre  | Période cumulative<br>de six mois |         |
|---|------------------|--------|--------|-----------------------------------|---------|
| (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)             |                  | 2022   | 2021   | 2022                              | 2021    |
|   | Référence (page) | \$     | \$     | \$                                | \$      |
| Information financière  |                  |        |        |                                   |         |
| Produits locatifs   | 49               | 28 979 | 26 034 | 58 047                            | 49 566  |
| Résultat d'exploitation net (REN)   | 48               | 17 598 | 15 574 | 33 832                            | 27 988  |
| Bénéfice net et résultat global   | 48               | 18 243 | 7 161  | 24 692                            | 9 671   |
| Bénéfice net ajusté <sup>(1)</sup>  | 52               | 9 001  | 8 030  | 16 259                            | 12 634  |
| REN du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>                                 | 53               | 13 450 | 12 436 | 25 716                            | 24 460  |
| Distributions   | 54               | 6 374  | 5 508  | 12 225                            | 10 336  |
| Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents <sup>(1)</sup>             | 55               | 9 718  | 9 202  | 18 035                            | 14 932  |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents <sup>(1)</sup>    | 56               | 9 311  | 8 647  | 16 913                            | 14 153  |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation               | 58               | 15 516 | 8 162  | 26 920                            | 21 311  |
| Total de l'actif  | 60               |        |        | 1185148                           | 965 051 |
| Immeubles de placement  | 60               |        |        | 1167 247                          | 922 035 |
| Emprunts hypothécaires  | 62               |        |        | 628 778                           | 503 075 |
| Débentures convertibles   | 62               |        |        | 41 563                            | 43 542  |
| Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(2)</sup>                               | 64               |        |        | 53,4%                             | 53,7%   |
| Ratio d'endettement total <sup>(1)</sup>                                      | 64               |        |        | 58,8%                             | 56,0%   |
| Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires                   | 62               |        |        | 3,62%                             | 3,52%   |
| Capitalisation boursière  |                  |        |        | 305 035                           | 298 703 |
| Information financière par part   |                  |        |        |                                   |         |
| Parts en circulation (000)  | 66               |        |        | 84732                             | 73 391  |
| Parts de catégorie B en circulation (000)                                     | 65               |        |        | 347                               | 347     |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (000)                            | 66               | 84 642 | 73 088 | 81 153                            | 68 532  |
| Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (000) | 66               | 84 989 | 73 435 | 81 500                            | 68 895  |
| Bénéfice net et résultat global   | 48               | 21,5¢  | 9,8¢   | 30,3¢                             | 14,1¢   |
| Bénéfice net ajusté   | 52               | 10,6¢  | 10,9¢  | 19,9¢                             | 18,3¢   |
| Distributions   | 54               | 7,5 ¢  | 7,5¢   | 15,0¢                             | 15,0¢   |
| FPE récurrents <sup>(1)</sup>   | 55               | 11,4¢  | 12,5¢  | 22,1¢                             | 21,7¢   |
| Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>                       | 55               | 65,5%  | 59,9%  | 67,8 %                            | 69,2%   |
| FPEA récurrents <sup>(1)</sup>  | 56               | 11,0¢  | 11,8¢  | 20,8¢                             | 20,5¢   |
| Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>                      | 56               | 68,3%  | 63,7%  | 72,3%                             | 73,0%   |
| Cours boursier  |                  |        |        | 3,60                              | 4,07    |
| Imposition fiscale des distributions  |                  |        |        |                                   |         |
| Report d'impôt  | 68               | 100,0% | 100,0% | 100,0%                            | 100,0%  |
| Information opérationnelle  |                  |        |        |                                   |         |
| Nombre d'immeubles  | 43               |        |        | 75                                | 65      |
| Superficie locative (milliers pi²)  | 43               |        |        | 5 840                             | 5 402   |
| Taux d'occupation   | 43               |        |        | 93,8%                             | 92,2%   |
| Croissance du taux moyen des baux renouvelés                                  | 44               | 20,6%  | 0,2%   | 15,3%                             | 3,2%    |

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

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

# Information trimestrielle choisie

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

| (en milliers de dollars, sauf les données par part)                        | 2022<br>T-2 | 2022<br>T-1 | 2021<br>T-4 | 2021<br>T-3 | 2021<br>T-2 | 2021<br>T-1 | 2020<br>T-4 | 2020<br>T-3 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          |
| Produits locatifs  | 28 979      | 29 068      | 26 789      | 23 988      | 26 034      | 23 532      | 22 455      | 23 583      |
| Résultat d'exploitation net  | 17 598      | 16 234      | 14 776      | 13 572      | 15 574      | 12 414      | 12 767      | 13 308      |
| Bénéfice net et résultat global  | 18 243      | 6 449       | 23 219      | 8 678       | 7 161       | 2 510       | 3 850       | 5 757       |
| Bénéfice net et résultat global par part                                   | 21,5¢       | 8,3¢        | 31,2¢       | 11,7¢       | 9,8¢        | 3,9¢        | 6,1¢        | 9,1¢        |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation            | 15 516      | 11 404      | 25 137      | 10 090      | 8 162       | 13 149      | 15 954      | 8 983       |
| Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents <sup>(1)</sup>          | 9 718       | 8 317       | 8 194       | 7 018       | 9 202       | 5 730       | 6 322       | 6 920       |
| FPE récurrents par part <sup>(1)(2)</sup>                                  | 11,4¢       | 10,7¢       | 11,0¢       | 9,5¢        | 12,5¢       | 8,9¢        | 9,9¢        | 10,9¢       |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents <sup>(1)</sup> | 9 311       | 7 602       | 6 962       | 6 453       | 8 647       | 5 506       | 6 253       | 6 139       |
| FPEA récurrents par part <sup>(1)(3)</sup>                                 | 11,0¢       | 9,7¢        | 9,4¢        | 8,7¢        | 11,8¢       | 8,6¢        | 9,8¢        | 9,7¢        |
| Distributions <sup>(4)</sup>   | 6 374       | 5 851       | 5 578       | 5 551       | 5 508       | 4 828       | 4 778       | 4 752       |
| Distributions par part <sup>(4)</sup>                                      | 7,5¢        | 7,5¢        | 7,5¢        | 7,5¢        | 7,5¢        | 7,5¢        | 7,5¢        | 7,5¢        |

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

# Indicateurs de performance opérationnelle

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

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

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

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

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

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

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

<sup>(4)</sup> Inclus les distributions sur les parts de catégorie B.

# Portefeuille immobilier

À la clôture du deuxième trimestre de 2022, BTB était propriétaire de 75 immeubles dont la juste valeur totalisait 1167 millions de dollars. Ces immeubles ont généré des produits locatifs d'environ 29,0 millions de dollars pour le trimestre et offraient une superficie locative d'environ 5,8 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds sont toutes décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir www.sedar.com).

# Sommaire des immeubles de placement détenus au 30 juin 2022

| Secteur d'activité                                    | Nombre<br>d'immeubles | Superficie<br>locative (pi²) | Taux<br>d'occupation<br>commis (%) | Taux d'occupation physique (%) |
|---|-----------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Immeubles industriels                                 | 26                    | 1 573 231                    | 100,0                              | 100,0                          |
| Immeubles de bureaux périphériques                    | 38                    | 2 874 402                    | 89,3                               | 88,2                           |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | 11                    | 1 392 175                    | 96,2                               | 94,9                           |
| Total   | 75                    | 5 839 808                    | 93,8                               | 93,0                           |

# Disposition d'immeubles de placement

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

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

### Acquisitions d'immeubles de placement

Le 7 janvier 2022, le Fonds a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux de périphérie de catégorie A situés aux 979 Bank Street et 1031 Bank Street dans le quartier de Glebe à Ottawa, en Ontario, pour une contrepartie totale de 38,1 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Ces deux immeubles ont augmenté la superficie locative totale de 104 716 pieds carrés et de 11 510 pieds carrés, respectivement.

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

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

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

Depuis le début de l'exercice 2022, le Fonds a acquis quatre immeubles pour une contrepartie totale de 78,6 millions de dollars et a ajouté 281 568 pieds carrés à sa superficie locative totale.

# 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 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022.

| Périodes closes les 30 juin                                  | Trime     | estre     | Période cumulative de six mois |           |  |
|--|-----------|-----------|--------------------------------|-----------|--|
| (en pieds carrés)  | 2022      | 2021      | 2022                           | 2021      |  |
| Superficie occupée en début de période(1)                    | 5 311 921 | 4 846 980 | 5 639 778                      | 4 910 877 |  |
| Actifs (vendus) achetés                                      | 151 146   | 99 000    | (148 516)                      | 99 000    |  |
| Nouveaux baux signés   | 43 121    | 78 294    | 60 681                         | 88 045    |  |
| Départs  | (26 937)  | (20 596)  | (70 849)                       | (94 277)  |  |
| Autres <sup>(2)</sup>  | 2         | (20 452)  | (1 841)                        | (20 419)  |  |
| Superficie locative occupée en fin de période <sup>(1)</sup> | 5 479 253 | 4 983 226 |                                |           |  |
| Superficie locative vacante en fin de période                | 360 555   | 418 998   |                                |           |  |
| Total de la superficie locative occupée en fin de période    | 5 839 808 | 5 402 224 |                                |           |  |

<sup>(1)</sup> La superficie occupée comprend les locaux occupés et les ententes fermes.

