

# Bâtir sur une stratégie industrielle





---

## Notre mission

Offrir des environnements qui répondent aux besoins de nos clients et qui contribuent à réaliser leur potentiel.

---

# Table

## Mot de notre Chef de la direction et Président du conseil d'administration 6

Retour sur les points forts de l'année et survol de nos résultats financiers du quatrième trimestre 2022, par Michel Léonard et Jocelyn Proteau.

## Notre histoire 10

Un coup d'œil sur l'évolution de BTB au cours des 16 dernières années en passant en revue certains de nos jalons les plus importants.

## Faits saillants 12

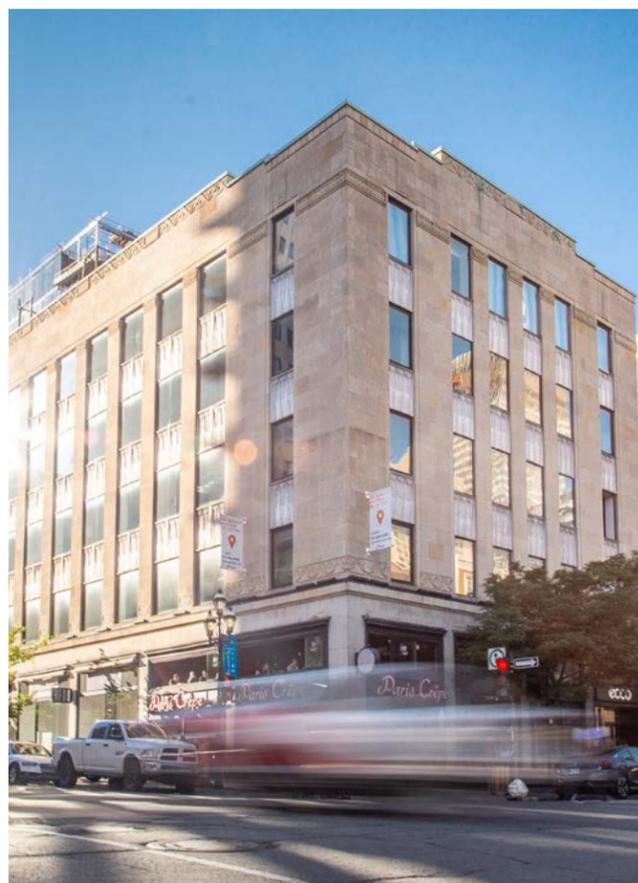
Le quatrième trimestre en chiffres, y compris un résumé de nos résultats financiers.

## Répartition des actifs 14

La répartition des actifs de BTB par classe d'actifs (bureaux périphériques, industriel et commerce de détail de première nécessité) et par région géographique.

## Évolution des indicateurs clés 16

Un aperçu de certaines des mesures clés de BTB au cours des 5 dernières années : revenus locatifs, résultat opérationnel net, FFO récurrent, AFFO récurrent et performance du marché.



## 10 principaux clients 19

Un aperçu de nos 10 principaux clients en fonction de leurs revenus locatifs et de la superficie louée.

## ESG 20

Une présentation de nos priorités ESG pour 2023.

## Pleins feux sur nos clients 22

Une reconnaissance de nos différents clients, du petit commerce de détail aux fabricants industriels.

## Notre équipe 24

Un œil sur les personnes qui font fonctionner BTB, nos employés : le rôle important de chaque département dans l'entreprise. Les personnes et leurs histoires sont au cœur de notre succès.

## Nos propriétés 29

Une liste complète des propriétés de BTB à travers le Canada dans les régions de Montréal, Québec, Ottawa, Saskatoon et Edmonton.

## Nos récentes acquisitions 31

Tour d'horizon des 5 acquisitions de BTB en 2022 : 4 immeubles industriels et 1 immeuble de bureaux.

## Rapport de gestion 43

L'analyse et les commentaires de la direction sur les performances de l'entreprise au cours du quatrième trimestre et de l'année écoulée.

## États financiers consolidés audités 93

Les états consolidés audités de la situation financière, du résultat global, des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie.

# des matières

# Mot de notre Chef de la direction et Président du conseil d'administration



**Michel Léonard,**  
Chef de la direction  
et Président

**Malgré une année 2022 mouvementée à l'échelle mondiale, BTB affiche sa résistance et sa solidité après 17 ans d'opérations. Notre position bien établie dans le paysage canadien fait de notre fonds de placement un des plus importants au Québec.**

Pour BTB, 2022 a été marquée par la mise en application formelle de son repositionnement stratégique annoncé en 2021, visant à accentuer sa croissance axée sur les propriétés industrielles (60 % d'ici 2026) et une diversification géographique à travers le Canada. L'objectif principal derrière cette transformation est de créer une valeur significative pour nos porteurs de parts, mitiger les risques en cette période d'instabilité économique et améliorer la performance globale de notre portefeuille. Dans cette perspective, BTB a réalisé un certain nombre de transactions et d'initiatives importantes dans le cadre de cet alignement stratégique en 2022. Nous parlons notamment de plus de 94,4 M\$ investis dans six nouveaux immeubles, de l'intégration de nouveaux systèmes d'intelligence d'affaires au niveau opérationnel, du lancement d'un site internet à l'image de l'identité ambitieuse que BTB s'est donnée et de l'atteinte générale de nos objectifs pour l'année.

## **Une stratégie bien en place**

Nous avons commencé 2022 sous les meilleurs auspices avec l'intégration de l'acquisition d'un portefeuille comprenant neuf propriétés industrielles situées dans l'Ouest canadien fin 2021. Un tremplin dans la mise en œuvre de la vision stratégique de BTB.

Au courant de l'année, BTB a disposé de huit propriétés, soit 535 000 pieds carrés, et en a acheté six représentant 354 000 pieds carrés et 94,4 M\$ en matière d'acquisitions. Au total, quatre des six propriétés acquises en 2022 sont des propriétés industrielles et situées à Ottawa et Edmonton. Conséquemment, 67 % des propriétés achetées depuis 2021 se concentrent dans le secteur industriel dont 30 % sont situées à Edmonton et 20 % à Saskatoon. Cette année, nous avons également investi dans deux immeubles de bureaux de classe A dans l'un des quartiers les plus animés d'Ottawa, en Ontario. Il est important de noter que les dispositions ont affecté négativement notre revenu locatif de 3,5 M\$. En revanche, les acquisitions y ont contribué positivement de l'ordre de 22,2 M\$, raison pour laquelle nous constatons une augmentation significative du revenu locatif de 19,1 % par rapport à 2021.

