

Bâtir sur une stratégie industrielle



À propos de nous
Ouvert d'esprit



Rapport de gestion



Exercice clos le 31 décembre 2022

44	Introduction
44	Énoncés prospectifs – Mise en garde
45	Mesures financières non conformes aux IFRS
48	Présentation du Fonds
48	Objectifs et stratégies d'affaires
49	Faits saillants du quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2022
51	Renseignements financiers choisis
52	Information annuelle choisie
53	Information trimestrielle choisie
53	Indicateurs de performance opérationnelle
54	Portefeuille immobilier
55	Opérations immobilières
59	Résultats d'exploitation
64	Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (BAIIA)
65	Résultats d'exploitation – portefeuille comparable
66	Distributions
67	Fonds provenant de l'exploitation (FPE)
68	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
69	Flux de trésorerie
71	Information sectorielle
72	Actifs
74	Ressources de capital
81	Impôts sur le revenu
82	Imposition des porteurs de parts
82	Méthodes et estimations comptables
82	Inflation et taux d'intérêt
83	Risques et incertitudes
84	Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
85	Annexe 1 – Définitions
87	Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements annuels
90	Annexe 3 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels

Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de communiquer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « Fonds ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que sa situation financière à cette date. Il présente un sommaire de certaines des stratégies commerciales du Fonds et des risques d'affaires auxquels il fait face. Ce rapport de gestion en date du 24 février 2023 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Il fait état de toute information importante disponible jusqu'à la date de ce rapport. Les états financiers consolidés annuels du Fonds ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »). À moins d'avis contraire, les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedar.com et sur notre site web au www.btbreit.com.

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

Énoncés prospectifs – Mise en garde

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

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

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

Mesures financières non conformes aux IFRS

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

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



Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
Bénéfice net ajusté	<p>Le bénéfice net ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants :</p> <p>i) l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement; ii) l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés; iii) l'ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B et iv) les coûts de transaction engagés à l'acquisition et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, étant donné que les ajustements de la juste valeur peuvent grandement fluctuer en fonction du marché immobilier et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.</p>	Résultats d'exploitation - Bénéfice net ajusté
Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)	<p>Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants, sur une base proportionnelle : i) la charge d'intérêts; ii) les taxes et l'impôt; iii) l'amortissement des immobilisations corporelles; iv) l'amortissement des immobilisations incorporelles; v) les ajustements de la juste valeur (y compris les ajustements des immeubles de placement, des instruments financiers et des parts de catégorie B et les ajustements du prix des parts liés à la rémunération fondée sur des parts); vi) les coûts de transactions à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; et vii) les ajustements des produits locatifs selon la méthode linéaire.</p> <p>La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au BAIIA ajusté est le bénéfice net et résultat global. Le Fonds est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour déterminer sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.</p>	<p>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »);</p> <p>Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts;</p> <p>Ressources de capital – ratio de couverture du service de la dette</p>
REN du portefeuille comparable	<p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les propriétés détenues et exploitées par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car la croissance du REN peut être évaluée sur son portefeuille en excluant l'incidence des acquisitions et des dispositions d'immeubles au sein du portefeuille pour l'exercice considéré et pour l'exercice précédent. Le Fonds utilise le REN du portefeuille comparable pour avoir une indication de la rentabilité de son portefeuille existant et de la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts d'exploitation et de générer de la croissance interne.</p>	Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable
Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et FPE récurrents	<p>Les FPE sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de janvier 2022 (le « livre blanc »). Les FPE sont définis comme le résultat net et le résultat global diminués de certains ajustements, sur une base proportionnelle, y compris : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, des parts de catégorie B et des instruments financiers dérivés; ii) l'amortissement des incitatifs à la location; iii) les coûts de location additionnels et iv) les distributions sur les parts de catégorie B. Les FPE sont rapprochés au résultat net et au résultat global, qui sont les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables. Les FPE sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPE récurrents sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE récurrents sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p>	<p>Fonds provenant de l'exploitation (FPE);</p> <p>Flux de trésorerie;</p> <p>Annexe 2;</p> <p>Annexe 3</p>

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») et FPEA récurrents	<p>Les FPEA sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son livre blanc. Les FPEA sont définis comme les FPE diminués de : i) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire; ii) la désactualisation des intérêts effectifs; iii) l'amortissement des autres immobilisations corporelles; iv) les charges de rémunération fondée sur des parts; v) la réserve pour dépenses d'investissement non récupérables et vi) la réserve pour frais de location non récupérés (liés aux charges de location régulières). Les FPEA sont rapprochées au résultat net et au résultat global, qui sont la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable. Les FPEA sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPEA récurrents sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA récurrents sont des mesures utiles des résultats économiques récurrents et qu'elles sont pertinentes pour comprendre sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions aux porteurs de parts.</p>	<p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);</p> <p>Flux de trésorerie;</p> <p>Annexe 2;</p> <p>Annexe 3</p>
Ratio de distribution des FPE et des FPEA et Ratio de distribution des FPE récurrents et des FPEA récurrents	<p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE récurrents et des FPEA récurrents sont des mesures financières non conformes aux IFRS utilisées 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. Ces ratios de distribution se calculent en divisant les distributions réelles par part par les FPE, FPEA, FPE récurrents et FPEA récurrents par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>	<p>Fonds provenant de l'exploitation (FPE);</p> <p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);</p> <p>Annexe 2;</p> <p>Annexe 3</p>
Ratio d'endettement total	<p>Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.</p>	<p>Ressources de capital –</p> <p>Ratio d'endettement</p>
Ratio de couverture des intérêts	<p>Le ratio de couverture des intérêts est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>	Ressources de capital - Ratio de couverture des intérêts
Ratio de couverture du service de la dette	<p>Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les exigences du service de la dette, qui se compose des remboursements de capital et des charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>	Ressources de capital – Ratio de couverture du service de la dette



Présentation du Fonds

Le Fonds est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu des lois de la province de Québec et conformément à un contrat de fiducie (dans sa version modifiée). Le Fonds a entrepris ses activités immobilières le 3 octobre 2006 et détenait en date du 31 décembre 2022, 73 immeubles industriels, immeubles de bureaux périphériques et immeubles de commerce de détail de première nécessité situés dans les marchés primaires des provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. 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 locative (en pieds carrés)	Juste valeur (en milliers de \$)
Au 31 décembre 2022	73	5 856 617	1 164 881

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

Objectifs et stratégies d'affaires

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

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

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

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

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

Faits saillants du quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Produits locatifs : Les produits locatifs se sont établis à 31,5 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 17,5 % par rapport au trimestre correspondant de 2021. Pour l'exercice 2022, les produits locatifs ont totalisé 119,5 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 19,1 % comparativement à la période correspondante de 2021.

Résultat d'exploitation net (REN) : Le résultat d'exploitation net s'est établi à 18,6 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 26,0 % par rapport au trimestre correspondant de 2021. Pour l'exercice 2022, le résultat d'exploitation net s'est établi à 70,4 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 25,0 % par rapport à la période correspondante de 2021.

REN du portefeuille comparable⁽¹⁾ : Le REN du portefeuille comparable a augmenté de 7,1 % pour le quatrième 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. Pour l'exercice 2022, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 3,4 % comparativement à l'exercice précédent.

Bénéfice net et résultat global : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 1,8 million de dollars pour le trimestre, contre 23,2 millions de dollars pour la période correspondante de 2021, ce qui représente une baisse de 21,4 millions de dollars qui est attribuable à un ajustement net de la juste valeur des immeubles de placement. Pour l'exercice 2022, le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 38,2 millions de dollars, contre 41,6 millions de dollars pour la période correspondante de 2021.

FPE récurrents⁽¹⁾ : Les FPE récurrents se sont établis à 11,8 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 11,0 ¢ par part pour la période correspondante de 2021. Pour l'exercice 2022, les FPE récurrents⁽¹⁾ se sont élevés à 45,4 ¢ par part, par rapport à 42,1 ¢ par part pour l'exercice 2021. Si l'on ne tient pas compte des recouvrements supplémentaires de 1,4 million de dollars relativement à des exercices précédents comptabilisés à l'exercice 2021, les FPE récurrents⁽¹⁾ par part auraient augmenté de 5,2 ¢ ou 13,0 % pour l'exercice 2022 comparativement à la période correspondante de 2021.

Ratio de distribution des FPE récurrents⁽¹⁾ : Le ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 63,6 % pour le trimestre, comparativement à 68,0 % pour la période correspondante de 2021. Pour l'exercice 2022, le ratio de distribution des FPE récurrents⁽¹⁾ s'est chiffré à 66,1 %, contre 71,2 % pour l'exercice 2021.

FPEA récurrents⁽¹⁾ : Les FPEA récurrents se sont établis à 10,0 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 9,4 ¢ par part pour la période correspondante de 2021. Pour l'exercice 2022, les FPEA récurrents⁽¹⁾ se sont élevés à 40,9 ¢ par part, contre 38,5 ¢ par part pour l'exercice 2021. Si l'on ne tient pas compte des recouvrements supplémentaires de 1,4 million de dollars relativement à des exercices précédents comptabilisés à l'exercice 2021, les FPEA récurrents⁽¹⁾ par part auraient augmenté de 4,3 ¢ ou 11,9 % pour l'exercice 2022 comparativement à la période correspondante de 2021.