### Activités de renouvellement

Le tableau suivant présente le sommaire du taux des baux renouvelés au cours des périodes closes les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022.

| Périodes closes les 30 juin<br>(en pieds carrés) | Trim   | estre  | Période cumulative de six mois |         |  |
|--|--------|--------|--------------------------------|---------|--|
|  | 2022   | 2021   | 2022                           | 2021    |  |
| Baux venus à échéance                            | 73 195 | 96 089 | 229 073                        | 162 468 |  |
| Baux renouvelés à échéance                       | 55 635 | 82 826 | 174 773                        | 123 520 |  |
| Taux des baux renouvelés                         | 76,0%  | 86,2%  | 76,3%                          | 76,0 %  |  |

Le Fonds a renouvelé 76,0 % ou 55 635 pieds carrés des 73 195 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance ce trimestre. De plus, le Fonds a loué 17,3 % des 17 560 pieds carrés restants échus avant la clôture du trimestre. Pour le premier semestre, le Fonds a renouvelé 76,3 % des baux à l'échéance, laissant 54 301 pieds carrés vacants, ce qui s'explique essentiellement par le départ au deuxième trimestre de 2022 de Réseau Admission, un locataire qui louait un important espace dans un immeuble de bureaux périphérique situé sur l'île de Montréal. Ce locataire a relocalisé ses activités au centre-ville de Montréal.

Outre les baux renouvelés à l'échéance au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie de 23 491 pieds carrés avec des locataires existants, dont les baux viendront à échéance au cours de l'année 2023 et au cours des années subséquentes (des baux visant un total de 79 837 pieds carrés ont été renouvelés pour la période cumulative de six mois). Cette activité n'a aucune incidence sur la superficie locative occupée ou le taux de renouvellement enregistrés pour le trimestre, mais elle illustre la stratégie et la capacité du Fonds de travailler activement sur les renouvellements de baux avant l'échéance de leur terme respectif. Les renouvellements par anticipation ont permis au Fonds de conclure un bail à long terme visant un immeuble de bureaux périphériques de 23 491 pieds carrés à Québec.

Compte tenu des baux renouvelés à l'échéance et des baux renouvelés dont l'échéance était au cours de 2023 et des années subséquentes, le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie totale de 79 126 pieds carrés au cours du trimestre et de 254 610 pieds carrés pour la période cumulative de six mois. De la superficie locative totale renouvelée à l'échéance, pour la période cumulative de six mois, une portion de 169 618 pieds carrés pieds carrés, ou 66,6 %, visait le secteur des immeubles de bureaux périphériques, ce qui confirme que les locataires souhaitent occuper des espaces de bureaux périphériques qui se trouvent plus près du lieu de résidence des employés.

<sup>(2)</sup> Les autres ajustements de la superficie occupée représentent surtout des réévaluations de superficie.

# Taux moyen des baux renouvelés

Le tableau suivant présente le détail de l'augmentation moyenne des taux locatifs pour chacun des secteurs d'activité.

|   | Trimes                         | tre              | Période cumulative de six mois |                  |  |
|---|--------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|--|
| Secteur d'activité                                    | Renouvellements (pieds carrés) | Augmentation (%) | Renouvellements (pieds carrés) | Augmentation (%) |  |
| Immeubles industriels                                 | -                              | 0,0%             | 42 158                         | 7,8%             |  |
| Immeubles de bureaux périphériques                    | 78 526                         | 21,2%            | 169 618                        | 20,3%            |  |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | 600                            | 2,8%             | 42 834                         | 3,9%             |  |
| Total   | 79 126                         | 20,6%            | 254 610                        | 15,3%            |  |

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement de 15,3 % dans tous les secteurs d'activité. Le secteur des immeubles de bureaux périphériques a affiché une hausse de 20,3 % essentiellement attribuable à certains baux ayant étant inférieurs aux taux de marché.

### Nouveaux baux conclus

Au cours du trimestre, le Fonds a loué 43 121 pieds carrés à de nouveaux locataires, de sorte qu'à la fin du trimestre, 360 555 pieds carrés étaient disponibles pour la location. Des baux conclus visant 43 121 pieds carrés, 28 993 pieds carrés sont visés par des ententes de location fermes, et 14 128 pieds carrés sont actuellement occupés. La superficie locative totale des immeubles industriels du Fonds étant entièrement occupée, 24 887 pieds carrés ou 57,7% des baux signés visent des immeubles de bureaux périphériques et 18 234 pieds carrés, ou 42,3%, des nouveaux baux signés visent des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Pour la période cumulative de six mois, le Fonds a conclu des transactions avec de nouveaux locataires totalisant 60 681 pieds carrés.

# Taux d'occupation

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

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

<sup>(1)</sup> Compte non tenu de la propriété de Trois-Rivières, le taux d'occupation du portefeuille de la Ville de Québec se serait établi à 91,6 %.

Le taux d'occupation est de 93,8 % à la fin du deuxième trimestre de 2022, en hausse de 0,7 % par rapport au trimestre précédent et en hausse de 1,6 % par rapport à la période correspondante de l'exercice 2021. Par ailleurs, le taux d'occupation physique est de 93,0 % à la fin du deuxième trimestre de 2022, en hausse de 0,7 % par rapport au trimestre précédent et en hausse de 2,1 % par rapport à la période correspondante de l'exercice 2021.

### Échéances des baux

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

|   | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Immeubles industriels                                 |         |         |         |         |         |
| Superficie locative (pieds carrés)                    | 66 297  | 86 764  | 30 199  | 130 414 | 206 464 |
| Taux de location/pied carré (\$)(1)                   | 13,04\$ | 11,11\$ | 13,84\$ | 11,15\$ | 12,20\$ |
| % du portefeuille – Immeubles industriels             | 4,21%   | 5,52%   | 1,92%   | 8,29%   | 13,12%  |
| Immeubles de bureaux périphériques                    |         |         |         |         |         |
| Superficie locative (pieds carrés)                    | 235 327 | 279 532 | 300 996 | 269 169 | 386 352 |
| Taux de location/pied carré (\$)(1)                   | 13,91\$ | 16,64\$ | 14,58\$ | 15,14\$ | 14,59\$ |
| % du portefeuille – Immeubles de bureaux              | 8,19%   | 9,72%   | 10,47%  | 9,36%   | 13,44%  |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité |         |         |         |         |         |
| Superficie locative (pieds carrés)                    | 68 750  | 167 106 | 82 430  | 123 398 | 107 676 |
| Taux de location/pied carré (\$)(1)                   | 13,87\$ | 8,78\$  | 15,79\$ | 20,09\$ | 16,22\$ |
| % du portefeuille – Immeubles commerciaux             | 4,94%   | 12,00%  | 5,92%   | 8,86%   | 7,73%   |
| Total du portefeuille                                 |         |         |         |         |         |
| Superficie locative (pieds carrés)                    | 370 374 | 533 402 | 413 625 | 522 981 | 700 492 |
| Taux de location/pied carré (\$) <sup>(1)</sup>       | 13,75\$ | 13,28\$ | 14,77\$ | 15,31\$ | 14,13\$ |
| % du portefeuille – Total                             | 6,34%   | 9,13%   | 7,08%   | 8,96%   | 12,00%  |

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

### Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 30 juin 2022, le Fonds a enregistré une durée moyenne pondérée des baux de 6,0 ans, comparativement à 5,2 ans pour la période correspondante de 2021. En plus de s'assurer de revenus futurs pour le Fonds et de stabiliser sa base de locataires, la stratégie de renouvellement de baux du Fonds vise aussi à assurer la pérennité des baux, lorsque c'est approprié.

### 10 principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds, soit le gouvernement du Québec (secteur des immeubles de bureaux périphériques), le gouvernement du Canada (secteur des immeubles de bureaux périphériques) et Walmart Canada inc. (secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité), représentent respectivement 5,7%, 5,5% et 2,4% des produits locatifs. Les revenus de location du Fonds proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances sont réparties sur plusieurs années.

Une proportion de 32,7% des revenus totaux du Fonds provient de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés publiques, conférant ainsi une stabilité et une qualité élevée aux flux de trésorerie d'exploitation du Fonds.