BTB continue d'investir dans le segment des propriétés industrielles et réduit ses investissements dans les propriétés de bureau tout en poursuivant son expansion géographique. À titre de référence, BTB a augmenté son pourcentage de détention d'immeubles industriels de 10 % et a réduit sa détention d'immeubles de bureau de 6 % par rapport à 2021. À la fin de l'exercice financier de 2022, le portefeuille de BTB est varié avec 30 % d'actifs situés à l'extérieur de la province de Québec et la composition suivante : 29,6 % d'immeubles industriels, 49,0 % de propriétés de bureaux et 21,4 % de commerces de première nécessité. Un pas de plus qui nous rapproche de nos objectifs de 2026.

## **Nos clients : notre principale source de satisfaction**

Il n'y a rien de plus gratifiant que la confiance que nous témoignent nos clients. Au fil du temps, ils nous ont démontré leur soutien et c'est encore le cas aujourd'hui puisque nous atteignons un taux de perception des loyers de 99,3 % pour l'année et finissons 2022 avec un taux d'occupation de 93,2 %.

Nous avons ainsi renouvelé 505 189 pieds carrés de baux et signé 167 602 pieds carrés de nouveaux baux pour un total de 672 791 pieds carrés. Nos dix principaux locataires, dont le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada, Walmart, WSP Canada, et Desjardins, entre autres, génèrent plus de 24,0 % de nos revenus. Une proportion de 28,9 % des revenus totaux du Fonds provient donc de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés publiques, assurant une stabilité et une qualité élevée à nos flux de trésorerie d'exploitation.

Finalement, il est intéressant de noter que BTB a réussi à augmenter le loyer moyen de 12,2 % cette année. La hausse des loyers la plus marquante se trouve dans le segment des immeubles de bureaux, à hauteur de 14,1 %. Ces augmentations de loyer couplées à d'autres facteurs tels qu'une diminution de 3,5 M\$ liée aux dispositions conclues depuis le quatrième trimestre 2021, une augmentation de 22,2 M\$ liée aux nouvelles acquisitions, et une hausse du taux d'occupation physique, résultent en des revenus locatifs de 119,5 M\$, un niveau jamais atteint par BTB auparavant (+19,1 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent).

Comme toujours, nous devons de souligner le travail de nos équipes de location qui ont redoublé d'efforts pour cibler de nouveaux clients, maintenir un rapport privilégié avec nos clients existants, répondre adéquatement à leurs besoins pour solidifier les assises du Fonds.

## Un aperçu des résultats du quatrième trimestre 2022 et de la performance annuelle

Nos résultats financiers du quatrième trimestre se sont considérablement améliorés à travers nos classes d'actifs et les différentes régions géographiques. En 2022, notre revenu d'exploitation net (REN) a augmenté de 25,0% et notre REN du portefeuille comparable a quant à lui augmenté de 3,4% par rapport à la période correspondante de 2021. Pour ce qui est de nos revenus locatifs, ces derniers sont en hausse de 17,5% pour le trimestre, avoisinant 120 M\$ sur une base annuelle, une première dans l'histoire de BTB.

Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation (FPE) récurrents s'est établi à 66,1% pour l'année, comparativement à 71,2% en 2021. Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustée (FPEA) récurrents s'est établi à 73,3% pour l'année, comparativement à 77,9% en 2021. Il est primordial de noter que ces ratios n'avaient jamais encore été atteints avant la clôture de l'exercice financier 2022.

Notre ratio d'endettement témoigne de l'assiduité et du dévouement de nos équipes qui se sont affairées à maintenir ce taux sous la barre des 60,0%. En effet, le trimestre se termine avec un ratio d'endettement total de 58,5%, soit une amélioration de 2,0% comparativement au 31 décembre 2021. BTB a aussi mis en place une stratégie quant au rachat d'une série de débentures venant à maturité l'an prochain. Concernant l'endettement hypothécaire de BTB, seulement 50 M\$ de prêts viennent à maturité cette année. Bien qu'une hausse des taux d'intérêt soit envisagée, ces renouvellements n'affecteront pas significativement les résultats de BTB dans les prochains mois.

### Développement durable et gouvernance: nos priorités pour l'année à venir

Nous savons à quel point les préoccupations liées aux critères ESG sont importantes dans la prise de décision d'investissement et peuvent parallèlement contribuer au bien-être de nos clients. Étant donné la nature de nos activités, et du fait que nous soyons une entreprise publique, nous avons pour mission de nous aligner aux normes du marché et de maintenir une transparence indéniable en ce qui concerne l'impact que notre entreprise a sur l'environnement. C'est pourquoi nous nous engageons à définir des critères et cibles ESG clés qui nous permettront de publier un premier rapport ESG d'ici la fin de l'année 2023. Avec le soutien d'experts en la matière, nous entendons sensibiliser à ces questions tous les corps de métiers présents chez BTB afin d'optimiser nos pratiques et la

performance de nos immeubles tout en contribuant à un avenir durable.

Il est important de souligner le départ regretté de Daniel Fournier qui siégeait à notre Conseil des fiduciaires. Nous sommes extrêmement reconnaissants de sa contribution à la croissance de BTB ces deux dernières années. Nous lui souhaitons le plus grand des succès dans ce nouveau défi qui se présente à lui.

Il faut également souligner l'engagement et la contribution des membres du Conseil des Fiduciaires. Leur vaste expérience, bon jugement et sens des responsabilités sont un actif important pour notre entreprise.

**Nous avons pour mission de nous aligner aux normes du marché et de maintenir une transparence indéniable en ce qui concerne l'impact que notre entreprise a sur l'environnement.**

### Qu'attendre de 2023 ?

L'année 2022 prouve, s'il en était besoin, l'importance de bien diversifier son portefeuille, point sur lequel BTB met l'accent depuis bientôt trois ans. La qualité de notre portefeuille et la sélection d'actifs solides ont préservé nos résultats et sécurisé les revenus de nos investisseurs en terminant l'exercice financier de 2022 sur une note positive. Cette année encore, notre Fonds a démontré sa robustesse et sa volonté d'aller encore plus loin. Nous sommes fiers de construire notre avenir sur une stratégie industrielle, et abordons 2023 sereinement. Il va sans dire que nos équipes se tiennent prêtes à relever les défis de cette nouvelle année.