Ratio de distribution des FPEA récurrents⁽¹⁾ : Le ratio de distribution des FPEA récurrents s'est établi à 74,9 % pour le trimestre, comparativement à 80,0 % pour la période correspondante de 2021. Pour l'exercice 2022, le ratio de distribution des FPEA récurrents⁽¹⁾ s'est chiffré à 73,3 %, par rapport à 77,9 % pour l'exercice 2021.

Activités de location : Le Fonds a renouvelé des baux totalisant 154 032 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 49 568 pieds carrés pour le trimestre. Grâce à l'activité de location soutenue, le taux d'occupation s'est établi à 93,2 % à la fin du trimestre. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevée à 8,0 % et à 12,2 % pour la période cumulative de 12 mois. Pour l'exercice 2022, le Fonds a renouvelé des baux totalisant 505 189 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 167 602 pieds carrés. Ainsi, l'activité totale de location du Fonds pour l'exercice s'est chiffrée à 672 791 pieds carrés.

Taux de recouvrement : Le Fonds a encaissé 99,3 % de ses loyers facturés pour la période cumulative de 12 mois de 2022, ce qui témoigne de la bonne performance du portefeuille du Fonds.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

Dispositions: Le 8 décembre 2022, le Fonds a cédé un immeuble de bureaux situé au 81-83, rue Turgeon à Sainte-Thérèse, au Québec, pour un produit total de 4,6 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements. Le 14 décembre 2022, le Fonds a cédé un immeuble de bureaux situé au 7001-7035, boulevard Saint-Laurent à Montréal, au Québec, pour un produit total de 5,9 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements, ce qui est conforme au plan du Fonds qui vise à concentrer davantage la pondération de ses investissements dans la catégorie des immeubles industriels.

Situation de trésorerie: À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 2,4 millions de dollars en trésorerie et la trésorerie disponible aux termes de ses facilités de crédit se chiffrait à 38,1 millions de dollars ⁽¹⁾⁽²⁾. Le Fonds a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 20,0 millions de dollars.

Dettes: Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 58,5%, ce qui constitue une amélioration de 2,0% comparativement au 31 décembre 2021.

Événements postérieurs à la date de clôture

Le 2 février 2023, le Fonds a conclu l'acquisition d'un immeuble industriel de catégorie A situé au 9900, rue Irénée-Vachon, à Mirabel (dans la région du Grand Montréal), au Québec. Le prix d'achat total s'établit à 28,0 millions de dollars, excluant les coûts de transaction. Cette acquisition a été financée au moyen de la capacité disponible sur l'emprunt bancaire du Fonds et de la trésorerie disponible. Cet immeuble entièrement loué accroît la superficie locative totale du Fonds de 176 819 pieds carrés.

Le 14 février 2023, à la demande des porteurs, 150 000 parts de catégorie B ont été échangées en parts de fiducie.

Sommaire des éléments importants au 31 décembre 2022

- Nombre total d'immeubles: 73
- Superficie locative totale: 5,9 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total: 1 179 millions de dollars
- Capitalisation boursière: 311 millions de dollars (prix unitaire de 3,65 \$ au 31 décembre 2022)

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des périodes closes les 31 décembre 2022 et 2021, ainsi que pour les exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	Référence (page)	Trimestre		Exercice	
		2022	2021	2022	2021
		\$	\$	\$	\$
Information financière					
Produits locatifs	52	31 486	26 789	119 495	100 343
Résultat d'exploitation net (REN)	52	18 624	14 776	70 430	56 336
Bénéfice net et résultat global	52	1 769	23 219	38 154	41 568
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	63	8 366	7 075	33 601	25 771
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	64	16 347	13 435	64 409	51 999
REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾	65	13 840	12 924	52 462	50 737
Distributions	66	6 413	5 578	25 032	21 464
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents ⁽¹⁾	67	10 059	8 194	37 879	30 144
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents ⁽¹⁾	68	8 550	6 962	34 137	27 568
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	69	18 961	25 137	66 240	56 538
Total de l'actif	72			1 179 340	1 129 901
Immeubles de placement	54			1 164 881	1 110 971
Total de la dette à long terme				691 508	687 070
Emprunts hypothécaires	74			636 111	605 210
Débetures convertibles	76			41 942	42 819
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	76			54,2%	54,0%
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	76			58,5%	60,5%
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires				4,09%	3,49%
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts				462 072	404 425
Capitalisation boursière				311 120	302 438
Information financière par part					
Parts en circulation (000)	79			85 238	74 127
Parts de catégorie B en circulation (000)	78			347	347
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (000)	79	85 158	74 022	83 091	71 188
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (000)	79	85 506	74 370	83 439	71 547
Bénéfice net et résultat global	52	2,1¢	31,2¢	45,7¢	58,1¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	63	9,8¢	9,5¢	40,3¢	36,0¢
Distributions	66	7,5¢	7,5¢	30,0¢	30,0¢
FPE récurrents ⁽¹⁾	67	11,8¢	11,0¢	45,4¢	42,1¢
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	67	63,6%	68,0%	66,1%	71,2%
FPEA récurrents ⁽¹⁾	68	10,0¢	9,4¢	40,9¢	38,5¢
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	68	74,9%	80,0%	73,3%	77,9%
Cours boursier				3,65	4,08
Imposition fiscale des distributions					
Report d'impôt	82	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Information opérationnelle					
Nombre d'immeubles	48			73	75
Superficie locative (milliers pi ²)	48			5 857	6 037
Taux d'occupation	57			93,2%	93,4%
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	65	8,0%	7,4%	12,2%	5,5%

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

Information annuelle choisie

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

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	2022	2021	2020
	\$	\$	\$
Information financière			
Produits locatifs	119 495	100 343	92 969
Résultat d'exploitation net	70 430	56 336	51 260
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(8 201)	19 571	(8 375)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	38 154	41 568	2 919
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	66 240	56 538	46 145
FPE récurrents ⁽¹⁾	37 879	30 144	24 229
FPEA récurrents ⁽¹⁾	34 137	27 568	22 145
Distributions	25 032	21 464	21 513
Total de l'actif	1 179 340	1 129 901	926 666
Dette à long terme	678 053	648 029	532 955
Information financière par part			
Bénéfice net et résultat global	45,7 ¢	58,1 ¢	4,6 ¢
FPE récurrents ⁽²⁾	45,4 ¢	42,1 ¢	38,3 ¢
FPEA récurrents ⁽³⁾	40,9 ¢	38,5 ¢	35,0 ¢
Distributions	30,0 ¢	30,0 ¢	34,0 ¢

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio des FPEA récurrents par part est calculé en divisant les FPEA⁽¹⁾ récurrents 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).

Information trimestrielle choisie

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

(en milliers de dollars, sauf les données par part)	2022 T-4	2022 T-3	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4	2021 T-3	2021 T-2	2021 T-1
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	31 486	29 962	28 979	29 068	26 789	23 988	26 034	23 532
Résultat d'exploitation net	18 624	17 974	17 598	16 234	14 776	13 572	15 574	12 414
Bénéfice net et résultat global	1 769	11 693	18 243	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510
Bénéfice net et résultat global par part	2,1 ¢	13,7 ¢	21,5 ¢	8,3 ¢	31,2 ¢	11,7 ¢	9,8 ¢	3,9 ¢
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	18 961	20 359	15 516	11 404	25 137	10 090	8 162	13 149
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents ⁽¹⁾	10 059	9 785	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730
FPE récurrents par part ⁽¹⁾⁽²⁾	11,8 ¢	11,5 ¢	11,4 ¢	10,7 ¢	11,0 ¢	9,5 ¢	12,5 ¢	8,9 ¢
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents ⁽¹⁾	8 550	8 674	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506
FPEA récurrents par part ⁽¹⁾⁽³⁾	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢	11,8 ¢	8,6 ¢
Distributions ⁽⁴⁾	6 413	6 394	6 374	5 851	5 578	5 551	5 508	4 828
Distributions par part ⁽⁴⁾	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

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

Indicateurs de performance opérationnelle

Les indicateurs de performance suivants sont utilisés pour mesurer la performance opérationnelle du Fonds.

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

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

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

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

Portefeuille immobilier

À la clôture de l'exercice 2022, BTB était propriétaire de 73 immeubles dont la juste valeur totalisait 1 165 millions de dollars et qui représentaient une superficie locative d'environ 5,9 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds sont toutes décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir www.sedar.com).

Sommaires des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2022

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)
Immeubles industriels	27	1 645 319	100,0	100,0
Immeubles de bureaux périphériques	35	2 819 124	86,7	86,0
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	11	1 392 175	98,2	97,9
Total du portefeuille	73	5 856 617	93,2	92,7

Région	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)
Montréal	39	3 125 896	95,8	95,7
Ville de Québec	11	1 380 146	84,0	83,5
Ottawa	11	805 157	94,4	92,5
Edmonton	8	321 947	99,1	99,1
Saskatoon	4	223 472	100,0	100,0
Total du portefeuille	73	5 856 617	93,2	92,7

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.