Le tableau ci-dessous présente la contribution des dix plus importants locataires du Fonds en pourcentage des revenus au 30 juin 2022. Leur contribution représente 24,7% des produits locatifs annuels pour la période cumulative de six mois et 21,8% de la superficie locative.

| Client                             | % des revenus | % de la<br>superficie locative | Superficie louée<br>(en pieds carrés) |
|------------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Gouvernement du Québec             | 5,7           | 5,1                            | 299 763                               |
| Gouvernement du Canada             | 5,5           | 4,3                            | 251 850                               |
| Walmart Canada Inc.                | 2,4           | 4,5                            | 264 550                               |
| WSP Canada Inc.                    | 2,1           | 2,0                            | 118 585                               |
| Mouvement Desjardins               | 2,0           | 1,1                            | 61 034                                |
| Intrado Life & Safety Canada, Inc. | 1,5           | 1,2                            | 69 270                                |
| Groupe BBA inc.                    | 1,4           | 1,1                            | 61 576                                |
| Strongco                           | 1,4           | 0,8                            | 48 478                                |
| Germain Larivière Laval inc.       | 1,4           | 0,9                            | 53 767                                |
| Satcom Direct Avionics             | 1,3           | 0,8                            | 48 676                                |
|                                    | 24,7          | 21,8                           | 1277 549                              |

# Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des trimestres et des périodes cumulatives de six mois clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés et les notes afférentes.

| Périodes closes les 30 juin                              | •               |         | estre  | Période cumulative de six mois |        |  |
|--|-----------------|---------|--------|--------------------------------|--------|--|
| (en milliers de dollars)                                 |                 | 2022    | 2021   | 2022                           | 2021   |  |
| Ré   | eférence (page) | \$      | \$     | \$                             | \$     |  |
| Produits locatifs  | 49              | 28 979  | 26 034 | 58 047                         | 49 566 |  |
| Charges d'exploitation                                   | 49              | 11 381  | 10 460 | 24 215                         | 21 578 |  |
| Résultat d'exploitation net                              | 48              | 17 598  | 15 574 | 33 832                         | 27 988 |  |
| Charges financières nettes et produits financiers        | 50              | (2 673) | 6 575  | 5 828                          | 14 811 |  |
| Frais d'administration                                   | 51              | 1693    | 1838   | 3 515                          | 3 506  |  |
| Coûts de transaction                                     |                 | 138     | -      | 607                            | -      |  |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 51              | 197     | -      | (810)                          | -      |  |
| Bénéfice net et résultat global                          | 48              | 18 243  | 7 161  | 24 692                         | 9 671  |  |

### **Produits locatifs**

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont accrus de 2,9 millions de dollars, ou 11,3 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse est constituée de ce qui suit:

(i) une diminution de 2,6 millions de dollars imputable aux recouvrements additionnels rétrospectifs et à l'indemnité comptabilisés au cours du trimestre correspondant de 2021;

(ii) une diminution des produits de 0,9 million de dollars liée aux dispositions conclues depuis le quatrième trimestre de 2021;

(iii) Une hausse des produits de 0,9 million de dollars en raison de la combinaison d'un taux d'occupation physique accru (+2,1% par rapport à l'exercice précédent) et d'un loyer moyen plus élevé;

(iv) des produits additionnels de 5,5 millions de dollars liés aux acquisitions suivantes:

- 0,3 million de dollars liés à l'acquisition du 6000, rue Kieran, à Montréal, en juin 2021
- 2,1 millions de dollars liés à l'acquisition des 2344 et 2600, Alfred-Nobel, à Montréal, en novembre 2021
- 2,0 millions de dollars liés à l'acquisition du portefeuille de l'Ouest (Edmonton et Saskatoon) en décembre 2021
- 1,0 million de dollars liés à l'acquisition des immeubles de Lansdowne Park, à Ottawa, en janvier 2022
- 0,1 million de dollars liés à l'acquisition de l'immeuble sur Algoma Road, à Ottawa, en avril 2022

Pour la période cumulative de six mois, les produits locatifs ont augmenté de 8,5 millions de dollars, ou 17,1% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est essentiellement attribuable à l'incidence cumulative des acquisitions et des sorties d'immeubles susmentionnées.

# **Charges d'exploitation**

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les trimestres et les périodes cumulatives de six mois clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022:

| Périodes closes les 30 juin                             | Trim   | estre  | Période cumulative de six mois |        |  |
|---|--------|--------|--------------------------------|--------|--|
| (en milliers de dollars)                                | 2022   | 2021   | 2022                           | 2021   |  |
|   | \$     | \$     | \$                             | \$     |  |
| Charges d'exploitation                                  |        |        |                                |        |  |
| Entretien, réparations et autres charges d'exploitation | 3 868  | 3 926  | 8 325                          | 7733   |  |
| Énergie   | 1 031  | 1042   | 2 841                          | 2754   |  |
| Impôt foncier et assurances                             | 6 482  | 5 492  | 13 049                         | 11 091 |  |
| Total des charges d'exploitation                        | 11 381 | 10 460 | 24 215                         | 21 578 |  |
| % des produits locatifs                                 | 39,3%  | 40,2%  | 41,7%                          | 43,5%  |  |

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

# Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les trimestres et les périodes cumulatives de six mois clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022:

| Périodes closes les 30 juin   | Trimo   | estre | Période cumulative de six mois |        |  |
|---|---------|-------|--------------------------------|--------|--|
| (en milliers de dollars)  | 2022    | 2021  | 2022                           | 2021   |  |
|   | \$      | \$    | \$                             | \$     |  |
| Produits financiers   | (132)   | (262) | (277)                          | (396)  |  |
| Intérêts sur les emprunts hypothécaires   | 5 610   | 4 606 | 11 412                         | 9 152  |  |
| Intérêts sur les débentures convertibles  | 743     | 669   | 1 475                          | 1626   |  |
| Intérêts sur les facilités de crédit  | 197     | 88    | 504                            | 308    |  |
| Autres charges d'intérêts   | 93      | 61    | 156                            | 129    |  |
| Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers   | 6 511   | 5 162 | 13 270                         | 10 819 |  |
| Distributions sur parts de catégorie B  | 26      | 26    | 52                             | 56     |  |
| Frais de remboursement anticipé   | -       | 188   | 284                            | 188    |  |
| Charges financières nettes avant éléments non monétaires  | 6 537   | 5 376 | 13 606                         | 11 063 |  |
| Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles | 284     | 428   | 572                            | 787    |  |
| Désactualisation de la composante passif non dérivée des débentures convertibles                      | 83      | 90    | 164                            | 186    |  |
| Charges financières nettes avant les éléments suivants  | 6 904   | 5 894 | 14 342                         | 12 036 |  |
| Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés                                  | (9 344) | 733   | (8 347)                        | 2 547  |  |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B  | (233)   | (52)  | (167)                          | 228    |  |
| Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers                                   | (2 673) | 6 575 | 5 828                          | 14 811 |  |

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

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 1,3 million de dollars pour le trimestre considéré comparé à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement de l'augmentation nette des emprunts hypothécaires contractés suite aux acquisitions et des dispositions d'immeubles de placement et de l'augmentation du taux préférentiel, qui a influé sur les taux variables des emprunts hypothécaires au cours des derniers trimestres.

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires pour la période en cours s'élevait à 3,62 % au 30 juin 2022, soit 10 points de base de plus que le taux moyen en vigueur au 30 juin 2021 qui était alors de 3,52 %. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,30 % et 6,80 % au 30 juin 2022, comme à l'exercice précédent. Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 30 juin 2022 s'élève à 4,6 ans (4,5 ans au 30 juin 2021).

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

### Frais d'administration

| Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars) | Trime | estre | Période cumulative de six mois |       |  |
|--|-------|-------|--------------------------------|-------|--|
|  | 2022  | 2021  | 2022                           | 2021  |  |
|  | \$    | \$    | \$                             | \$    |  |
| Dépenses administratives                             | 1 528 | 1666  | 3 181                          | 2 859 |  |
| Pertes de crédit attendues                           | 138   | 12    | 157                            | (158) |  |
| Rémunération fondée sur des parts                    | 27    | 160   | 177                            | 805   |  |
| Frais d'administration du Fonds                      | 1693  | 1838  | 3 515                          | 3 506 |  |

Les dépenses administratives ont diminué de 0,1 million de dollars, ou 8 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour la période cumulative de six mois, le Fonds a engagé des charges additionnelles de 0,4 million de dollars au titre de la rémunération au rendement par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a été en mesure de maintenir un niveau de dépenses administratives stable à 5,5 % des produits locatifs grâce à des efforts de contrôle des coûts constants, en dépit des investissements du Fonds pour soutenir sa croissance.

Les pertes de crédit attendues ont augmenté de 0,1 million de dollars pour le trimestre et de 0,3 million de dollars pour la période cumulative de six mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse découle d'une augmentation des créances ainsi que de la reprise au premier semestre de 2021 d'une partie de la provision pour pertes de crédit attendues découlant d'une amélioration de la conjoncture macroéconomique depuis 2020 et d'une diminution des créances.

La charge de rémunération fondée sur des parts a reculé de 0,1 million de dollars pour le trimestre et de 0,6 million de dollars pour la période cumulative de six mois, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution pour le premier semestre s'explique principalement par la diminution du prix par part du Fonds, qui a une incidence sur ce qui suit : i) réduction de 0,3 million de dollars liée au régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent et ii) baisse de 0,3 million de dollars aux termes des régimes de rémunération restants par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

# Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

Sur une base annuelle, le Fonds retient les services d'évaluateurs externes indépendants pour évaluer la juste valeur d'une partie importante de son portefeuille. Dans le cadre de sa politique, le Fonds fait évaluer chaque année au moins le tiers de son portefeuille par des évaluateurs externes indépendants, y compris les 15 plus importants immeubles. Pour l'exercice 2021, le Fonds a fait évaluer par des évaluateurs externes plus de 65 % de ses immeubles, pour un montant total de 672,1 millions de dollars. De plus, dans le cadre d'acquisitions, de financements ou de transactions de refinancement ou à la demande des prêteurs, d'autres immeubles font aussi l'objet d'évaluations indépendantes au cours de l'exercice.