Nous souhaitons finir par remercier nos détenteurs de parts qui continuent, année après année, de croire en notre plan et à notre engagement à gérer cette entreprise de façon prudente, mais profitable. Nous sommes reconnaissants de cette confiance et travaillons d'arrache-pied à faire perdurer cette relation.

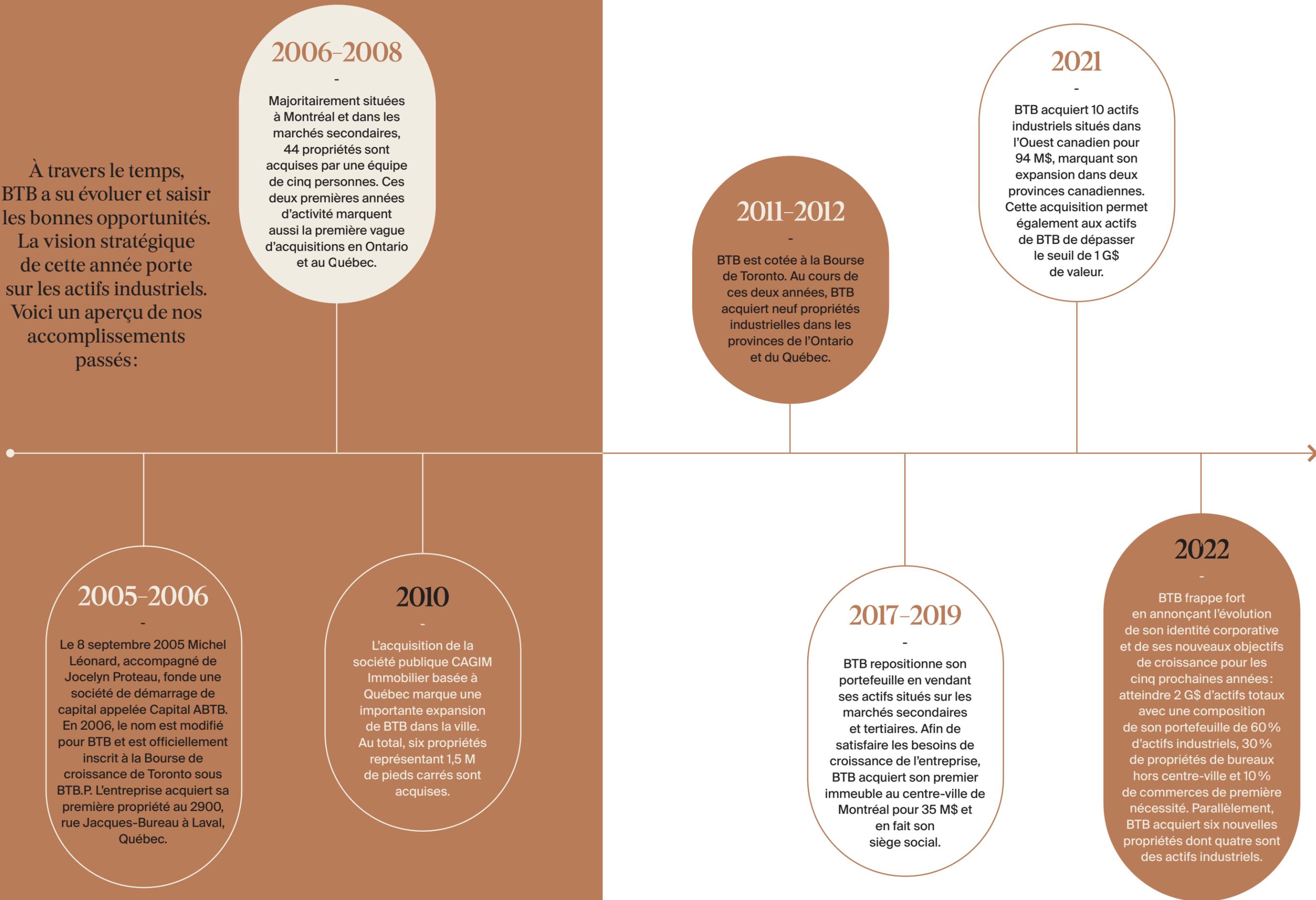
Nous souhaitons aussi remercier l'ensemble de nos équipes sans qui de tels résultats ne seraient pas possibles et finalement notre Conseil des fiduciaires dont l'engagement envers BTB est total.

*Marc Lévesque*

**Jocelyn Proteau,**  
Président du conseil  
d'administration



À travers le temps, BTB a su évoluer et saisir les bonnes opportunités. La vision stratégique de cette année porte sur les actifs industriels. Voici un aperçu de nos accomplissements passés:



## 2005-2006

Le 8 septembre 2005 Michel Léonard, accompagné de Jocelyn Proteau, fonde une société de démarrage de capital appelée Capital ABTB. En 2006, le nom est modifié pour BTB et est officiellement inscrit à la Bourse de croissance de Toronto sous BTB.P. L'entreprise acquiert sa première propriété au 2900, rue Jacques-Bureau à Laval, Québec.

## 2006-2008

Majoritairement situées à Montréal et dans les marchés secondaires, 44 propriétés sont acquises par une équipe de cinq personnes. Ces deux premières années d'activité marquent aussi la première vague d'acquisitions en Ontario et au Québec.

## 2010

L'acquisition de la société publique CAGIM Immobilier basée à Québec marque une importante expansion de BTB dans la ville. Au total, six propriétés représentant 1,5 M de pieds carrés sont acquises.

## 2011-2012

BTB est cotée à la Bourse de Toronto. Au cours de ces deux années, BTB acquiert neuf propriétés industrielles dans les provinces de l'Ontario et du Québec.

## 2017-2019

BTB repositionne son portefeuille en vendant ses actifs situés sur les marchés secondaires et tertiaires. Afin de satisfaire les besoins de croissance de l'entreprise, BTB acquiert son premier immeuble au centre-ville de Montréal pour 35 M\$ et en fait son siège social.

## 2021

BTB acquiert 10 actifs industriels situés dans l'Ouest canadien pour 94 M\$, marquant son expansion dans deux provinces canadiennes. Cette acquisition permet également aux actifs de BTB de dépasser le seuil de 1 G\$ de valeur.