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

Le 8 décembre 2022, le Fonds a cédé un immeuble de bureaux situé au 81-83, rue Turgeon à Sainte-Thérèse, au Québec, pour un produit total de 4,6 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements.

Le 14 décembre 2022, le Fonds a cédé un immeuble de bureaux situé au 7001-7035, boulevard Saint-Laurent à Montréal, au Québec, pour un produit total de 5,9 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements.

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a cédé huit immeubles totalisant 535 406 pieds carrés, soit trois immeubles de bureaux périphériques (55 278 pieds carrés) et cinq immeubles industriels (480 128 pieds carrés).

Acquisition d'immeubles de placement

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

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

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

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

Le 8 septembre 2022, le Fonds a acquis un immeuble industriel situé au 8743, 50 Avenue NW, à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie totale de 15,8 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements. Cet immeuble accroît la superficie locative totale du Fonds de 72 088 pieds carrés.

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

Opérations immobilières

Occupation du portefeuille

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la superficie occupée au cours des trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que des exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 31 décembre (en pieds carrés)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
Superficie occupée en début de période ⁽¹⁾	5 520 092	4 969 471	5 639 778	4 910 877
Actifs (vendus) achetés	(30 821)	648 914	(118 022)	747 914
Nouveaux baux signés	49 568	77 049	167 602	182 275
Départs	(83 041)	(53 696)	(231 718)	(176 621)
Autres ⁽²⁾	-	(1 961)	(1 842)	(24 668)
Superficie locative occupée en fin de période ⁽¹⁾	5 455 798	5 639 777	5 455 798	5 639 777
Superficie locative vacante en fin de période	400 819	397 609	400 819	397 609
Total de la superficie locative occupée en fin de période	5 856 617	6 037 386	5 856 617	6 037 386

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

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

Activités de renouvellement

Le tableau suivant présente le sommaire du taux des baux renouvelés au cours des trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que des exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 31 décembre (en pieds carrés)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
Baux venus à échéance	165 034	74 094	566 217	297 664
Baux renouvelés à échéance	87 399	41 799	356 454	211 918
Taux des baux renouvelés	53,0%	56,4%	63,0%	71,2%

Le Fonds a renouvelé 53,0% ou 87 399 pieds carrés des 165 034 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance au cours du trimestre. De plus, le Fonds a loué 13 690 pieds carrés des 77 635 pieds carrés qui n'avaient pas été renouvelés au cours du trimestre. La superficie vacante comptabilisée s'explique essentiellement par le départ au quatrième trimestre de 2022 d'Investia Services Financiers Inc. (28 868 pieds carrés) à Québec et de Bouthillette Parizeau Inc. (11 000 pieds carrés) à Longueuil.

Pour la période de 12 mois consécutifs, le Fonds a renouvelé 63,0% des baux à l'échéance. Par conséquent, des baux représentant 209 763 pieds carrés n'ont pas été renouvelés au cours de l'exercice. Les principaux départs sont les suivants : à Ottawa, l'entreprise Optelian Access Networks Corporation (23 204 pieds carrés) est partie au cours du premier trimestre; à Montréal, Réseau Admission ULC (13 684 pieds carrés) est partie au cours du deuxième trimestre (l'immeuble situé sur le boulevard Saint-Laurent a été vendu le 14 décembre 2022); à Edmonton, Drive Products Inc. (30 297 pieds carrés) a quitté ses locaux au cours du troisième trimestre et, à Québec, Investia Services Financiers Inc. (28 868 pieds carrés) est partie au cours du quatrième trimestre. Le Fonds cherche actuellement à remplacer les locataires qui n'ont pas renouvelé leur bail.

Outre les baux renouvelés à l'échéance au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé une superficie de 66 633 pieds carrés avec des locataires existants, dont les baux viendront à échéance en 2023 ou au cours d'exercices ultérieurs, ce qui représente des baux d'une superficie totalisant 148 736 pieds carrés qui ont été renouvelés en prévision de leur échéance au cours de l'exercice 2022.

Le Fonds a renouvelé des baux d'une superficie totale de 154 032 pieds carrés au cours du trimestre et d'un total de 505 189 pieds carrés pour l'exercice.

Taux moyen des baux renouvelés

Le tableau suivant présente le sommaire de l'augmentation moyenne des taux locatifs pour chaque secteur d'activité pour les périodes closes le 31 décembre 2022.

Secteur d'activité	Trimestre		Exercice	
	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)
Immeubles industriels	-	0,0%	98 158	9,9%
Immeubles de bureaux périphériques	96 877	6,2%	306 567	14,1%
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	57 154	11,3%	100 464	8,3%
Total	154 032	8,0%	505 189	12,2%

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement des baux de 12,2% dans tous ses secteurs d'activité. Le secteur des immeubles de bureaux périphériques a affiché une hausse du taux des baux renouvelés de 14,1% essentiellement attribuable aux baux à des taux inférieurs à ceux du marché ayant été renouvelés au taux du marché.

Nouveaux baux conclus

Au cours du trimestre, le Fonds a loué 49 568 pieds carrés à de nouveaux locataires, de sorte qu'à la fin du trimestre, 400 819 pieds carrés étaient disponibles pour la location. Des baux conclus visant 49 568 pieds carrés, 7 673 pieds carrés sont visés par des ententes de location fermes, et 41 895 pieds carrés sont actuellement occupés par des locataires.

Au cours du trimestre, des baux visant une superficie de 15 461 pieds carrés, ou 31,2%, ont été conclus avec des locataires relativement à des immeubles de bureaux périphériques et des baux visant une superficie de 34 107 pieds carrés, ou 68,8% des nouveaux baux, visaient des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Pour l'exercice, le Fonds a conclu des transactions avec de nouveaux locataires totalisant 167 602 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 :

	31 décembre 2022	30 septembre 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 décembre 2021
Secteur d'activité	%	%	%	%	%
Immeubles industriels	100,0	100,0	100,0	99,0	97,0
Immeubles de bureaux périphériques	86,7	88,6	89,3	89,3	90,3
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	98,2	96,2	96,2	95,0	95,1
Total du portefeuille	93,2	93,5	93,8	93,1	93,4
	31 décembre 2022	30 septembre 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 décembre 2021
Secteur géographique	%	%	%	%	%
Montréal	95,8	95,1	95,1	94,1	94,4
Ville de Québec ⁽¹⁾	84,0	87,0	88,2	88,4	88,9
Ottawa	94,4	94,8	94,8	93,8	93,7
Edmonton	99,1	99,1	100,0	100,0	100,0
Saskatoon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Total du portefeuille	93,2	93,5	93,8	93,1	93,4

(1) Compte non tenu de la propriété de Trois-Rivières, le taux d'occupation du portefeuille de la Ville de Québec se serait établi à 86,9%.

Le taux d'occupation est de 93,2% à la fin du quatrième trimestre de 2022, en baisse de 0,3% par rapport au trimestre précédent et en baisse de 0,2% par rapport à la période correspondante de l'exercice 2021. Par ailleurs, le taux d'occupation physique était de 92,7% à la fin de l'exercice, en baisse de 0,4% par rapport au trimestre précédent et en hausse de 1,2% par rapport à la période correspondante de l'exercice 2021.

Échéances des baux

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

	2023	2024	2025	2026	2027
Immeubles industriels					
Superficie locative (pieds carrés)	66 680	30 199	130 414	206 464	86 304
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	11,01 \$	13,84 \$	11,15 \$	7,99 \$	9,31 \$
% du portefeuille - Immeubles industriels	4,05%	1,84%	7,93%	12,55%	5,25%
Immeubles de bureaux périphériques					
Superficie locative (pieds carrés)	317 398	308 050	261 727	396 386	293 341
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	14,55 \$	15,08 \$	15,32 \$	14,69 \$	17,68 \$
% du portefeuille - Immeubles de bureaux	11,26%	10,93%	9,28%	14,06%	10,41%
Immeubles de commerce de détail de première nécessité					
Superficie locative (pieds carrés)	206 831	82 430	123 398	107 676	132 036
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	7,33 \$	16,00 \$	20,09 \$	16,25 \$	15,92 \$
% du portefeuille - Immeubles commerciaux	14,86%	5,92%	8,86%	7,73%	9,48%
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	590 910	420 679	515 538	710 526	511 681
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	11,62 \$	15,17 \$	15,41 \$	12,98 \$	15,82 \$
% du portefeuille - Total	10,09%	7,18%	8,80%	12,13%	8,74%

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



Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2022, le Fonds a enregistré une durée moyenne pondérée des baux de 5,9 ans, comparativement à 5,9 ans pour la période correspondante de 2021. En plus de s'assurer de revenus futurs pour le Fonds et de stabiliser sa base de locataires, la stratégie de renouvellement de baux du Fonds vise aussi à assurer la pérennité des baux, lorsque c'est approprié. De plus, la durée moyenne pondérée des baux a bénéficié de la contribution de l'acquisition de quatre immeubles industriels loués à long terme.