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

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

| Périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)  | Trime | estre | Période cumulative de six mois |      |  |
|---|-------|-------|--------------------------------|------|--|
|   | 2022  | 2021  | 2022                           | 2021 |  |
|   | \$    | \$    | \$                             | \$   |  |
| Immeubles industriels                                 | (197) | -     | 810                            | _    |  |
| Immeubles de bureaux périphériques                    | -     | -     | -                              | _    |  |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | -     | -     | -                              | -    |  |
| Total de la variation de la juste valeur              | (197) | _     | 810                            | _    |  |

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

| Au 30 juin 2022                     | Immeubles<br>industriels | Immeubles<br>de bureaux<br>périphériques | Immeubles de<br>commerce de<br>détail de première<br>nécessité |
|-------------------------------------|--------------------------|--|--|
| Taux de capitalisation              | 4,50% - 8,50%            | 5,25% - 8,50%                            | 5,25% - 7,75%  |
| Taux de capitalisation à la revente | 4,75 % - 7,00 %          | 5,50% - 7,50%                            | 6,00% - 7,00%  |
| Taux d'actualisation                | 5,50% - 7,50%            | 5,50% - 8,25%                            | 6,50% - 7,50%  |
| Au 30 juin 2021                     |                          |  |  |
| Taux de capitalisation              | 5,00 % - 8,50 %          | 5,00% - 8,50%                            | 5,25% - 8,00%  |
| Taux de capitalisation à la revente | 5,50% - 7,00%            | 6,00% - 7,50%                            | 5,50% - 8,00%  |
| Taux d'actualisation                | 6,25% - 7,75%            | 6,75% - 8,25%                            | 6,25% - 8,75%  |

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 30 juin 2022 se situait à 6,24 % (30 juin 2021: 6,60 %), en baisse de 36 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Le Fonds a estimé qu'au 30 juin 2022, si une hausse/diminution du taux de capitalisation de 0,25 % était appliquée pour l'ensemble du portefeuille, cette variation entraînerait une réduction de 45,6 millions de dollars ou une hausse de 49,5 millions de dollars de la juste valeur de ses immeubles de placement, respectivement. Le changement de taux de capitalisation représente un indicateur approprié des variations du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente.

# Bénéfice net ajusté

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

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

| Périodes closes les 30 juin  | Trim    | estre | Période cumulative de six mois |        |  |
|--|---------|-------|--------------------------------|--------|--|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part)  | 2022    | 2021  | 2022                           | 2021   |  |
|  | \$      | \$    | \$                             | \$     |  |
| Bénéfice net et résultat global  | 18 243  | 7 161 | 24 692                         | 9 671  |  |
| Éléments non récurrents:   |         |       |                                |        |  |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 138     | 188   | 891                            | 188    |  |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement   | 197     | -     | (810)                          | -      |  |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés   | (9 344) | 733   | (8 347)                        | 2 547  |  |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B   | (233)   | (52)  | (167)                          | 228    |  |
| Bénéfice net ajusté <sup>(1)</sup>   | 9 001   | 8 030 | 16 259                         | 12 634 |  |
| Par part   | 10,6¢   | 10,9¢ | 19,9¢                          | 18,3¢  |  |

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

# Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

### Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 30 juin 2022. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis<sup>(3)</sup> et dont le Fonds a disposé<sup>(4)</sup> au cours des exercices 2021 et 2022.

Le tableau suivant présente les résultats sommaires du portefeuille comparable:

| Périodes closes les 30 juin<br>(en milliers de dollars) | Trimestre |        |       | Période cumulative de six mois |        |      |
|---|-----------|--------|-------|--------------------------------|--------|------|
|   | 2022      | 2021   | Δ%    | 2022                           | 2021   | Δ%   |
|   | \$        | \$     |       | \$                             | \$     |      |
| Produits locatifs                                       | 23 369    | 22 509 | 3,8%  | 46 654                         | 45 207 | 3,2% |
| Charges d'exploitation                                  | 9 919     | 10 073 | -1,5% | 20 938                         | 20 747 | 0,9% |
| Résultat d'exploitation net (REN) <sup>(1)(2)</sup>     | 13 450    | 12 436 | 8,2%  | 25 716                         | 24 460 | 5,1% |

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

(2) Comme mentionné dans le rapport de gestion du Fonds pour le deuxième trimestre de 2021 (daté du 6 août 2021), à la rubrique Résultats d'exploitation – Produits locatifs, le Fonds avait des recouvrements rétrospectifs additionnels de 2,3 millions de dollars et une indemnité de 0,3 million de dollars, pour un cumul de 2,6 millions de dollars. L'analyse du portefeuille comparable excluait ces éléments pour les chiffres de 2021.

Pour le trimestre, les produits locatifs du portefeuille comparable se sont accrus de 0,9 million de dollars, ou 3,8 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, et le résultat d'exploitation net (REN) a augmenté de 1,0 million de dollars, ou 8,2 %. Les efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui a permis d'augmenter les produits locatifs. Globalement, le REN a affiché une hausse de 8,2 % pour le trimestre, comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

À ce jour, les produits locatifs du portefeuille comparable se sont accrus de 1,4 million de dollars ou 3,2 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est attribuable à une combinaison d'un taux d'occupation plus élevé (hausse de 1,6 % par rapport à la période correspondante de 2021) et à une hausse du taux moyen des baux renouvelés de 15,3 % pour la période. Le retour à des niveaux d'activité normaux au cours de l'exercice considéré par rapport à l'exercice précédent a eu une incidence sur les charges d'exploitation. Dans l'ensemble, le REN a affiché une augmentation de 5,1 % pour l'exercice par rapport à l'exercice précédent.

(3) Se reporter à la section a) de la note 3 des états financiers consolidés intermédiaires résumés datés du 5 août 2022 du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles acquis.

(4) Se reporter à la section b) de la note 3 des états financiers consolidés intermédiaires résumés datés du 5 août 2022 du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles dont le Fonds a disposé.

# **Distributions**

# Distributions et données par part

| Périodes closes les 30 juin  | Trim  | estre | Période cumulative de six mois |        |  |
|--|-------|-------|--------------------------------|--------|--|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part)                                | 2022  | 2021  | 2022                           | 2021   |  |
|  | \$    | \$    | \$                             | \$     |  |
| Distributions  |       |       |                                |        |  |
| Distributions en espèces   | 5 565 | 4 744 | 10 615                         | 8 840  |  |
| Distributions en espèces sur parts de catégorie B                                  | 26    | 26    | 52                             | 56     |  |
| Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions | 783   | 738   | 1558                           | 1440   |  |
| Distributions totales aux porteurs de parts  | 6 374 | 5 508 | 12 225                         | 10 336 |  |
| Pourcentage des distributions réinvesties(1)(2)                                    | 12,3% | 13,4% | 12,7%                          | 13,9%  |  |
| Par part <sup>(2)</sup>  |       |       |                                |        |  |
| Distributions  | 7,5¢  | 7,5¢  | 15,0¢                          | 15,0¢  |  |

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

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

Pour le trimestre, les distributions mensuelles versées aux porteurs de parts se sont élevées à 2,5 ¢ par part (pour un total trimestriel de 7,5 ¢ par part), ce qui correspond à celles du trimestre correspondant de 2021. Pour la période cumulative de six mois, les distributions mensuelles aux porteurs de parts ont totalisé 15,0 ¢ par part, demeurant stables par rapport à l'exercice précédent.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE<sup>(1)</sup> pour les trimestres clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021, ainsi que les périodes cumulatives pour les six premiers mois de 2022 et 2021:

| Périodes closes les 30 juin   | Trimestre |       | Période cumulative de six mois |        |  |
|---|-----------|-------|--------------------------------|--------|--|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part)   | 2022      | 2021  | 2022                           | 2021   |  |
|   | \$        | \$    | \$                             | \$     |  |
| Bénéfice net et résultat global (IFRS)  | 18 243    | 7 161 | 24 692                         | 9 671  |  |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement  | 197       | -     | (810)                          | _      |  |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B  | (233)     | (52)  | (167)                          | 228    |  |
| Amortissement des incitatifs de location  | 818       | 777   | 1553                           | 1654   |  |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés  | (9 344)   | 733   | (8 347)                        | 2 547  |  |
| Charges salariales de location  | 158       | 184   | 379                            | 403    |  |
| Distributions sur parts de catégorie B  | 26        | 26    | 52                             | 56     |  |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>                             | (285)     | 185   | (208)                          | 185    |  |
| FPE <sup>(1)</sup>  | 9 580     | 9 014 | 17 144                         | 14 744 |  |
| Élément non récurrent   |           |       |                                |        |  |
| Coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 138       | 188   | 891                            | 188    |  |
| FPE récurrents <sup>(1)</sup>   | 9 718     | 9 202 | 18 035                         | 14 932 |  |
| FPE par part <sup>(1)(2)(3)</sup>   | 11,3¢     | 12,3¢ | 21,0¢                          | 21,4¢  |  |
| FPE récurrents par part <sup>(1)(2)(4)</sup>  | 11,4¢     | 12,5¢ | 22,1¢                          | 21,7¢  |  |
| Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup>  | 66,4%     | 61,1% | 71,3%                          | 70,1%  |  |
| Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>   | 65,5%     | 59,9% | 67,8 %                         | 69,2%  |  |
|   |           |       | •                              |        |  |

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

Pour le trimestre, les FPE récurrents<sup>(1)</sup> se sont établis à 11,4¢ par part (22,1¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 12,5¢ par part pour le trimestre correspondant de 2021 (21,7¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021).