## 2022

BTB frappe fort en annonçant l'évolution de son identité corporative et de ses nouveaux objectifs de croissance pour les cinq prochaines années : atteindre 2 G\$ d'actifs totaux avec une composition de son portefeuille de 60 % d'actifs industriels, 30 % de propriétés de bureaux hors centre-ville et 10 % de commerces de première nécessité. Parallèlement, BTB acquiert six nouvelles propriétés dont quatre sont des actifs industriels.

**1,2 G\$**  
Actifs totaux

**73**  
Propriétés

**5,9 M**  
pi.ca.  
Superficie locative

**93,2 %**  
Taux d'occupation

## Produits locatifs

T4 2022:	2022:
<b>31,5 M\$</b>	<b>119,5 M\$</b>
T4 2021: 26,8 M\$	2021: 100,3 M\$

## REN du portefeuille comparable

T4 2022:	2022:
<b>13,8 M\$</b>	<b>52,5 M\$</b>
T4 2021: 12,9 M\$	2021: 50,7 M\$

## FPE récurrents par part <sup>(1)</sup>

T4 2022:	2022:
<b>11,8 ¢</b>	<b>45,4 ¢</b>
T4 2021: 11,0 ¢	2021: 42,1 ¢

## Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>

T4 2022:	2022:
<b>74,9 %</b>	<b>73,3 %</b>
T4 2021: 80,0 %	2021: 77,9 %



L'année 2022 a amené son lot de défis. Pourtant nos équipes n'ont jamais faibli, bien au contraire elles ont démontré flexibilité, dévouement et résilience tout au long de l'année. Une fois de plus, toute notre énergie s'est tournée vers l'atteinte et le dépassement de nos objectifs annuels, l'assurance d'offrir un service-client de qualité et l'ambition d'aller toujours plus loin.

Nos résultats pour le quatrième trimestre de 2022 battent des records et sont représentatifs de notre persévérance. Par rapport à la période correspondante de 2021, nous affichons une augmentation de 3,4% du résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable, une amélioration de 19,1% des revenus locatifs et un ratio de distribution des FPEA récurrents s'élevant à 73,3%, soit une différence de 4,6%.

À ce titre, nous sommes fiers de clore l'année avec les faits saillants suivants. Notre stratégie d'affaires ayant fait ses preuves, il ne nous reste plus qu'à poursuivre nos efforts dans cette direction et de bâtir sur notre stratégie industrielle.

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

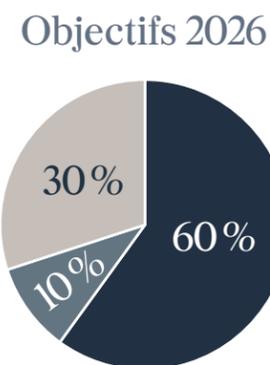
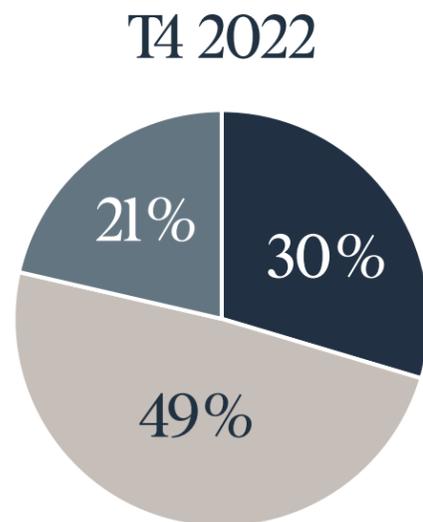
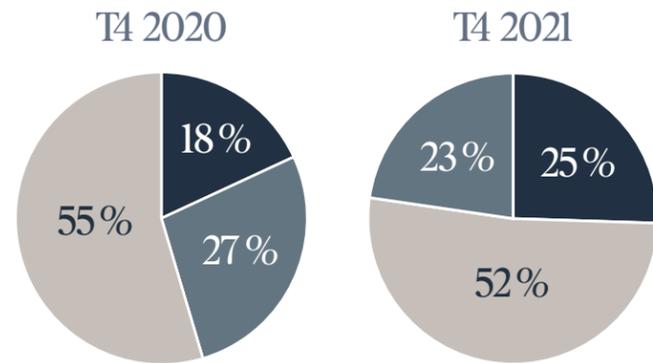
# Répartition des actifs

La présence de BTB dans les marchés primaires canadiens tels que les grandes régions de Montréal, Québec, Ottawa, Edmonton et Saskatoon n'a cessé de croître cette année.

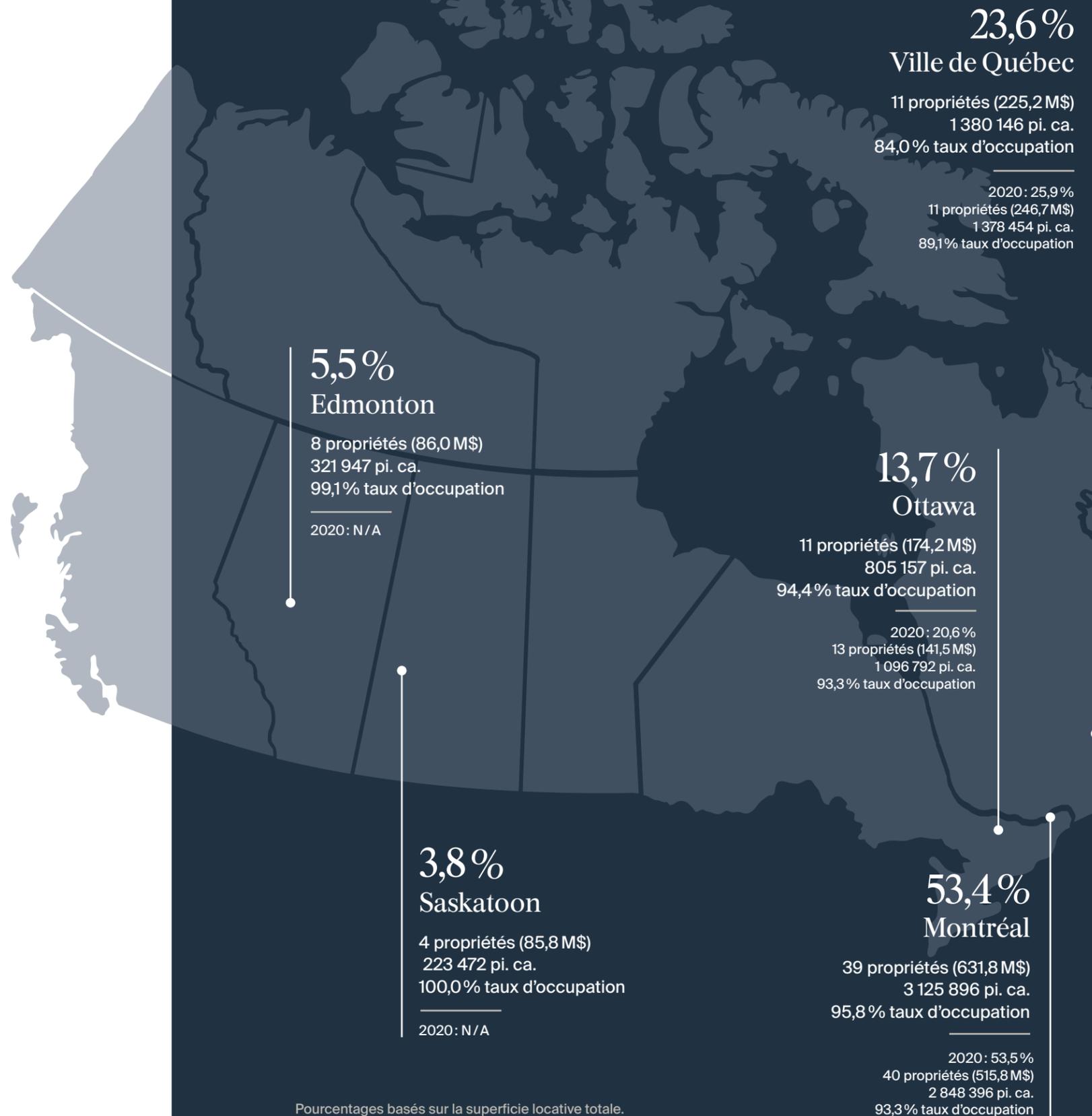
Notre stratégie d'investissement s'est concentrée sur des actifs industriels et de bureaux avec l'acquisition de deux propriétés industrielles à Edmonton (AB), une à Montréal (QC) et une autre à Ottawa (ON), ainsi que deux propriétés de bureaux à Ottawa (ON) pour un total de 354 637 pieds carrés de superficie locative.