10 principaux clients

Les trois principaux clients du Fonds, soit le gouvernement du Québec (secteur des immeubles de bureaux périphériques), le gouvernement du Canada (secteur des immeubles de bureaux périphériques) et Walmart Canada inc. (secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité), représentent respectivement 5,8 %, 5,3 % et 2,2 % des produits locatifs. Les produits locatifs du Fonds proviennent de multiples baux conclus avec ces clients dont les échéances sont réparties sur plusieurs années.

Une proportion de 28,9 % 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 clients du Fonds en pourcentage des revenus au 31 décembre 2022. Leur contribution représente 24,0 % des produits locatifs annuels pour la période cumulative de 12 mois et 21,8 % de la superficie locative.

Client	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pieds carrés)
Gouvernement du Québec	5,8	5,1	299 578
Gouvernement du Canada	5,3	4,3	251 850
Walmart Canada inc.	2,2	4,5	264 550
WSP Canada inc.	2,0	2,0	118 585
Mouvement Desjardins	1,9	1,0	61 034
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,4	1,1	61 576
Groupe BBA inc.	1,4	0,8	48 478
Strongco	1,3	0,9	53 767
Germain Larivière Laval inc.	1,3	1,2	69 270
Satcom Direct Avionics	1,3	0,8	48 676
	24,0	21,8	1 277 364

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que des exercices 2022 et 2021. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes.

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	31 486	26 789	119 495	100 343
Charges d'exploitation	12 862	12 013	49 065	44 007
Résultat d'exploitation net (REN)	18 624	14 776	70 430	56 336
Charges financières nettes et produits financiers	6 347	9 489	15 542	27 388
Frais d'administration	2 331	1 530	7 437	6 842
Coûts de transaction	396	109	1 096	109
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	7 781	(19 571)	8 201	(19 571)
Bénéfice net et résultat global	1 769	23 219	38 154	41 568

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont accrus de 4,7 millions de dollars, ou 17,5 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse est constituée de ce qui suit :

- i. une diminution de 1,1 million de dollars liée aux dispositions conclues depuis le quatrième trimestre de 2021;
- ii. une hausse de 0,7 million de dollars en raison de la combinaison d'un taux d'occupation physique accru (+1,2 % par rapport à l'exercice précédent) et d'un loyer moyen plus élevé;
- iii. une augmentation de 5,1 millions de dollars liée aux acquisitions.

Pour l'exercice 2022, les produits locatifs ont augmenté de 19,2 millions de dollars, ou 19,1 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse est constituée de ce qui suit :

- i. une diminution de 3,5 millions de dollars liée aux dispositions conclues depuis le quatrième trimestre de 2021;
- ii. une diminution de 1,4 million de dollars liée aux recouvrements additionnels rétrospectifs comptabilisés au cours du deuxième trimestre de 2021;
- iii. une hausse de 1,9 million de dollars en raison de la combinaison d'un taux d'occupation physique accru et d'un loyer moyen plus élevé;
- iv. une augmentation de 22,2 millions de dollars liée aux acquisitions.

Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les trimestres clos les 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021, ainsi que les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Charges d'exploitation				
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	4 857	4 825	17 160	16 175
Énergie	1 511	1 216	5 660	5 246
Impôt foncier et assurances	6 494	5 972	26 245	22 586
Total des charges d'exploitation	12 862	12 013	49 065	44 007
% des produits locatifs	40,8%	44,8%	41,1%	43,9%

Les charges d'exploitation ont augmenté sur une base trimestrielle et cumulative, essentiellement en raison des nouvelles acquisitions et de l'augmentation du coût de la vie. Par ailleurs, les impôts fonciers ont subi l'incidence de la hausse de la valeur des immeubles. Dans l'ensemble, les charges d'exploitation exprimées en pourcentage des produits diminuent, car le Fonds augmente son investissement dans les immeubles industriels (principalement des baux à loyer hypernet).

Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les trimestres clos les 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021, ainsi que les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Produits financiers	(225)	(158)	(624)	(739)
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	6 515	4 881	23 947	18 742
Intérêts sur les débentures convertibles	606	832	2 796	3 220
Intérêts sur les facilités de crédit	519	165	1 421	484
Autres charges d'intérêts	66	62	286	247
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers	7 481	5 782	27 826	21 954
Distributions sur parts de catégorie B	26	30	104	108
Frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	231	-	515	188
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	7 738	5 812	28 445	22 250
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles	336	275	1 127	1 301
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débentures convertibles	84	84	335	360
Charges financières nettes avant les éléments suivants :	8 158	6 171	29 907	23 911
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 971)	3 297	(14 216)	3 246
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	21	(149)	231
Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers	6 347	9 489	15 542	27 388

Les produits financiers sont principalement constitués de produits d'intérêts sur les swaps de taux d'intérêt et 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 (le solde de la vente a été intégralement remboursé par l'emprunteur le 16 août 2022) et de l'encaisse au cours du trimestre.

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 1,7 million de dollars pour le trimestre et de 5,9 millions de dollars pour l'exercice, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent. Cela s'explique principalement par l'augmentation nette des emprunts hypothécaires contractés suite aux acquisitions, déduction faite des dispositions d'immeubles, d'immeubles de placement et par l'augmentation du taux préférentiel, qui a influé sur les taux variables des emprunts hypothécaires contractés au cours des derniers trimestres et sur les intérêts versés sur la facilité de crédit renouvelable.

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires pour la période en cours s'élevait à 4,09 % au 31 décembre 2022, soit 60 points de base de plus que le taux moyen en vigueur au 31 décembre 2021 qui était alors de 3,49 %. Cette hausse est essentiellement attribuable aux intérêts variables sur les emprunts hypothécaires, pour lesquels le taux contractuel moyen pondéré a augmenté de 357 points de base pour atteindre 6,38 % (2,81 % au 31 décembre 2021). Le taux d'intérêt fixe moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires s'est accru de 12 points de base pour s'établir à 3,73 % (3,61 % au 31 décembre 2021). Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,30 % et 8,20 % au 31 décembre 2022 (2,37 % à 6,80 % au 31 décembre 2021).

Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 31 décembre 2022 s'élève à 4,0 ans (4,7 ans au 31 décembre 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 l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

Frais d'administration

Le tableau suivant présente le sommaire des frais d'administration du Fonds pour les trimestres clos les 31 décembre 2022 et 2021 et pour les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Dépenses administratives	1 803	1 352	6 609	5 545
Pertes de crédit attendues	123	12	287	231
Rémunération fondée sur des parts	405	166	541	1 066
Frais d'administration du Fonds	2 331	1 530	7 437	6 842

Les dépenses administratives ont augmenté de 0,5 million de dollars, ou 33 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice 2022, l'augmentation s'explique par les éléments suivants: i) le Fonds a engagé des charges additionnelles de 0,5 million de dollars au titre de la rémunération au rendement, et ii) la rémunération annuelle totale du chef des investissements, embauché au cours du deuxième trimestre de 2022. 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 0,1 million de dollars pour l'exercice 2022 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le maintien des pertes de crédit découle d'une augmentation des recouvrements, ce qui se reflète également dans le solde des créances à la clôture du trimestre.

La charge de rémunération fondée sur des parts a augmenté de 0,2 million de dollars pour le trimestre, mais a diminué de 0,5 million de dollars pour l'exercice 2022, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'augmentation pour le trimestre est attribuable à l'acquisition des droits aux termes du régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions. La diminution pour l'exercice s'explique principalement par la diminution du prix par part du Fonds, qui est passé de 4,09 \$ au 31 décembre 2021 à 3,64 \$ au 31 décembre 2022, ce qui a donné lieu à une réduction de 0,5 million de dollars liée au régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

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 60 % de son portefeuille, qui comprend les 15 plus importants immeubles, les autres étant évalués par des évaluateurs externes à tour de rôle tous les trois ans. De plus, dans le cadre d'acquisitions, de financements ou de transactions de refinancement ou à la demande des prêteurs, d'autres immeubles font aussi l'objet d'évaluations indépendantes au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2022, le Fonds a fait évaluer par des évaluateurs externes 70,4 % de ses immeubles, représentant un total de 821,3 millions de dollars.

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

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la juste valeur des immeubles de placement par secteur d'activités pour les trimestres clos les 31 décembre 2022 et 2021 ainsi que pour les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Immeubles industriels	11 477	13 889	29 854	13 889
Immeubles de bureaux périphériques	(18 639)	(1 894)	(31 842)	(1 894)
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	(618)	7 576	(6 213)	7 576
Total de la variation de la juste valeur	(7 781)	19 571	(8 201)	19 571

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 pour les exercices 2022 et 2021:

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 31 décembre 2022			
Taux de capitalisation	4,75 % - 6,75 %	5,75 % - 8,25 %	5,50 % - 8,00 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % - 7,50 %	5,75 % - 8,00 %	5,50 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	5,50 % - 8,25 %	6,25 % - 8,75 %	6,25 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,75 %	6,76 %	6,84 %
Au 31 décembre 2021			
Taux de capitalisation	4,50 % - 8,50 %	5,25 % - 8,50 %	5,25 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % - 7,00 %	5,50 % - 7,50 %	6,00 % - 7,00 %
Taux d'actualisation	5,75 % - 7,50 %	5,50 % - 8,25 %	6,50 % - 7,50 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,72 %	6,41 %	6,62 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2022 se situait à 6,48 % (6,33 % au 31 décembre 2021), en hausse de 15 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Depuis le 31 décembre 2021, BTB a vendu 8 propriétés à un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,78 %. En outre, il a acquis 6 immeubles (juste valeur de 100,4 millions de dollars au 31 décembre 2022) à un taux de capitalisation moyen pondéré de 5,80 %.