La diminution pour le trimestre est attribuable à un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions de dollars et à l'encaissement d'une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021. Compte non tenu de cet ajustement, les FPE récurrents auraient augmenté de 27,2 % pour le trimestre et de 23,6 % pour la période cumulative de six mois comparativement aux périodes correspondantes de 2021.

De plus, pour la période cumulative de six mois de 2022, le Fonds a enregistré des incidences favorables : i) l'amélioration des taux d'occupation dans tous les secteurs d'activités; ii) la croissance du taux moyen des baux renouvelés de 15,3 %; et iii) l'effet relutif des acquisitions conclues depuis le deuxième trimestre de l'exercice précédent.

Le ratio de distribution des FPE récurrents<sup>(1)</sup> pour le trimestre s'est établi à 65,5 % (67,8 % pour la période cumulative de six mois de 2022) comparativement à 59,9 % pour le trimestre correspondant de 2021 (69,2 % pour la période cumulative de six mois de 2021).

<sup>(2)</sup> En tenant compte des parts de catégorie B.

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

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

<sup>(5)</sup> L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE et des FPEA récurrents depuis le deuxième trimestre de 2021.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE<sup>(1)</sup> et les FPEA<sup>(1)</sup> pour les trimestres clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021, ainsi que pour les périodes cumulatives pour les six premiers mois de 2022 et 2021:

| Périodes closes les 30 juin  | Trime | estre | Période cumulative de six mois |        |  |
|--|-------|-------|--------------------------------|--------|--|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part)  | 2022  | 2021  | 2022                           | 2021   |  |
|  | \$    | \$    | \$                             | \$     |  |
| FPE <sup>(1)</sup>   | 9 580 | 9 014 | 17 144                         | 14 744 |  |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire   | (74)  | (91)  | (224)                          | (488)  |  |
| Désactualisation des intérêts effectifs  | 284   | 428   | 572                            | 787    |  |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles   | 26    | 27    | 56                             | 42     |  |
| Rémunération fondée sur des parts  | 312   | (24)  | 385                            | 620    |  |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>                                       | (580) | (519) | (1 161)                        | (990)  |  |
| Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>  | (375) | (376) | (750)                          | (750)  |  |
| FPEA <sup>(1)</sup>  | 9 173 | 8 459 | 16 022                         | 13 965 |  |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 138   | 188   | 891                            | 188    |  |
| FPEA récurrents(1)   | 9 311 | 8 647 | 16 913                         | 14 153 |  |
| FPEA par part(1)(2)(3)   | 10,8¢ | 11,5¢ | 19,7¢                          | 20,3¢  |  |
| FPEA récurrents par part <sup>(1)(2)(4)</sup>  | 11,0¢ | 11,8¢ | 20,8¢                          | 20,5¢  |  |
| Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>  | 69,4% | 65,1% | 76,3%                          | 74,0 % |  |
| Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>   | 68,3% | 63,7% | 72,3%                          | 73,0%  |  |

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

Pour le trimestre, les FPEA récurrents<sup>(1)</sup> se sont élevés à 11,0 ¢ par part (20,8 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 11,8 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent (20,5 ¢ par part pour la période cumulative de six mois de 2021). Le ratio de distribution des FPEA récurrents<sup>(1)</sup> se situe à 68,3 % pour le trimestre (72,3 % pour la période cumulative de six mois de 2022), comparativement à 63,7 % pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent (73,0 % pour la période cumulative de six mois de 2021). La diminution des FPEA par part pour le trimestre est attribuable à un recouvrement supplémentaire ponctuel de 2,6 millions de dollars et à l'encaissement d'une indemnité comptabilisée à la période correspondante de 2021. Compte non tenu de cet ajustement, les FPEA récurrents par part auraient augmenté de 23,8 % ou 4,0 ¢ par part pour la période cumulative de six mois comparativement à la période correspondante de 2021.

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

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

<sup>(2)</sup> En tenant compte des parts de catégorie B.

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

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

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

| Périodes closes les 30 juin et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars) | 30 juin<br>2022<br>(6 mois) | 30 juin<br>2021<br>(6 mois) | 31 décembre<br>2021<br>(12 mois) | 31 décembre<br>2020<br>(12 mois) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|  | \$                          | \$                          | \$                               | \$                               |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>                 | 1 161                       | 990                         | 2 007                            | 1 859                            |
| Dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>                              | 840                         | 699                         | 1297                             | 2 055                            |

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

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

# Flux de trésorerie

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

| Périodes closes les 30 juin<br>etexercices clos les 31 décembre<br>(en milliers de dollars)  | 2022<br>(6 mois) | 2021<br>(6 mois) | 2021<br>(12 mois) | 2020<br>(12 mois) |
|--|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|  | \$               | \$               | \$                | \$                |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation  | 26 920           | 21 311           | 56 538            | 46 145            |
| Intérêts payés   | (13 438)         | (10 784)         | (21 755)          | (21 787)          |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés   | 13 482           | 10 527           | 34 783            | 24 358            |
| Distributions nettes aux porteurs de parts   | 10 370           | 8 608            | 18 171            | 21 513            |
| Excédent (déficit) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés par rapport aux distributions nettes aux porteurs de parts | 3 116            | 1 919            | 16 612            | 2 845             |

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

| Périodes closes les 30 juin  | Trime   | estre   | Période cumulative de six mois |          |
|--|---------|---------|--------------------------------|----------|
| (en milliers de dollars)   | 2022    | 2021    | 2022                           | 2021     |
|  | \$      | \$      | \$                             | \$       |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation  | 15 516  | 8 162   | 26 920                         | 21 311   |
| Charges salariales de location   | 158     | 184     | 379                            | 403      |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | (138)   | (188)   | (891)                          | (188)    |
| Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement                                    | 1186    | 6 447   | 4 960                          | 5 184    |
| Produits financiers  | 132     | 262     | 277                            | 396      |
| Charges d'intérêts   | (6 643) | (5 424) | (13 547)                       | (11 215) |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(2)</sup>                                       | (580)   | (519)   | (1 161)                        | (990)    |
| Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(2)</sup>  | (375)   | (375)   | (750)                          | (750)    |
| Accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles                                 | (83)    | (90)    | (165)                          | (186)    |
| FPEA <sup>(1)</sup>  | 9 173   | 8 459   | 16 022                         | 13 965   |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(2)</sup>                                       | 580     | 519     | 1161                           | 990      |
| Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(2)</sup>  | 375     | 375     | 750                            | 750      |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire   | 74      | 91      | 224                            | 488      |
| Charges de rémunération fondée sur des parts   | (312)   | 24      | (385)                          | (620)    |
| Désactualisation des intérêts effectifs  | (284)   | (428)   | (572)                          | (787)    |
| Amortissement des immobilisations corporelles  | (26)    | (27)    | (56)                           | (42)     |
| FPE <sup>(1)</sup>   | 9 580   | 9 014   | 17 144                         | 14 744   |

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

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

# Information sectorielle

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

| Trimestres clos les 30 juin<br>(en milliers de dollars) | Immeubles in | dustriels | Immeubles d<br>péri | e bureaux<br>phériques | Imm<br>commerce<br>de première |      | Total    |
|---|--------------|-----------|---------------------|------------------------|--------------------------------|------|----------|
|   | \$           | %         | \$                  | %                      | \$                             | %    | \$       |
| Trimestre clos le 30 juin 2022                          |              |           |                     |                        |                                |      |          |
| Immeubles de placement                                  | 298 817      | 25,6      | 614 524             | 52,6                   | 253 906                        | 21,8 | 1167 247 |
| Produits locatifs des immeubles                         | 5 070        | 17,5      | 17 038              | 58,8                   | 6 871                          | 23,7 | 28 979   |
| Résultat d'exploitation net (REN)                       | 3 948        | 22,4      | 9 711               | 55,2                   | 3 939                          | 22,4 | 17 598   |
| Trimestre clos le 30 juin 2021                          |              |           |                     |                        |                                |      |          |
| Immeubles de placement                                  | 180 049      | 19,5      | 495 320             | 53,7                   | 246 666                        | 26,8 | 922 035  |
| Produits locatifs des immeubles                         | 3 202        | 12,3      | 14 987              | 57,6                   | 7 845                          | 30,1 | 26 034   |
| Résultat d'exploitation net (REN)                       | 2 129        | 13,6      | 8 404               | 54,0                   | 5 041                          | 32,4 | 15 574   |

### Performance du secteur des immeubles industriels

Le secteur des immeubles industriels continue d'afficher une excellente performance. La valeur proportionnelle de l'actif des immeubles industriels par rapport à l'actif total du Fonds, a augmenté à 25,6 %, par rapport à 19,5 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, en raison des acquisitions d'immeubles industriels réalisées depuis la période correspondante de 2021. Au cours de cette période, le Fonds a fait l'acquisition de 12 immeubles industriels pour une valeur totale de 129,7 millions de dollars. Les immeubles acquis étaient tous entièrement loués, ayant une incidence favorable sur le taux d'occupation qui se situait à 100,0 % à la clôture du trimestre, en hausse de 3,5 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles industriels a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 13,6 % à 22,4 %.