Nous continuons sur notre lancée afin de nous rapprocher un peu plus chaque jour de nos objectifs de 2026 et clôturons l'année avec un total de 73 propriétés et 5,9 M de pieds carrés de superficie locative. Voici la répartition par superficie locative totale de notre portefeuille d'actifs par région, ainsi qu'une comparaison avec les deux dernières années.

- Bureaux périphériques
- Industriel
- Commerces de première nécessité



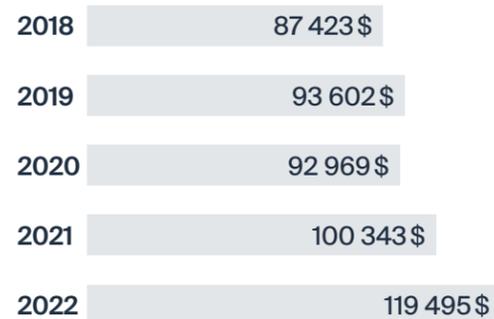
# Régions géographiques



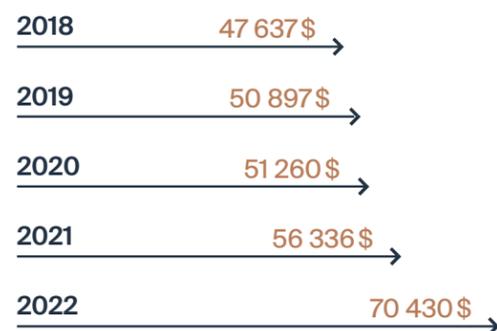
Pourcentages basés sur la superficie locative totale.