Le Fonds a estimé qu'au 31 décembre 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 43,9 millions de dollars ou une hausse de 47,4 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⁽¹⁾

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

Le tableau suivant présente le sommaire du bénéfice net ajusté⁽¹⁾ avant ces éléments non récurrents et non monétaires volatils pour les trimestres clos les 31 décembre 2022 et 2021 ainsi que pour les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars sauf les données par part)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	1 769	23 219	38 154	41 568
Éléments non récurrents :				
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	109	1 611	297
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	7 781	(19 571)	8 201	(19 571)
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 971)	3 297	(14 216)	3 246
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	21	(149)	231
Bénéfice net ajusté⁽¹⁾	8 366	7 075	33 601	25 771
Par part	9,8 ¢	9,5 ¢	40,3 ¢	36,0 ¢

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS, se reporter à la page 45.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et le BAIIA ajusté⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période	1 769	23 219	38 154	41 568
Charges d'intérêts	7 706	5 940	28 450	22 693
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	336	275	1 127	1 301
Amortissement des immobilisations corporelles	31	22	122	87
Amortissement des incitatifs de location	787	858	3 113	3 292
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	7 781	(19 571)	8 201	(19 571)
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 971)	3 297	(14 216)	3 246
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	21	(149)	231
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	198	23	(182)	189
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	109	1 611	297
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(1 077)	(758)	(1 822)	(1 334)
BAIIA ajusté⁽¹⁾	16 347	13 435	64 409	51 999

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

Pour le trimestre, le BAIIA ajusté⁽¹⁾ s'est établi à 16,3 millions de dollars, comparativement à 13,4 millions de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui représente une hausse de 21,7 %. Pour l'exercice 2022, le BAIIA ajusté⁽¹⁾ s'est chiffré à 64,4 millions de dollars, contre 52,0 millions de dollars pour l'exercice 2021, ce qui représente une hausse de 23,9 %. Ces hausses sont essentiellement attribuables aux acquisitions relatives réalisées depuis l'exercice précédent ainsi qu'à la combinaison d'un taux d'occupation physique accru et d'un loyer moyen plus élevé.

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1^{er} janvier 2021 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 31 décembre 2022. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis⁽¹⁾ et dont le Fonds a disposé⁽²⁾ au cours des exercices 2021 et 2022.

Le tableau suivant présente le REN du portefeuille comparable⁽³⁾ pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que les exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestre			Exercice		
	2022	2021	Δ%	2022	2021	Δ%
	\$	\$		\$	\$	
Résultat d'exploitation net (REN) présenté dans les états financiers	18 624	14 776	26,0%	70 430	56 336	25,0%
REN provient de :						
Acquisitions	(4 753)	(1 358)		(17 242)	(1 597)	
Dispositions	(31)	(494)		(726)	(2 602)	
Recouvrement supplémentaire rétrospectif ⁽²⁾	-	-		-	(1 400)	
REN portefeuille comparable⁽¹⁾	13 840	12 924	7,1%	52 462	50 737	3,4%
REN portefeuille comparable⁽¹⁾ provient de :						
Immeubles industriels	2 066	2 058	0,4%	8 350	7 973	4,7%
Immeubles de bureaux périphériques	7 299	6 482	12,6%	28 114	26 819	4,8%
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	4 475	4 384	2,1%	15 998	15 945	0,3%
REN portefeuille comparable⁽¹⁾	13 840	12 924	7,1%	52 462	50 737	3,4%

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

(2) Comme il a été mentionné dans le rapport de gestion du Fonds du deuxième trimestre de 2021 (daté du 6 août 2021), à la rubrique Résultats d'exploitation – Produits locatifs, le Fonds avait des recouvrements rétrospectifs additionnels de 1,4 million de dollars. L'analyse du portefeuille comparable excluait ces éléments pour les chiffres de 2021.

Pour le trimestre, le résultat d'exploitation net (REN)⁽³⁾ du portefeuille comparable a augmenté de 0,9 million de dollars, ou 7,1%. Les efforts considérables consacrés à la location au cours des trimestres précédents ont donné lieu à une hausse du taux d'occupation par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui a permis d'augmenter les produits locatifs.

Pour l'exercice 2022, le REN du portefeuille comparable⁽³⁾ s'est accru de 1,7 million de dollars ou 3,4% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est attribuable à une combinaison de taux d'occupation physique plus élevés (hausse de 1,2% par rapport à la période correspondante de 2021) et à une hausse du taux moyen des baux renouvelés de 12,2% pour la période. Pour la période cumulative, le REN du portefeuille comparable⁽³⁾ provenant des immeubles industriels a augmenté de 4,7%, celui provenant des immeubles de bureaux périphériques a progressé de 4,8% et celui provenant des immeubles de commerce de détail de première nécessité s'est accru de 0,3%.

(1) Se reporter à la section a) de la note 3 des états financiers consolidés datés du 24 février 2023 du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles acquis.

(2) Se reporter à la section b) de la note 3 des états financiers consolidés datés du 24 février 2023 du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles dont le Fonds a disposé.

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.



Distributions

Distributions et données par part

Le tableau suivant présente les distributions pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que les exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Distributions				
Distributions en espèces	5 535	4 774	21 700	18 378
Distributions en espèces sur parts de catégorie B	26	26	104	108
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	852	778	3 228	2 978
Distributions totales aux porteurs de parts	6 413	5 578	25 032	21 464
Pourcentage des distributions réinvesties ⁽¹⁾⁽²⁾	13,3 %	13,9 %	12,9 %	13,9 %
Données par part ⁽²⁾				
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	30,0 ¢	30,0 ¢

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

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

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

Pour l'exercice 2022, les distributions mensuelles aux porteurs de parts ont totalisé 30,0 ¢ 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 ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	1 769	23 219	38 154	41 568
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	7 781	(19 571)	8 201	(19 571)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	21	(149)	231
Amortissement des incitatifs de location	787	858	3 113	3 292
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 971)	3 297	(14 216)	3 246
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	682	208	1 243	784
Distributions sur parts de catégorie B	26	30	104	108
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	198	23	(182)	189
FPE ⁽¹⁾	9 432	8 085	36 268	29 847
Élément non récurrent				
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	109	1 611	297
FPE récurrents ⁽¹⁾	10 059	8 194	37 879	30 144
FPE par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	11,0 ¢	10,9 ¢	43,5 ¢	41,7 ¢
FPE récurrents par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	11,8 ¢	11,0 ¢	45,4 ¢	42,1 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	67,9 %	68,9 %	69,0 %	71,9 %
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	63,6 %	68,0 %	66,1 %	71,2 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

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

(5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE ⁽¹⁾ et des FPEA ⁽¹⁾ récurrents depuis le deuxième trimestre de 2021.

(6) L'incidence de la rémunération du chef des investissements, embauché au deuxième trimestre de 2022, a été ajoutée aux charges salariales de location au cours du quatrième trimestre de 2022, car ses fonctions pendant l'exercice concernaient principalement les activités de location.

Pour le trimestre, les FPE récurrents ⁽¹⁾ se sont établis à 11,8 ¢ par part, comparativement à 11,0 ¢ par part pour le trimestre correspondant l'exercice précédent. L'augmentation pour le trimestre est attribuable à : i) l'amélioration des taux d'occupation physique dans tous les secteurs d'activités; ii) la croissance du taux moyen des baux renouvelés de 8,0%; et iii) l'effet relatif des acquisitions conclues depuis le quatrième trimestre de l'exercice précédent.

Pour l'exercice 2022, les FPE récurrents ⁽¹⁾ se sont établis à 45,4 ¢ par part, contre 42,1 ¢ par part pour l'exercice 2021. De plus, si l'on ne tient pas compte du recouvrement supplémentaire rétrospectif de 1,4 million de dollars comptabilisé au deuxième trimestre de 2021, les FPE récurrents ⁽¹⁾ auraient augmenté de 5,2 ¢ ou 13,0 % par part par rapport à la période correspondante de 2021.