### Performance du secteur des immeubles de bureaux périphériques

La performance du secteur des immeubles de bureaux du Fonds est demeurée stable dans toutes les régions géographiques et a bénéficié de la qualité des locataires du portefeuille (les deux principaux locataires du Fonds sont des organismes gouvernementaux fédéraux et du Québec). Dans ce secteur, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 78 526 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 21,2%. Le pourcentage du résultat d'exploitation net (REN) tiré du secteur des immeubles de bureaux périphériques a bénéficié des récentes acquisitions de deux immeubles sur le boulevard Alfred-Nobel, à Montréal et de deux immeubles de la rue Bank à Ottawa. Ces acquisitions ont contribué à l'augmentation du REN, qui est passé à 55,2%, contre 54,0% à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds est propriétaire d'immeubles de bureaux périphériques et ne détient aucune grande tour de centres-villes, un des secteurs qui a été le plus touché par la pandémie. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de bureaux périphériques a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 54,0% à 55,2%.

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

Le Fonds ne possède pas de centres commerciaux fermés et la majorité de ses propriétés comptent des locataires clés qui vendent des produits de première nécessité. Dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, le taux d'occupation s'établissait à 96,2% à la fin du deuxième trimestre de 2022, en hausse de 3,3% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a disposé d'un immeuble dans ce secteur d'exploitation et n'a acquis aucun immeuble dans ce secteur. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de commerce de détail de première nécessité a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 32,4% à 22,4%, en raison principalement du fait que le Fonds n'a conclu aucune acquisition dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité alors qu'il a fait des acquisitions dans les secteurs des immeubles industriels et des immeubles de bureaux périphériques, ce qui a fait croître la proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par ces secteurs respectifs.

# **Actifs**

### Immeubles de placement

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

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

La juste valeur de ses immeubles de placement se chiffrait à 1167 millions de dollars au 30 juin 2022, contre 1111 millions de dollars au 31 décembre 2021, soit une hausse de 4,7%. La hausse découle des acquisitions et des dispositions susmentionnées. L'incidence nette a donné lieu à une augmentation de la valeur des immeubles de placement de 52,4 millions de dollars. La hausse restante s'explique par l'incidence nette des entrées relativement aux dépenses d'investissement de 1,4 million de dollars, l'incidence nette des incitatifs de location capitalisés de 0,3 million de dollars, l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire de 0,2 million de dollars, les commissions de location capitalisées de 0,9 million de dollars et la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement de 0,8 million de dollars.

# Investissements dans les immeubles de placement détenus

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

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

| Périodes closes les 30 juin                        | Trime | estre | Période cumulative de six mois |       |  |
|--|-------|-------|--------------------------------|-------|--|
| (en milliers de dollars)                           | 2022  | 2021  | 2022                           | 2021  |  |
|  | \$    | \$    | \$                             | \$    |  |
| Dépenses d'investissement récupérables             | 304   | 275   | 588                            | 647   |  |
| Dépenses d'investissement non récupérables         | 365   | 606   | 840                            | 699   |  |
| Dépenses d'investissement totales                  | 669   | 881   | 1428                           | 1346  |  |
| Commissions de location et améliorations locatives | 679   | 1063  | 2 930                          | 2 251 |  |
| Total  | 1348  | 1944  | 4 358                          | 3 597 |  |

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

| Périodes closes les 30 juin                                   | Trim     | estre   | Période cumulative de six mois |         |  |
|---|----------|---------|--------------------------------|---------|--|
| (en milliers de dollars)                                      | 2022 20  |         | 2022                           | 2021    |  |
|   | \$       | \$      | \$                             | \$      |  |
| Solde au début de la période                                  | 1127 373 | 905 043 | 1110 971                       | 903 870 |  |
| Ajouts:   |          |         |                                |         |  |
| Acquisitions  | 41 265   | 15 734  | 80 226                         | 15 734  |  |
| Dispositions  | (1798)   | -       | (27 789)                       | -       |  |
| Dépenses d'investissement                                     | 669      | 881     | 1428                           | 1346    |  |
| Commissions de location et incitatifs de location capitalisés | 679      | 1063    | 2 930                          | 2 251   |  |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement      | (197)    | -       | 810                            | -       |  |
| Autres variations non monétaires <sup>(1)</sup>               | (744)    | (686)   | (1 329)                        | (1 166) |  |
| Solde à la fin de la période                                  | 1167 247 | 922 035 | 1167 247                       | 922 035 |  |

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

### Créances

| (en milliers de dollars)                  | 30 juin 2022 | 31 décembre 2021 | 30 juin 2021 |
|---|--------------|------------------|--------------|
|   | \$           | \$               | \$           |
| Loyers à recevoir                         | 4 893        | 4 497            | 6 982        |
| Provision pour pertes de crédit attendues | (983)        | (944)            | (676)        |
| Loyers à recevoir, montant net            | 3 910        | 3 553            | 6 306        |
| Recouvrements non facturés                | 359          | 587              | 304          |
| Autres débiteurs                          | 613          | 1388             | 315          |
| Débiteurs                                 | 4 882        | 5 528            | 6 925        |

Les créances ont diminué, passant de 5,5 millions de dollars au 31 décembre 2021 à 4,9 millions de dollars au 30 juin 2022. La diminution des créances découle de la facturation et du recouvrement subséquent de la provision pour produits non facturés comptabilisés au quatrième trimestre de l'exercice 2021. Cette baisse est compensée par une hausse des loyers à recevoir des suites des acquisitions mentionnées au préalable.

### Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

| (en milliers de dollars)                 | 30 juin 2022 | 31 décembre 2021 | 30 juin 2021 |
|--|--------------|------------------|--------------|
|  | \$           | \$               | \$           |
| Immobilisations corporelles              | 1501         | 1438             | 1325         |
| Amortissements cumulés                   | (1 048)      | (992)            | (947)        |
| Immobilisations corporelles, montant net | 453          | 446              | 378          |
| Charges payées d'avance                  | 5 633        | 1 811            | 3 774        |
| Dépôts                                   | 895          | 936              | 597          |
| Autres actifs                            | 6 981        | 3 193            | 4 749        |

Les charges payées d'avance, les dépôts et les immobilisations corporelles sont passés de 3,2 millions de dollars au 31 décembre 2021 à 7,0 millions de dollars au 30 juin 2022, ce qui s'explique par la hausse des impôts fonciers payés d'avance.

# Ressources de capital

### Dette à long terme

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

| Au 30 juin 2022<br>(en milliers de dollars) | Solde<br>des débentures<br>convertibles <sup>(1)</sup> | Solde<br>des emprunts<br>hypothécaires <sup>(1)</sup> | Taux d'intérêt<br>contractuel moyen<br>pondéré |
|---|--|---|--|
|   | \$   | \$  | %  |
| Année d'échéance                            |  |   |  |
| 2022  | -  | 41722   | 4,02   |
| 2023  | -  | 37 848  | 3,59   |
| 2024  | 24 000   | 108 991   | 4,44   |
| 2025  | 20 292   | 59 868  | 4,29   |
| 2026  | -  | 123 412   | 3,22   |
| 2027 et suivantes                           | -  | 258 945   | 3,61   |
| Total                                       | 44 292   | 630 786   | 3,81   |

(1) Montants bruts.

Le Fonds a contracté des emprunts hypothécaires de 41,7 millions de dollars arrivant à échéance au cours des six derniers mois de 2022. Au 31 juillet 2022, de ces 41,7 millions de dollars, une tranche de 18,2 millions de dollars a déjà été refinancée et la tranche restante est en cours de renégociation. Par le passé, le Fonds a toujours été en mesure de refinancer ses emprunts hypothécaires existants, et rien n'indique que cette situation changera.

# Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 30 juin 2022, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 3,81% (3,62% pour les emprunts hypothécaires et 6,46% pour les débentures convertibles), une diminution de 4 points de base par rapport à l'exercice précédent.

# **Emprunts hypothécaires**

Au 30 juin 2022, les emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevaient à 630,8 millions de dollars, comparativement à 607,0 millions de dollars au 31 décembre 2021. La hausse est imputable aux acquisitions susmentionnées pour lesquelles le Fonds a contracté ou pris en charge des emprunts hypothécaires de 44,0 millions de dollars.

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

| Période close le 30 juin 2022  | Trimestre | Période cumulative de six mois |
|--|-----------|--------------------------------|
| (en milliers de dollars)   | \$        | \$                             |
| Solde au début de la période <sup>(1)</sup>                                | 619 555   | 607 038                        |
| Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge <sup>(2)</sup>         | 19 167    | 43 968                         |
| Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions <sup>(3)</sup> | (2 990)   | (10 314)                       |
| Remboursements mensuels de capital <sup>(4)</sup>                          | (4 946)   | (9 906)                        |
| Solde au 30 juin 2022 <sup>(1)</sup>                                       | 630 786   | 630 786                        |

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

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

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

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

Au 30 juin 2022, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 3,62%, comparativement à 3,52% pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une hausse de 10 points de base. La majorité des emprunts hypothécaires du Fonds portent intérêt à taux fixes (montant de capital cumulatif de 532,2 millions de dollars) ou sont assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe (montant de capital cumulatif de 52,9 millions de dollars). Toutefois, le Fonds a quatre emprunts hypothécaires assortis de taux variables (montant de capital cumulatif de 45,6 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 30 juin 2022 s'élève à 4,6 ans, contre 4,5 ans au 30 juin 2021. Le Fonds tente de répartir sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque relié à leur renouvellement.