# Évolution des indicateurs clés\*

## Produits locatifs



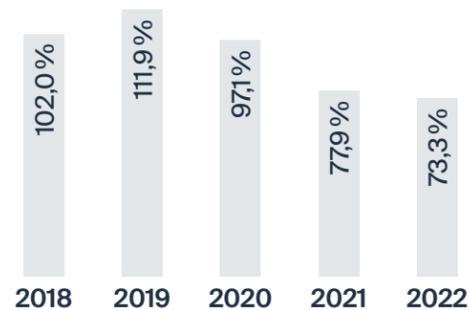
## REN



## FPE récurrents par part<sup>(1)</sup>

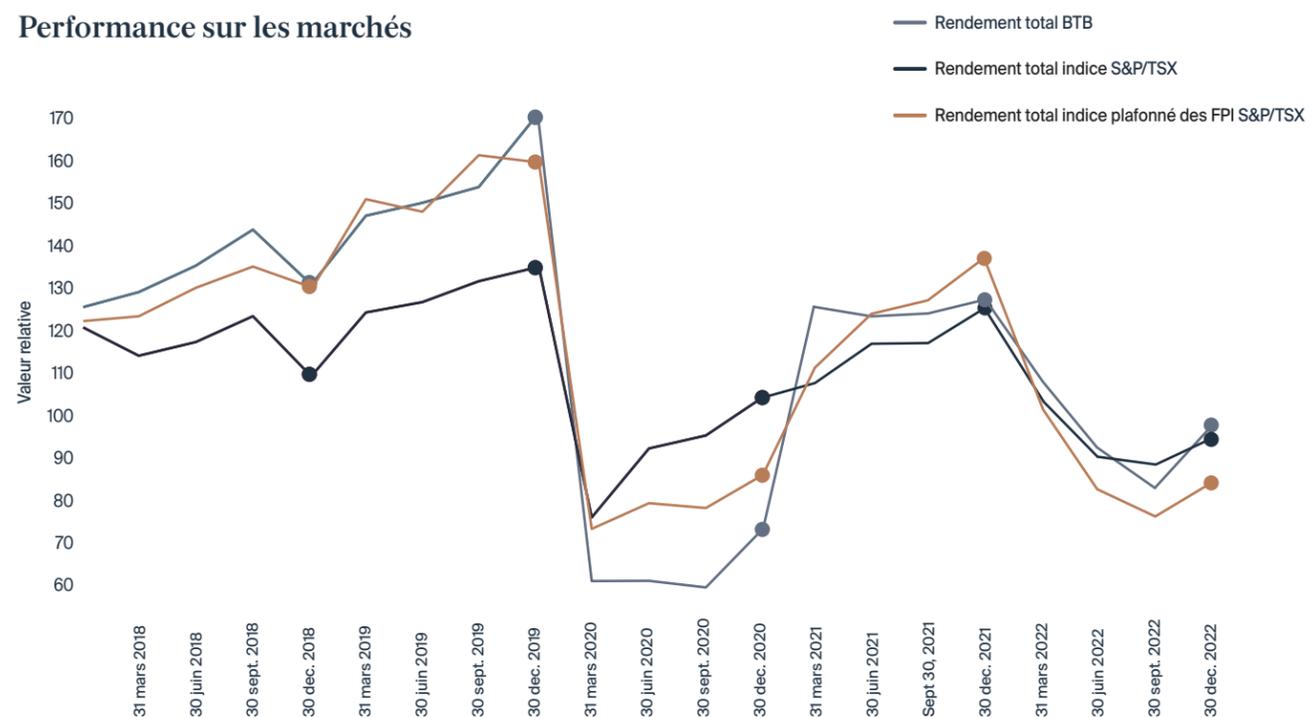


## Ratio de distribution des FPEA récurrents<sup>(1)</sup>



\*Pour les années se terminant le 31 décembre, en milliers de dollars. (1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 45.

## Performance sur les marchés





# Top 10 clients

Québec 

Canada 

Walmart 



 Desjardins

Intrado 



**STRONGCO**

**GERMAIN LARIVIÈRE**  
*enchanté!* DEPUIS 1957

 SD satcom direct.

Vous trouverez ci-dessus une liste de nos 10 principaux clients en fonction des revenus et de la superficie louée. Ils représentent 24,0% de nos revenus totaux et 21,8% de notre superficie totale louée, soit 1 277 364 pieds carrés.

# Priorités

# ESG 2023 <sup>↑</sup>

Cette année, toutes les équipes de BTB seront mobilisées à centraliser les efforts de développement durable existants, à les bonifier et à identifier de nouvelles opportunités pour minimiser notre empreinte environnementale. L'objectif principal de 2023 réside dans la rédaction et l'élaboration d'un premier rapport ESG, et par conséquent de la définition des cibles environnementales, sociales et de gouvernance que BTB se sera fixées. Nous nous efforcerons de divulguer des informations quantifiables et transparentes.

Pour ce faire, nous nous concentrons actuellement sur la gestion du renouvellement des certifications BOMA BEST® qui viennent à échéance. Nous cherchons en parallèle à augmenter le nombre de ruches installées sur les toits de nos propriétés en partenariat avec Alvéole, qui se chiffrent aujourd'hui à quatorze (14). L'ajout de nouveaux immeubles certifiés BOMA BEST® et LEED® fait aussi partie de notre stratégie à plus long terme.

**L'objectif principal de 2023 réside dans la rédaction et l'élaboration d'un premier rapport ESG, et par conséquent de la définition des cibles environnementales, sociales et de gouvernance que BTB se sera fixés.**

L'ambition de BTB de se diriger vers l'acquisition de plus de propriétés industrielles implique la compréhension fondamentale de chaque classe d'actifs. Les immeubles de bureaux, commerciaux ou industriels ont typiquement des activités bien différentes, et n'ont donc pas toutes les mêmes problématiques en termes d'ESG. Les propriétés industrielles rencontrent habituellement davantage de défis concernant la consommation de ressources, les émissions de polluants et la gestion des matières résiduelles dangereuses. Il est donc primordial que chacune de nos équipes soit sensibilisée aux critères ESG afin d'agir en conséquence et offrir des environnements de travail à nos clients qui respectent les meilleures normes de performance.

# 14

ruches Alvéole

# 22

propriétés certifiées  
BOMA BEST®

# 46%

des directeurs chez BTB  
sont des femmes

# Pleins feux sur nos clients

Chez BTB, nos locataires sont plus que des locataires : ce sont nos clients. Nous sommes entièrement dédiés à leur fournir le bon espace pour répondre à leurs besoins. Voici les histoires de quelques-uns de la région de l'Ouest canadien.

Edmonton

Saskatoon



## Pure Wellness Studio

1921, 91<sup>ème</sup> rue, Edmonton AB

*Pure Wellness Studio* est une entreprise basée à Edmonton et fondée sur la conviction que tout le monde mérite d'être en bonne santé. Avec plus de 2 850 pieds carrés disponibles dans l'une de nos propriétés d'Edmonton, leur équipe offrira de la massothérapie professionnelle, de l'acupuncture, ainsi que de la formation personnelle et une variété de cours de formation en petits groupes.

## NCSG Crane & Heavy Haul

28765, chemin Acheson, Acheson AB

NCSG offre des services de location de grues mobiles et de transport lourd dans tout l'Ouest canadien. Avec environ 400 employés dans 10 succursales à travers le corridor énergétique du Canada, le siège social de NCSG est situé dans une propriété de BTB depuis 2015.



## Saputo Services Alimentaires

3927-3931, chemin Wanuskewin, Saskatoon SK

Stratégiquement situé près de la rivière Saskatchewan Sud et de Marquis Drive, dans la partie nord-est de Saskatoon depuis 2013, l'objectif de Saputo est de servir et de soutenir les restaurants, pizzérias et exploitants de services alimentaires locaux avec un excellent service à la clientèle et des conseils d'experts.

---

## Une équipe dédiée

De la comptabilité aux services juridiques, nos employés se consacrent à la satisfaction de nos clients et investisseurs. Écoutons nos départements, chacun contribuant à sa manière au succès de BTB.



## Notre équipe juridique

Intégrité, coopération, engagement et rigueur

Le rôle de notre département est de limiter les risques de litiges externes en rédigeant les différentes ententes entre BTB, nos locataires et nos clients potentiels. Nous sommes également responsables de la conformité de l'ensemble des activités de location de l'entreprise en regard des lois applicables et nous contribuons à la documentation dans les activités d'acquisition et de dispositions des immeubles. Il faut s'assurer que les clauses du bail soient claires, qu'il n'y ait pas d'ambiguïtés ni de difficultés d'interprétation entre les parties.

### Leurs défis

TE: Le plus grand défi jusqu'à maintenant, c'est de s'adapter à la nouvelle réalité du marché immobilier, suite à la pandémie.

EC: La constante adaptation au marché immobilier, aux nouvelles procédures et aux nouvelles recrues.

AB: Dans le département juridique, il y a souvent des urgences qui arrivent. Ce n'est jamais routinier. Il faut être capable d'être créatif et trouver des solutions.