Le ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ pour le trimestre s'est établi à 63,6%, comparativement à 68,0% pour le trimestre correspondant de 2021. Pour l'exercice 2022, le ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾ s'est chiffré à 66,1%, contre 71,2% pour l'exercice 2021.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE ⁽¹⁾ et les FPEA ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	9 432	8 085	36 268	29 847
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(1 077)	(758)	(1 822)	(1 334)
Désactualisation des intérêts effectifs	336	275	1 127	1 301
Amortissement des autres immobilisations corporelles	31	22	122	87
Rémunération fondée sur des parts	206	143	721	877
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(630)	(539)	(2 390)	(2 007)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(1 500)	(1 500)
FPEA ⁽¹⁾	7 923	6 853	32 526	27 271
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	109	1 611	297
FPEA récurrents ⁽¹⁾	8 550	6 962	34 137	27 568
FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	9,3 ¢	9,2 ¢	39,0 ¢	38,1 ¢
FPEA récurrents par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,0 ¢	9,4 ¢	40,9 ¢	38,5 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	80,8 %	81,3 %	77,0 %	78,7 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	74,9 %	80,0 %	73,3 %	77,9 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

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

Pour le trimestre, les FPEA récurrents ⁽¹⁾ se sont élevés à 10,0 ¢ par part, comparativement à 9,4 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Pour l'exercice 2022, les FPEA récurrents ⁽¹⁾ se sont établis à 40,9 ¢ par part, contre 38,5 ¢ par part pour l'exercice 2021. En outre, si l'on ne tient pas compte du recouvrement supplémentaire rétrospectif de 1,4 million de dollars comptabilisé au deuxième trimestre de 2021, les FPEA récurrents ⁽¹⁾ auraient augmenté de 4,3 ¢ ou 11,9 % par part comparativement à la période correspondante de 2021.

Le ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾ s'est établi à 74,9 % pour le trimestre, comparativement à 80,0 % pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice 2022, le ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾ s'est chiffré à 73,3 %, par rapport à 77,9 % pour l'exercice 2021.

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

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

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	2022 (12 mois)	2021 (12 mois)	2020 (12 mois)
	\$	\$	\$
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	2 390	2 007	1 859
Dépenses d'investissement non récupérables	1 735	1 297	2 055

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

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

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, pour les exercices 2022, 2021 et 2020 :

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	2022 (12 mois)	2021 (12 mois)	2020 (12 mois)
	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	66 240	56 538	46 145
Intérêts payés	(27 925)	(21 755)	(21 787)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés	38 315	34 783	24 358
Distributions nettes aux porteurs de parts	21 573	18 171	21 513
Excédent des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés par rapport aux distributions nettes aux porteurs de parts	16 742	16 612	2 845

Le tableau suivant présente le sommaire du rapprochement entre les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA⁽¹⁾ et FPE⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que pour les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	18 961	25 137	66 240	56 538
Charges salariales de location	682	208	1 243	784
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(627)	(109)	(1 611)	(297)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(2 523)	(11 604)	(1 293)	(3 934)
Produits financiers	225	158	624	739
Charges d'intérêts	(7 706)	(5 940)	(28 450)	(22 693)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾	(630)	(539)	(2 390)	(2 007)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	(375)	(375)	(1 500)	(1 500)
Accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(84)	(84)	(337)	(360)
FPEA⁽¹⁾	7 923	6 853	32 526	27 271
Réserve pour dépenses d'investissements non récupérables ⁽²⁾	630	539	2 390	2 007
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	375	375	1 500	1 500
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	1 077	758	1 822	1 334
Charges de rémunération fondée sur des parts	(206)	(143)	(721)	(877)
Désactualisation des intérêts effectifs	(336)	(275)	(1 127)	(1 301)
Amortissement des immobilisations corporelles	(31)	(22)	(122)	(87)
FPE⁽¹⁾	9 432	8 085	36 268	29 847

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

Information sectorielle

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

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux périphériques		Immeubles de commerces de détail de première nécessité		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
Trimestre clos le 31 décembre 2022							
Immeubles de placement	344 998	29,6	570 527	49,0	249 356	21,4	1 164 881
Produits locatifs des immeubles	6 612	21,0	17 598	55,9	7 276	23,1	31 486
Résultat d'exploitation net (REN)	5 045	27,1	9 104	48,9	4 475	24,0	18 624
Trimestre clos le 31 décembre 2021							
Immeubles de placement	283 568	25,5	575 216	51,8	252 187	22,7	1 110 971
Produits locatifs des immeubles	3 246	12,1	15 900	59,4	7 643	28,5	26 789
Résultat d'exploitation net (REN)	2 077	14,1	8 109	54,8	4 590	31,1	14 776
Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux périphériques		Immeubles de commerces de détail de première nécessité		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
Exercice clos le 31 décembre 2022							
Produits locatifs des immeubles	22 910	19,2	68 794	57,5	27 791	23,3	119 495
Résultat d'exploitation net (REN)	17 565	24,9	36 863	52,4	16 002	22,7	70 430
Exercice clos le 31 décembre 2021							
Produits locatifs des immeubles	13 672	13,6	58 034	57,9	28 637	28,5	100 343
Résultat d'exploitation net (REN)	9 235	16,4	30 244	53,7	16 857	29,9	56 336

Performance du secteur des immeubles industriels

Le secteur des immeubles industriels continue d'afficher une excellente performance. La juste valeur proportionnelle de l'actif des immeubles industriels par rapport à l'actif total du Fonds a augmenté, passant de 25,5% pour la période correspondante de l'exercice précédent à 29,6%, en raison des acquisitions nettes d'immeubles industriels de 31,5 millions de dollars réalisées depuis la période correspondante de 2021 et de la hausse de 30,2 millions de dollars des ajustements de la juste valeur pour le secteur d'exploitation. 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 3,0% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice 2022, la proportion des produits locatifs dégagés par les immeubles industriels a augmenté de 5,6% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est attribuable à une hausse de 9,9% du taux moyen des baux renouvelés pour l'exercice et à un taux d'occupation plus élevé.

Performance du secteur des immeubles de bureaux périphériques

La performance du secteur des immeubles de bureaux du Fonds est demeurée stable tout au long de l'exercice et a bénéficié de la qualité des locataires du portefeuille. Pour l'exercice 2022, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 306 567 pieds carrés, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 14,1%. Le pourcentage du résultat d'exploitation net (REN) tiré du secteur des immeubles de bureaux périphériques a bénéficié des acquisitions de deux immeubles sur le boulevard Alfred-Nobel, à Montréal et de deux immeubles de la rue Bank à Ottawa. Ces acquisitions ont contribué à l'augmentation du REN, qui est passé de 30,2 millions de dollars à la période correspondante de l'exercice précédent à 36,9 millions de dollars. Pour l'exercice 2022, la proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de bureaux périphériques a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 53,7% à 52,4%.

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

Le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité affiche toujours une excellente performance pour l'exercice, car 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 98,2% à la fin de l'exercice 2022, en hausse de 3,1% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a affiché une hausse de 8,3% du taux moyen des baux renouvelés à l'exercice 2022. 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 29,9% à 22,7%, 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'exploitation, 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.

Le tableau suivant présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que pour les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Solde au début de la période	1 179 869	923 638	1 110 971	903 870
Ajouts:				
Acquisitions	33	170 130	96 155	185 864
Dispositions	(10 502)	(4 450)	(42 679)	(4 450)
Dépenses d'investissement	667	1 436	3 370	3 672
Commissions de location et incitatifs de location capitalisés	2 305	746	6 551	4 402
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(7 780)	19 571	(8 199)	19 571
Autres variations non monétaires ⁽¹⁾	289	(100)	(1 288)	(1 958)
Solde à la fin de la période	1 164 881	1 110 971	1 164 881	1 110 971

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

La juste valeur de ses immeubles de placement se chiffrait à 1 165 millions de dollars au 31 décembre 2022, contre 1 111 millions de dollars au 31 décembre 2021. La hausse de 54,3 millions de dollars découle i) des acquisitions et des dispositions susmentionnées, pour lesquelles l'incidence nette a donné lieu à une augmentation de la valeur des immeubles de placement de 53,5 millions de dollars (acquisitions d'immeubles de placement, y compris les coûts de transaction inscrits à l'actif, de 96,2 millions de dollars, contrebalancées par des dispositions d'immeubles de placement, compte non tenu des frais liés à la disposition, de 42,7 millions de dollars), ii) des entrées relativement aux dépenses d'investissement de 3,4 million de dollars, iii) l'incidence nette des commissions de location et incitatifs de location capitalisés de 6,6 million de dollars, iv) la perte liée aux autres variations non monétaires de 1,3 million de dollars, et v) la perte liée à la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement de 8,2 millions 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 trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que des exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'investissement récupérables	350	1 357	1 635	2 375
Dépenses d'investissement non récupérables	317	79	1 735	1 297
Dépenses d'investissement totales	667	1 436	3 370	3 672
Commissions de location et améliorations locatives	2 305	746	6 551	4 402
Total	2 972	2 182	9 921	8 074

Créances

Le tableau suivant présente le sommaire des créances pour les périodes closes le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021:

(en milliers de dollars)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Loyers à recevoir	3 431	4 497
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(1 011)	(944)
Loyers à recevoir, montant net	2 420	3 553
Recouvrements non facturés	1 142	1 388
Autres créances	1 254	587
Créances	4 816	5 528

Les créances ont diminué, passant de 5,5 millions de dollars au 31 décembre 2021 à 4,8 millions de dollars au 31 décembre 2022. La baisse s'explique surtout par une diminution des loyers à recevoir attribuable à l'efficacité accrue en matière de recouvrement.

Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

Le tableau suivant présente le sommaire des charges payées d'avance, des dépôts et des immobilisations corporelles pour les périodes closes les 31 décembre 2022 et 2021:

(en milliers de dollars)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Immobilisations corporelles	1 436	1 438
Amortissements cumulés	(1 114)	(992)
Immobilisations corporelles, montant net	322	446
Charges payées d'avance	1 234	1 811
Dépôts	1 929	936
Autres actifs	3 485	3 193

Les charges payées d'avance, les dépôts et les immobilisations corporelles sont passés de 3,2 millions de dollars au 31 décembre 2021 à 3,5 millions de dollars au 31 décembre 2022, ce qui s'explique par la hausse des dépôts liés aux futures acquisitions possibles (se reporter à la rubrique « Événements postérieurs à la date de clôture » du présent rapport de gestion pour plus d'information).

Ressources de capital

Dette à long terme

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

Au 31 décembre 2022 (en milliers de dollars)	Solde des débetures convertibles ⁽¹⁾	Solde des emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	\$	\$	%
Année d'échéance			
2023	-	68 253	5,69
2024	24 000	109 991	4,52
2025	20 280	58 789	4,30
2026	-	118 913	3,32
2027	-	117 770	4,85
2028 et suivantes	-	164 725	3,62
Total	44 280	638 441	4,24

(1) Montants bruts

Le Fonds a contracté des emprunts hypothécaires de 68,3 millions de dollars arrivant à échéance au cours de l'exercice à venir et est en voie de les refinancer. Par le passé, le Fonds a toujours été en mesure de refinancer ses emprunts hypothécaires existants, et rien n'indique que cette situation changera.

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 4,24 % (4,09 % pour les emprunts hypothécaires et 6,46 % pour les débetures convertibles), ce qui représente une augmentation de 54 points de base par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'établissait à 3,70 % (3,49 % pour les emprunts hypothécaires et 6,48 % pour les débetures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 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 638,4 millions de dollars, comparativement à 607,0 millions de dollars au 31 décembre 2021. La hausse nette de 31,4 millions de dollars comprend un montant de 59,8 millions de dollars imputable aux acquisitions susmentionnées pour lesquelles le Fonds a contracté ou pris en charge des emprunts hypothécaires et un montant de 2,6 millions de dollars relatif aux emprunts hypothécaires refinancés, déduction faite d'un montant de 10,8 millions de dollars se rapportant au remboursement des emprunts hypothécaires dans le cadre des dispositions susmentionnées et d'un montant de 20,2 millions de dollars lié aux remboursements mensuels de capital.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires pour les périodes closes le 31 décembre 2022 :

Périodes closes le 31 décembre 2022 (en milliers de dollars)	Trimestre	Exercice
	\$	\$
Solde au début⁽¹⁾	631 808	607 038
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge ⁽²⁾	35 456	88 422
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions ⁽³⁾	(23 750)	(36 809)
Remboursements mensuels de capital ⁽⁴⁾	(5 073)	(20 210)
Solde au 31 décembre 2022⁽¹⁾	638 441	638 441

(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 31 décembre 2022, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 4,09 %, comparativement à 3,49 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une hausse de 60 points de base. Cette hausse est principalement attribuable à l'augmentation du taux d'intérêt variable contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires pour la période en cours, qui s'est accru de 357 points de base pour s'établir à 6,38 % (2,81 % au 31 décembre 2021). En comparaison, le taux d'intérêt fixe moyen pondéré a augmenté de 12 points de base pour s'établir à 3,73 % (3,61 % au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, la majorité des emprunts hypothécaires du Fonds portent intérêt à taux fixes (montant de capital cumulatif de 552,3 millions de dollars) ou sont assortis de swaps de taux d'intérêt variable-fixe (montant de capital cumulatif de 52,0 millions de dollars). Toutefois, le Fonds a trois emprunts hypothécaires assortis de taux variables (montant de capital cumulatif de 34,1 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 31 décembre 2022 s'élève à 4,0 ans, contre 4,7 ans pour la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds tente de répartir sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque relié à leur renouvellement.

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

Au 31 décembre 2022 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	\$	\$	\$	
Année d'échéance				
2023	18 507	67 587	86 094	13,5
2024	15 961	103 795	119 756	18,8
2025	13 626	52 853	66 479	10,4
2026	11 278	105 191	116 469	18,2
2027	7 472	108 932	116 404	18,2
2028 et suivantes	15 110	118 129	133 239	20,9
Total	81 954	556 487	638 441	100,0
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			564	
Frais de financement non amortis			(2 894)	
Solde au 31 décembre 2022			636 111	

Au 31 décembre 2022, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives contractuelles liées aux prêts hypothécaires auxquelles il est assujéti.

Débtentes convertibles

Le tableau suivant présente le sommaire des débtentes convertibles pour les périodes closes les 31 décembre 2022 :

(en milliers de dollars)	Série G ⁽¹⁾⁽³⁾	Série H ⁽²⁾⁽³⁾	Total
Valeur nominale	24 000	20 280 ⁽⁴⁾	44 280
Taux d'intérêt contractuel	6,00 %	7,00 %	
Taux d'intérêt effectif	7,30 %	8,28 %	
Date d'émission	Octobre 2019	Septembre 2020	
Prix de conversion par part	5,42	3,64	
Date de paiement des intérêts	30 avril et 31 octobre	30 avril et 31 octobre	
Date d'échéance	Octobre 2024	Octobre 2025	
Solde au 31 décembre 2022	23 443	18 499	41 942

(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 débtentes 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 débtentes plus les intérêts courus et impayés sur celles-ci, sous réserve que le cours du marché des parts représente alors au moins 125 % du prix de conversion de la série H et à compter du 31 octobre 2024, mais avant le 31 octobre 2025, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

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

(4) Conversion de 9 720 \$ de la débtente de série H depuis l'émission. Aucune conversion au cours du trimestre et conversion de 1 863 \$ pour l'exercice 2022.

Ratio d'endettement

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

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

(en milliers de dollars)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 404)	(7 191)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	638 441	607 038
Débtentes convertibles ⁽¹⁾	43 170	44 564
Facilités de crédit	9 897	35 468
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽³⁾	689 104	679 879
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽⁴⁾	1 178 049	1 124 690
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentes convertibles et les facilités de crédit) ⁽²⁾⁽⁵⁾	54,2 %	54,0 %
Ratio d'endettement – Débtentes convertibles ⁽²⁾⁽⁶⁾	3,7 %	4,0 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁷⁾	0,8 %	3,2 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,5 %	60,5 %

(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 45.

(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 débtente de série G; iv) du capital de la débtente 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 des 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 diminués 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 les 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 des équivalents de trésorerie.

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

Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾, excluant les débtentes convertibles et les facilités de crédit a totalisé 54,2 %, soit 0,2 % de plus qu'au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2022, en incluant les débtentes convertibles et les facilités de crédit, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, le ratio d'endettement total ⁽²⁾ s'est établi à 58,5 %, en baisse de 2,0 % depuis le 31 décembre 2021. La baisse découle d'un remboursement partiel de la facilité de crédit renouvelable en décembre 2022 au moyen du produit tiré de la vente de deux immeubles au dernier trimestre de l'exercice.

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

Ratio de couverture des intérêts

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que pour les exercices 2022 et 2021 :

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	16 347	13 435	64 409	51 999
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	7 481	5 782	27 826	21 954
Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾	2,19	2,32	2,31	2,37

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,31, en baisse de 6 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

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

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

Ratio de couverture du service de la dette

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que pour les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
BAlIA ajusté ⁽¹⁾	16 347	13 435	64 409	51 999
Charges d'intérêts nettes, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	7 481	5 782	27 826	21 954
Remboursements de capital	5 073	3 984	20 210	12 270
Obligations au titre du service de la dette	12 554	9 766	48 036	34 224
Ratio de couverture du service de la dette ⁽³⁾	1,30	1,38	1,34	1,52

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

Parts de catégorie B

Le tableau suivant présente le sommaire des parts de catégorie B pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que pour les exercices 2022 et 2021:

Période close le 31 décembre 2022 (en nombre de parts)	Trimestre		Exercice	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts de catégorie B en circulation en début de période	347 265	1 108	347 265	1 417
Ajustement de la juste valeur	-	160	-	(149)
Parts de catégorie B en circulation en fin de période	347 265	1 268	347 265	1 268

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.

Parts en circulation

Le tableau suivant présente un sommaire du nombre total de parts en circulation et du nombre de parts pondéré en circulation pour les trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que pour les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en nombre de parts)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
Parts en circulation en début de période	84 985 440	73 797 811	74 126 971	63 439 435
Parts émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne	-	-	9 584 100	7 809 650
Régime de réinvestissement des distributions	252 839	195 100	872 983	752 280
Émission - Régime d'achat de parts pour les employés	-	-	11 915	14 351
Émission - Régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions	-	-	130 506	71 722
Émission - Régime de rémunération fondé sur des parts différées	-	-	-	-
Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	-	-	-	50 000
Émission - Conversion de débetures convertibles	-	134 060	511 804	1 989 533
Parts en circulation en fin de période	85 238 279	74 126 971	85 238 279	74 126 971
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	84 900 129	73 664 818	82 402 375	70 242 615
Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation	85 247 394	74 012 083	82 749 640	70 600 991

Le 7 novembre 2022, la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé le programme d'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (le « programme ») autorisé par le Conseil d'administration du Fonds aux termes duquel ce dernier pourra racheter un maximum de 5 838 023 parts entre le 10 novembre 2022 et le 9 novembre 2023, ce qui représente approximativement 7% des parts en circulation du Fonds et de ses parts détenues dans le public. Au 31 décembre 2022, aucune part n'avait été rachetée à des fins d'annulation dans le cadre du programme.