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

| Au 30 juin 2022<br>(en milliers de dollars)                                   | Remboursement<br>de capital | Solde à<br>l'échéance | Total   | % du total |
|---|-----------------------------|-----------------------|---------|------------|
|   | \$                          | \$                    | \$      |            |
| Année d'échéance  |                             |                       |         |            |
| 2022 (6 mois)   | 10 287                      | 43 808                | 54 095  | 8,6        |
| 2023  | 18 495                      | 33 841                | 52 336  | 8,3        |
| 2024  | 16 135                      | 100 720               | 116 855 | 18,5       |
| 2025  | 13 757                      | 52 853                | 66 610  | 10,6       |
| 2026  | 11 357                      | 107 599               | 118 956 | 18,9       |
| 2027 et suivantes   | 31 295                      | 190 639               | 221 934 | 35,2       |
| Total   | 101 326                     | 529 460               | 630 786 | 100,0      |
| Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur |                             |                       | 784     |            |
| Frais de financement non amortis  |                             |                       | (2 792) |            |
| Solde au 30 juin 2022   |                             |                       | 628 778 |            |

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

# Débentures convertibles

| (en milliers de dollars)      | Série G <sup>(1)(3)</sup> | Série H <sup>(2)(3)</sup> | Total  |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------|
| Valeur nominale               | 24 000                    | 20 982(4)                 | 44 982 |
| Taux d'intérêt contractuel    | 6,00%                     | 7,00 %                    |        |
| Taux d'intérêt effectif       | 7,30%                     | 8,28%                     |        |
| Date d'émission               | Octobre 2019              | Septembre 2020            |        |
| Prix de conversion par part   | 5,42                      | 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 2022         | 23 256                    | 18 725                    | 41 981 |

(1) Remboursables au gré du Fonds, selon certaines conditions, à compter du 31 octobre 2022, mais avant le 31 octobre 2023, à un prix équivalent à la valeur initiale en principal des débentures plus les intérêts courus et impayés sur celles-ci, sous réserve que le cours du marché des parts représente alors au moins 125 % du prix de conversion de la série G et à compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé. (2) Remboursables au gré du Fonds, selon certaines conditions, à compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à un prix équivalent à la valeur initiale en principal des débentures plus les intérêts courus et impayés sur celles-ci, sous réserve que le cours du marché des parts représente alors au moins 125 % du prix de conversion de la série H et à compter du 31 octobre 2024, mais avant le 31 octobre 2025, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé. (3) Le Fonds peut, à son gré et sous réserve de certaines conditions, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le principal des débentures de série G et de série H en émettant un nombre de parts librement négociables aux porteurs de débentures de série G et de série H.

(4) Conversion de 9 708 \$ de la débenture de série H depuis l'émission. Conversion de 690 \$ au cours du trimestre et de 1 851 \$ pour la période cumulative de six mois.

### Ratio d'endettement(1)

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

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

| (en milliers de dollars)   | 30 juin 2022 | 31 décembre 2021 | 30 juin 2021 |
|--|--------------|------------------|--------------|
|  | \$           | \$               | \$           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie  | (3 020)      | (7 191)          | (25 307)     |
| Emprunts hypothécaires en cours <sup>(1)(2)</sup>  | 630 786      | 607 038          | 504774       |
| Débentures convertibles <sup>(1)(2)</sup>  | 43 011       | 44 564           | 47 600       |
| Facilités de crédit  | 24 174       | 35 468           | -            |
| Total de la dette à long terme moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2)(3)</sup>                    | 694 951      | 679 879          | 527 067      |
| Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>(2)(4)</sup>           | 1 182 128    | 1124690          | 940 691      |
| Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débentures convertibles et les facilités de crédit) <sup>(2)(5)</sup> | 53,4%        | 54,0%            | 53,7%        |
| Ratio d'endettement – Débentures convertibles <sup>(2)(6)</sup>  | 3,6%         | 4,0 %            | 5,1%         |
| Ratio d'endettement – facilités de crédit <sup>(2)(7)</sup>  | 2,0%         | 3,2%             | 0,0%         |
| Ratio d'endettement total <sup>(2)</sup>   | 58,8%        | 60,5%            | 56,0%        |

- (1) Avant les frais de financement non amortis et les ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur.
- (2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS, se reporter à la page 35.
- (3) La dette à long terme diminuée des flux de trésorerie disponibles est une mesure financière non conforme aux IFRS, calculée comme étant le total : i) des emprunts hypothécaires à taux fixe; ii) des emprunts hypothécaires à taux variables; iii) du montant de capital de la débenture de série G; iv) du capital de la débenture de série F ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et v) des facilités de crédit diminuées de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la dette nette est la dette.
- (4) La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie est une mesure non conforme aux IFRS définie comme le total des actifs du Fonds majorés de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la valeur brute du total des actifs moins la trésorerie et équivalents de trésorerie est le total des actifs.
- (5) Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.
- (6) Le ratio d'endettement débentures convertibles est calculé en divisant les débentures convertibles par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.
- (7) Le ratio d'endettement facilités de crédit est calculé en divisant les facilités de crédit par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Au 30 juin 2022, le ratio d'endettement hypothécaire<sup>(1)</sup>, excluant les débentures convertibles et les facilités de crédit a totalisé 53,4 %, soit 0,6 % de moins qu'au 31 décembre 2021. Au 30 juin 2022, en incluant les débentures convertibles, les facilités de crédit et déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, le ratio d'endettement total<sup>(2)</sup> s'est établi à 58,8 %, en baisse de 1,7 % depuis le 31 décembre 2021. La baisse découle d'un remboursement partiel de la facilité de crédit renouvelable en avril 2022 au moyen du produit du placement par voie de prise ferme de mars 2022. Cette diminution a été contrebalancée en partie par les acquisitions d'immeubles conclues au cours du deuxième trimestre qui ont augmenté l'utilisation des facilités de crédit.

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

### Ratio de couverture des intérêts

Pour le trimestre clos le 30 juin 2022, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,70, en baisse de 32 points de base par rapport au deuxième trimestre de 2021, tout comme pour les périodes cumulatives des six premiers mois de 2022 et 2021.

| Périodes closes les 30 juin<br>(en milliers de dollars, sauf les ratios)   | Trim   | estre  | Période cumulative de six mois |        |  |
|--|--------|--------|--------------------------------|--------|--|
|  | 2022   | 2021   | 2022                           | 2021   |  |
|  | \$     | \$     | \$                             | \$     |  |
| Résultat d'exploitation net (REN)  | 17 598 | 15 574 | 33 832                         | 27 988 |  |
| Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers <sup>(1)</sup> | 6 511  | 5 162  | 13 270                         | 10 819 |  |
| Ratio de couverture des intérêts <sup>(2)</sup>                            | 2,70   | 3,02   | 2,55                           | 2,59   |  |

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

# Parts de catégorie B

| Période close le 30 juin 2022                             | Trim    | estre | Période cumulative de six mois |       |  |
|---|---------|-------|--------------------------------|-------|--|
| (en nombre de parts)                                      | Parts   | \$    | Parts                          | \$    |  |
| Parts de catégorie B en circulation en début de trimestre | 347 265 | 1483  | 347 265                        | 1 417 |  |
| Ajustement de la juste valeur                             | -       | (233) | -                              | (167) |  |
| Parts de catégorie B en circulation en fin de trimestre   | 347 265 | 1250  | 347 265                        | 1250  |  |

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

Les parts de catégorie B ont été émises le 30 mai 2018 pour l'acquisition d'une participation de 25 % dans l'immeuble situé au 815, boulevard Lebourgneuf à Québec (le Fonds a repris en charge le prêt hypothécaire lié à la participation de 25 %).