### Ce qu'ils aiment de leur travail

AB: J'aime lorsqu'il y a des enjeux juridiques et qu'il faut trouver une solution. Il faut passer à travers tout le bail et ses amendements et lire toutes les clauses – tu joues un peu au détective et je trouve ça intéressant.

HJM: J'aime le fait qu'on occupe un point central dans la compagnie. Il n'y a pas un client ni un dossier qui ne passe sans notre révision.

### Leurs accomplissements

HJM: On a réussi à bâtir une équipe vraiment solide. On s'entraide, on est très coopératifs les uns avec les autres et ça se reflète dans notre travail.



#### Membres de l'équipe:

André Barr, Ève Charbonneau,  
Tania El-Helou, Chanel Lev,  
Henry Jeff Marcel, Paola Torres

# Comptabilité

## Notre équipe comptable

Respect, qualité, communication, transparence et patience

Il y a deux fonctions principales au département de comptabilité. La comptabilité corporative et les comptes payables qui garantissent les obligations financières du fonds et maintiennent les flux de trésorerie à jour; et la comptabilité immobilière qui organise les différents centres de profit de la compagnie, séparés par propriété, tout en faisant le lien avec la politique de la haute direction, le département légal et les gestionnaires opérationnels.

### Leurs défis

DA: S'assurer que l'information reflète la réalité et se conformer aux principes comptables pour présenter les résultats fidèles dans délais établis.

PT: Il faut mettre un point d'honneur sur la qualité, d'autant plus que les exigences sont très élevées, étant cotés en bourse.

### Ce qu'ils aiment de leur travail

RM: Échanger et voir la sympathie de tous les départements. C'est la raison pour laquelle je me lève le matin. BTB est une entreprise inclusive et diversifiée. La contribution de chaque employé est reconnue et mise en valeur.

DB: Les gens! L'environnement de travail chez BTB est invitant.

PT: L'apprentissage. Chaque jour, j'apprends quelque chose de nouveau et je m'améliore continuellement.

NH: Le travail d'équipe est très motivant. Nous collaborons et communiquons efficacement.

### Leurs accomplissements

NJ: Le plus bel accomplissement c'est tout le travail d'équipe du département de comptabilité. Nous sommes toujours en train d'améliorer les méthodes de travail et d'optimiser les processus.

RM: L'implémentation d'un nouveau système d'intelligence d'affaires qui permet un meilleur suivi des opérations et l'optimisation des comptes payables.



#### Membres de l'équipe:

Elie Artine, Dora Ascoycancino,  
Deborah Blakeley, Ounissa Bouaraba,  
Nabila Hantous, Nathalie Jacques,  
Irena Liu, Ramatou Maiga, Maryam Majidi,  
Katy Sedaghatian, Iryna Somich,  
Plamen Todorov, Laetitia Viho

# Légal



# Nos propriétés

## Montréal

1327-1333, rue Sainte-Catherine Ouest et 1405-1411, rue Crescent, Montréal<sup>(1)</sup>  
 5810, rue Sherbrooke Est, Montréal<sup>(1)</sup>  
 2101, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal  
 3761-3781, boul. des Sources, Dollard-des-Ormeaux  
 11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux<sup>(1)</sup>  
 1325, boul. Hymus, Dorval  
 4105, rue Sartelon, St-Laurent  
 208-244, rue Mignerons Street et 3400-3410, rue Griffith, Saint-Laurent  
 7777, route Transcanada, Saint-Laurent  
 2250, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent  
 2600, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent<sup>(2)</sup>  
 2344, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent<sup>(2)</sup>  
 7150, rue Alexander-Fleming, Saint-Laurent  
 6000, rue Kieran Saint-Laurent  
 2425, boul. Pitfield, Saint-Laurent  
 2665-2673 et 2681, Côte Saint-Charles, Saint-Lazare  
 3190, rue F.-X. Tessier, Vaudreuil-Dorion

## Rive-Nord de Montréal

2900, rue Jacques-Bureau, Laval  
 4535, rue Louis B. Mayer, Laval  
 3695, Des Laurentides (Autoroute-15), Laval  
 3111, boul. Saint-Martin Ouest, Laval<sup>(2)</sup>  
 3131, boul. Saint-Martin Ouest, Laval  
 5791, boul. Laurier, Terrebonne  
 2175, boul. des Entreprises, Terrebonne  
 2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne  
 2005, rue Le Chatelier, Laval<sup>(2)</sup>

## Rive-Sud de Montréal

4890-4898, boul. Taschereau, Brossard<sup>(1)</sup>  
 204, boul. De Montarville, Boucherville<sup>(1)</sup>  
 32, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil<sup>(1)</sup>  
 50, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil  
 85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil<sup>(1)</sup>  
 2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil  
 2350, Chemin du Lac, Longueuil  
 1939-1979, rue F.-X. Sabourin, Saint-Hubert  
 145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu<sup>(1)</sup>

315-325, rue MacDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu<sup>(1)</sup>  
 1000, boul. du Séminaire Nord, St-Jean-sur-Richelieu<sup>(1)</sup>  
 340-360, 370-380, 375 et 377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire  
 1465-1495 et 1011-1191, boul. Saint-Bruno et 800, rue de l'Étang, Saint-Bruno-de-Montarville

## Région de Québec

6655, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec<sup>(1)</sup>  
 6700, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec<sup>(1)</sup>  
 909-915, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec  
 825, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec<sup>(1)</sup>  
 815, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec<sup>(1)</sup>  
 1170, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec<sup>(1)</sup>  
 625-675, rue de la Concorde, Lévis  
 1200-1252, rue de la Concorde, Lévis  
 191, rue d'Amsterdam, St-Augustin-de-Desmaures  
 175, rue de Rotterdam, St-Augustin-de-Desmaures  
 505, rue des Forges Street et 1500, rue Royale, Trois-Rivières<sup>(1)</sup>

## Région d'Ottawa

80, rue Aberdeen, Ottawa<sup>(1)</sup>  
 245, place Menten, Ottawa<sup>(1)</sup>  
 1-9 et 10, Brewer Hunt Way and 1260-1280, chemin Teron, Ottawa<sup>(1)</sup>  
 400, chemin Hunt Club, Ottawa  
 2200, rue Walkley, Ottawa<sup>(1)</sup>  
 2204, rue Walkley, Ottawa<sup>(1)</sup>  
 2611, Queensview Drive, Ottawa<sup>(2)</sup>  
 979 & 1031, rue Bank, Ottawa<sup>(2)</sup>  
 7 et 9, boul. Montclair, Gatineau<sup>(1)</sup>  
 1100, chemin Algoma, Ottawa