Régime de rémunération en parts différées

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

Le tableau suivant présente le sommaire des parts différées en circulation au cours des trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que les exercices 2022 et 2021:

Périodes closes les 31 décembre (en nombre de parts)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
Parts différées en circulation en début de période	117 001	99 248	103 116	87 920
Rémunération des fiduciaires	2 377	2 162	9 558	8 484
Distributions versées sous forme de parts	2 349	1 706	9 053	6 712
Parts différées en circulation en fin de période	121 727	103 116	121 727	103 116

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 trimestres clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que des exercices 2022 et 2021.

Périodes closes les 31 décembre (en nombre de parts)	Trimestre		Exercice	
	2022	2021	2022	2021
Parts avec restrictions en circulation en début de période	138 583	161 536	161 536	139 724
Attribuées	-	-	93 576	95 058
Annulées	-	-	-	(1 524)
Réglées	-	-	(116 529)	(71 722)
Parts avec restrictions en circulation en fin de période	138 583	161 536	138 583	161 536

Régime d'achat de parts pour les employés

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

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

Impôts sur le revenu

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

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

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

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

Au 31 décembre 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 2023 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 :

Exercices clos les 31 décembre	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 2022 et 2021 et pour les exercices clos à ces dates.

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

Inflation et taux d'intérêt

La hausse du taux directeur par la Banque du Canada a exacerbé le niveau d'incertitude face à l'économie. L'augmentation du taux directeur n'a pas eu d'incidence importante sur les activités du Fonds et sa capacité de négocier les nouveaux emprunts hypothécaires et de renouveler les emprunts 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 sur le marché. Le Fonds continuera de surveiller les effets de la hausse du taux directeur sur ses activités d'investissement et d'évaluation des immeubles de placement.

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 2022 de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à BTB leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 31 décembre 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 quatrième trimestre 2022, la direction n'a effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

ANNEXE 1 – Définitions

Parts de catégorie B

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

Produits locatifs

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

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

Charges d'exploitation

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

Résultat d'exploitation net (REN)

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

Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

- Emprunts hypothécaires contractés ou repris d'un montant total approximatif de 638,4 millions de dollars au 31 décembre 2022, comparativement à 495,8 millions de dollars au 31 décembre 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 BTB au 1er janvier 2021 et toujours détenus le 31 décembre 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 d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable

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

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

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE⁽¹⁾ pour les exercices clos les 31 décembre 2022, 2021 et 2020 :

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	2022	2021	2020
	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	38 154	41 568	2 919
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	8 201	(19 571)	8 375
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(149)	231	(778)
Amortissement des incitatifs de location	3 113	3 292	3 068
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(14 216)	3 246	7 642
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	1 243	784	616
Distributions sur parts de catégorie B	104	108	157
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	(182)	189	-
FPE⁽¹⁾	36 268	29 847	21 999
Élément non récurrent			
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	1 611	297	2 230
FPE récurrents⁽¹⁾	37 879	30 144	24 229
FPE par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	43,5 ¢	41,7 ¢	34,8 ¢
FPE récurrents par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	45,4 ¢	42,1 ¢	38,3 ¢
Ratio de distribution des FP ⁽¹⁾	69,0 %	71,9 %	97,7 %
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	66,1 %	71,2 %	88,7 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

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

(5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE⁽¹⁾ et des FPEA⁽¹⁾ 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.

(6) L'incidence de la rémunération du chef des investissements, embauché au deuxième trimestre de 2022, a été ajoutée aux charges salariales de location au cours du quatrième trimestre de 2022, car ses fonctions pendant l'exercice concernaient principalement les activités de location.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.



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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE ⁽¹⁾ et les FPEA ⁽¹⁾ pour les exercices clos les 31 décembre 2022, 2021 et 2020 :

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Exercice		
	2022	2021	2020
	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	36 268	29 847	21 999
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(1 822)	(1 334)	(249)
Désactualisation des intérêts effectifs	1 127	1 301	1 244
Amortissement des autres immobilisations corporelles	122	87	100
Rémunération fondée sur des parts	721	877	181
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(2 390)	(2 007)	(1 859)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(1 500)	(1 500)	(1 500)
FPEA ⁽¹⁾	32 526	27 271	19 916
Élément non récurrent			
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	1 611	297	2 230
FPEA récurrents ⁽¹⁾	34 137	27 568	22 146
FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	39,0 ¢	38,1 ¢	31,5 ¢
FPEA récurrents par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	40,9 ¢	38,5 ¢	35,0 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	77,0 %	78,7 %	108,0 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	73,3 %	77,9 %	97,1 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

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

Flux de trésorerie

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

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	Exercice		
	2022	2021	2020
	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	66 240	56 538	46 145
Charges salariales de location	1 243	784	616
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	(1 611)	(297)	(2 230)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(1 293)	(3 934)	1 465
Produits financiers	624	739	564
Charges d'intérêts	(28 450)	(22 693)	(23 467)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾	(2 390)	(2 007)	(1 859)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	(1 500)	(1 500)	(1 500)
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	(337)	(360)	(263)
FPEA ⁽¹⁾	32 526	27 270	19 471
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾	2 390	2 007	1 859
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	1 500	1 500	1 500
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	1 822	1 334	249
Charges de rémunération fondée sur des parts	(721)	(877)	(181)
Désactualisation des intérêts effectifs	(1 127)	(1 301)	(1 244)
Amortissement des immobilisations corporelles	(122)	(87)	(100)
FPE ⁽¹⁾	36 268	29 846	21 554

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

ANNEXE 3 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels

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

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

	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	1 769	11 693	18 243	6 449	23 219	8 678	7 161	2 510
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	7 781	1 230	197	(1 007)	(19 571)	-	-	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	(142)	(233)	66	21	(18)	(52)	280
Amortissement des incitatifs de location	787	773	818	735	858	780	777	877
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 971)	(3 898)	(9 344)	997	3 297	(2 598)	733	1 814
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	682	182	158	221	208	173	184	219
Distributions sur parts de catégorie B	26	26	26	26	30	22	26	30
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	198	(172)	(285)	77	23	(19)	185	-
FPE⁽¹⁾	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730
Élément non récurrent								
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	93	138	753	109	-	188	-
FPE récurrents⁽¹⁾	10 059	9 785	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730
FPE par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	11,0 ¢	11,4 ¢	11,3 ¢	9,7 ¢	10,9 ¢	9,5 ¢	12,3 ¢	8,9 ¢
FPE récurrents par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	11,8 ¢	11,5 ¢	11,4 ¢	10,7 ¢	11,0 ¢	9,5 ¢	12,5 ¢	8,9 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	67,9 %	65,9 %	66,4 %	77,2 %	68,9 %	79,0 %	61,1 %	84,0 %
Ratio de distribution des FPE récurrents ⁽¹⁾	63,6 %	65,2 %	65,5 %	70,2 %	68,0 %	79,0 %	59,9 %	84,0 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

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

(5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE⁽¹⁾ et des FPEA⁽¹⁾ récurrents depuis le deuxième trimestre de 2021.

(6) L'incidence de la rémunération du chef des investissements, embauché au deuxième trimestre de 2022, a été ajoutée aux charges salariales de location au cours du quatrième trimestre de 2022, car ses fonctions pendant l'exercice concernaient principalement les activités de location.

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

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

	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
	T-4	T-3	T-2	T-1	T-4	T-3	T-2	T-1
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE⁽¹⁾	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(1 077)	(521)	(74)	(150)	(758)	(88)	(91)	(397)
Désactualisation des intérêts effectifs	336	219	284	288	275	239	428	359
Amortissement des autres immobilisations corporelles	31	35	26	30	22	23	27	15
Rémunération fondée sur des parts	206	130	312	73	143	114	(24)	644
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(630)	(599)	(580)	(581)	(539)	(478)	(519)	(471)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(376)	(374)
FPEA⁽¹⁾	7 923	8 581	9 173	6 849	6 853	6 453	8 459	5 506
Élément non récurrent								
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	93	138	753	109	-	188	-
FPEA récurrents⁽¹⁾	8 550	8 674	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506
FPEA par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	9,3 ¢	10,1 ¢	10,8 ¢	8,8 ¢	9,2 ¢	8,7 ¢	11,5 ¢	8,6 ¢
FPEA récurrents par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢	11,8 ¢	8,6 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	80,8 %	74,4 %	69,4 %	85,3 %	81,3 %	85,9 %	65,1 %	87,4 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents ⁽¹⁾	74,9 %	73,6 %	68,3 %	76,8 %	80,0 %	85,9 %	63,7 %	87,4 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

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

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

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

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