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

# Parts en circulation

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

| Périodes closes les 30 juin   | Trime      | estre      | Période cumulative de six mois |            |  |
|---|------------|------------|--------------------------------|------------|--|
| (en nombre de parts)  | 2022       | 2021       | 2022                           | 2021       |  |
| Parts en circulation en début de période                                | 84 342 264 | 64 658 517 | 74 126 971                     | 63 439 435 |  |
| Parts émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne                | -          | 7 809 650  | 9 584 100                      | 7 809 650  |  |
| Régime de réinvestissement des distributions                            | 200 036    | 181 244    | 396 023                        | 368 382    |  |
| Émission - Régime d'achat de parts pour les employés                    | -          | -          | 11 605                         | 14 351     |  |
| Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions | -          | -          | 104 649                        | 71 722     |  |
| Émission - Régime de rémunération fondé sur des parts différées         | -          | -          | -                              | _          |  |
| Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie              | -          | -          | -                              | 50 000     |  |
| Émission - Conversion de débentures convertibles                        | 189 556    | 742 025    | 508 508                        | 1 637 896  |  |
| Parts en circulation en fin de période                                  | 84 731 856 | 73 391 436 | 84 731 856                     | 73 391 436 |  |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation                            | 84 642 349 | 73 087 753 | 81 153 498                     | 68 531 513 |  |
| Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation | 84 989 614 | 73 435 018 | 81 500 763                     | 68 895 444 |  |

### 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 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022:

| Périodes closes les 30 juin                        | Trim    | estre  | Période cumulative de six mois |        |  |
|--|---------|--------|--------------------------------|--------|--|
| (en nombre de parts)                               | 2022    | 2021   | 2022                           | 2021   |  |
| Parts différées en circulation en début de période | 107 341 | 91 680 | 103 116                        | 87 920 |  |
| Rémunération des fiduciaires                       | 2 404   | 2 133  | 4 452                          | 4 171  |  |
| Distributions versées sous forme de parts          | 1972    | 1674   | 4 149                          | 3 396  |  |
| Parts différées en circulation en fin de période   | 111 717 | 95 487 | 111 717                        | 95 487 |  |

### Régime de rémunération en parts avec restrictions

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

Le tableau suivant présente le sommaire des parts avec restrictions en circulation au cours des périodes closes les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 et pour les périodes cumulatives de six mois pour les années 2021 et 2022.

| Périodes closes les 30 juin<br>(en nombre de parts)        | Trim     | estre    | Période cumulative de six mois |          |  |
|--|----------|----------|--------------------------------|----------|--|
|  | 2022     | 2021     | 2022                           | 2021     |  |
| Parts avec restrictions en circulation en début de période | 161 536  | 139 724  | 161 536                        | 139 724  |  |
| Attribuées   | 92 304   | 95 058   | 92 304                         | 95 058   |  |
| Annulées   | -        | (1 524)  | -                              | (1 524)  |  |
| Réglées  | (90 671) | (71 722) | (90 671)                       | (71 722) |  |
| Parts avec restrictions en circulation en fin de période   | 163 169  | 161 536  | 163 169                        | 161 536  |  |

# Régime d'achat de parts pour les employés

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

### Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

# Impôts sur le revenu

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

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

Toutefois, à l'égard d'une année d'imposition donnée, BTB ne sera pas considéré comme une EIPD et ne sera donc pas assujetti 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 2022, BTB respectait l'ensemble de ces conditions et se qualifiait à titre de FPI. Par conséquent, les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à BTB. La direction de BTB a l'intention de s'assurer que le Fonds remplisse les conditions à l'exclusion de la FPI sur une base continue dans le futur.

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

# Imposition des porteurs de parts

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

| Périodes closes les 30 juin       | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------|
|                                   | %    | %    |
| Imposable en tant qu'autre revenu | -    | -    |
| Report d'impôt                    | 100  | 100  |
| Total                             | 100  | 100  |

# Méthodes et estimations comptables

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

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

# COVID-19

La pandémie de la COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à adopter des mesures d'urgence afin de lutter contre la propagation du virus. Ces mesures ont causé un ralentissement économique et d'importantes perturbations au Canada et à l'échelle mondiale au cours de 2020 et 2021. Le Fonds continue de surveiller ses opérations commerciales et est conscient des impacts que la pandémie de la COVID-19 a sur l'économie mondiale, puisque sa durée reste incertaine. Le Fonds peut prendre d'autres mesures en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou des actions qui sont dans l'intérêt des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, si nécessaire.

# Inflation et taux d'intérêt

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

# Risques et incertitudes

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

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

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

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

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

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

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

# ANNEXE 1 – Définitions

### Parts de catégorie B

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

### **Produits locatifs**

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

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

### Charges d'exploitation

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

# Résultat d'exploitation net (REN)

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

### Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

- Emprunts hypothécaires contractés ou repris d'un montant total approximatif de 630,8 millions de dollars au 30 juin 2022, comparativement à 504,8 millions de dollars au 30 juin 2021.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 44,3 millions de dollars.
- Facilités de crédit utilisées au besoin.
- Coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires, aux débentures convertibles et aux autres emprunts qui sont portés en réduction des dettes connexes et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue des dettes.

### Frais d'administration

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

# Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

### Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1er janvier 2021 et toujours détenus le 30 juin 2022 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2021 et de 2022, ainsi que les résultats des propriétés subséquemment vendues.

### Résultat net immobilier du portefeuille comparable

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

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

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

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

|   | 2022<br>T-2 | 2022<br>T-1 | 2021<br>T-4 | 2021<br>T-3 | 2021<br>T-2 | 2021<br>T-1 | 2020<br>T-4 | 2020<br>T-3 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part)   | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          |
| Bénéfice net et résultat global   | 18 243      | 6 449       | 23 219      | 8 678       | 7 161       | 2 510       | 3 850       | 5 757       |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement  | 197         | (1 007)     | (19 571)    | -           | -           | -           | (2 130)     | -           |
| Ajustement de la juste valeur<br>des parts de catégorie B   | (233)       | 66          | 21          | (18)        | (52)        | 280         | 242         | (59)        |
| Amortissement des incitatifs de location  | 818         | 735         | 858         | 780         | 777         | 877         | 794         | 751         |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés  | (9 344)     | 997         | 3 297       | (2 598)     | 733         | 1 814       | 2 950       | 265         |
| Charges salariales de location  | 158         | 221         | 208         | 173         | 184         | 219         | 146         | 176         |
| Distributions sur parts de catégorie B  | 26          | 26          | 30          | 22          | 26          | 30          | 30          | 30          |
| Rémunération fondée sur des parts<br>(réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>                                | (285)       | 77          | 23          | (19)        | 185         | -           | -           | -           |
| FPE <sup>(1)</sup>  | 9 580       | 7 564       | 8 085       | 7 018       | 9 014       | 5 730       | 5 882       | 6 920       |
| Élément non récurrent   |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Coûts de transactions à l'achat<br>et la disposition d'immeubles de placement<br>et frais de remboursement anticipé | 138         | 753         | 109         | -           | 188         | -           | 440         | _           |
| FPE récurrents <sup>(1)</sup>   | 9 718       | 8 317       | 8 194       | 7 018       | 9 202       | 5 730       | 6 322       | 6 920       |
| FPE par part <sup>(1)(2)(3)</sup>   | 11,3¢       | 9,7¢        | 10,9¢       | 9,5¢        | 12,3¢       | 8,9¢        | 9,2¢        | 10,9¢       |
| FPE récurrents par part <sup>(1)(2)(4)</sup>  | 11,4¢       | 10,7¢       | 11,0¢       | 9,5¢        | 12,5¢       | 8,9¢        | 9,9¢        | 10,9¢       |
| Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup>  | 66,4%       | 77,2%       | 68,9%       | 79,0%       | 61,1%       | 84,0%       | 81,1%       | 68,6%       |
| Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>   | 65,5%       | 70,2%       | 68,0%       | 79,0%       | 59,9%       | 84,0%       | 75,5%       | 68,6%       |

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

<sup>(2)</sup> En tenant compte des parts de catégorie B.

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

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

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

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

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

|  | 2022<br>T-2 | 2022<br>T-1 | 2021<br>T-4 | 2021<br>T-3 | 2021<br>T-2 | 2021<br>T-1 | 2020<br>T-4 | 2020<br>T-3 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part)  | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          | \$          |
| FPE <sup>(1)</sup>   | 9 580       | 7 564       | 8 085       | 7 018       | 9 014       | 5 730       | 5 882       | 6 920       |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire   | (74)        | (150)       | (758)       | (88)        | (91)        | (397)       | 108         | (214)       |
| Désactualisation des intérêts effectifs  | 284         | 288         | 275         | 239         | 428         | 359         | 343         | 229         |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles   | 26          | 30          | 22          | 23          | 27          | 15          | 23          | 29          |
| Rémunération fondée sur des parts  | 312         | 73          | 143         | 114         | (24)        | 644         | 281         | 22          |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(1)</sup>   | (580)       | (581)       | (539)       | (478)       | (519)       | (471)       | (449)       | (472)       |
| Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>  | (375)       | (375)       | (375)       | (375)       | (376)       | (374)       | (375)       | (375)       |
| FPEA <sup>(1)</sup>  | 9 173       | 6 849       | 6 853       | 6 453       | 8 459       | 5 506       | 5 813       | 6 139       |
| Élément non récurrent  |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Coûts de transaction à l'achat<br>et la disposition d'immeubles de placement<br>et frais de remboursement anticipé | 138         | 753         | 109         | -           | 188         | -           | 440         | -           |
| FPEA récurrents <sup>(1)</sup>   | 9 311       | 7 602       | 6 962       | 6 453       | 8 647       | 5 506       | 6 253       | 6 139       |
| FPEA par part <sup>(1)(2)(3)</sup>   | 10,8¢       | 8,8¢        | 9,2¢        | 8,7¢        | 11,5¢       | 8,6¢        | 9,1¢        | 9,7¢        |
| FPEA récurrents par part(1)(2)(4)  | 11,0¢       | 9,7¢        | 9,4¢        | 8,7¢        | 11,8¢       | 8,6¢        | 9,8¢        | 9,7¢        |
| Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>  | 69,4%       | 85,3%       | 81,3%       | 85,9%       | 65,1%       | 87,4%       | 82,1%       | 77,4%       |
| Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>   | 68,3%       | 76,8%       | 80,0%       | 85,9%       | 63,7%       | 87,4%       | 76,3%       | 77,4%       |

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

<sup>(2)</sup> En tenant compte des parts de catégorie B.

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

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