## Edmonton

6909, rue 42, Leduc  
 1921, rue 91, Edmonton  
 18410, avenue 118A NO, Edmonton  
 18028, avenue 114 Avenue NO, Edmonton  
 28765, chemin Acheson, Acheson  
 25616, avenue 117 NO, Acheson  
 3905, avenue Allard, Edmonton  
 8743, avenue 50 NO, Edmonton  
**Saskatoon**  
 3542, avenue Millar, Saskatoon  
 318, rue 68, Saskatoon  
 3911, avenue Millar, Saskatoon  
 3927 et 3931, chemin Wanuskewin, Saskatoon

(1) Propriétés certifiées BOMA BEST (2) Propriétés certifiées LEED



# Nos récentes acquisitions



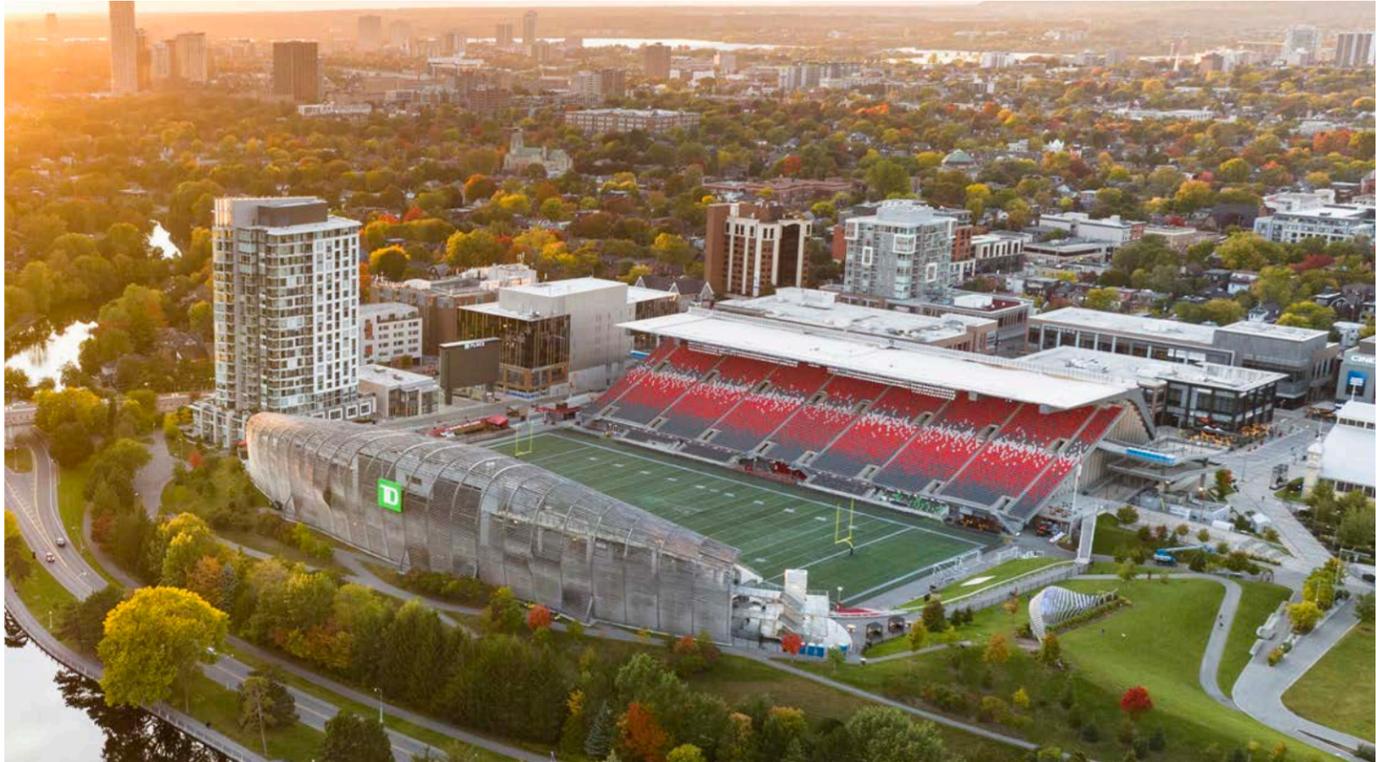
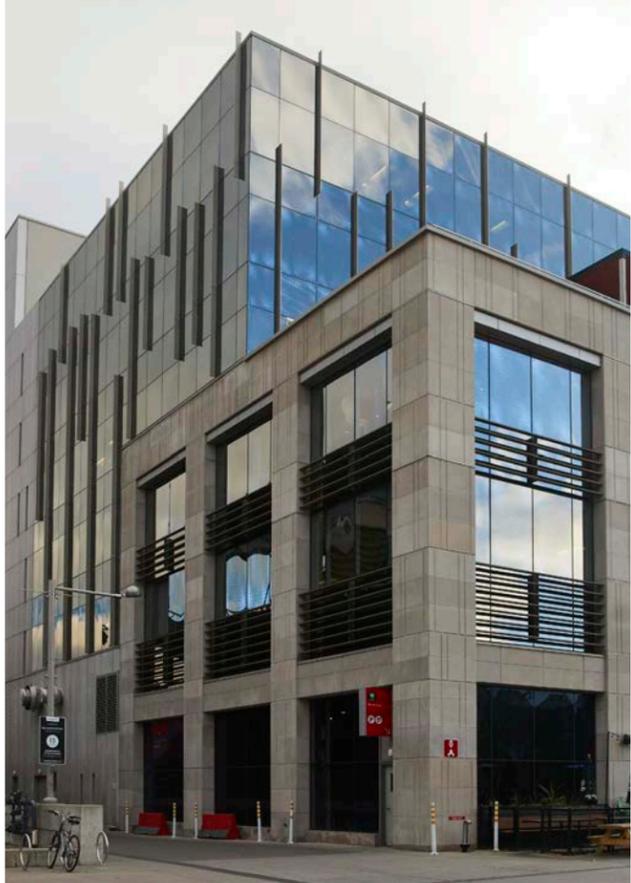
Au total, 60 % des propriétés que nous avons acquises en 2022 étaient des propriétés industrielles, situées à Ottawa et Edmonton. Nous avons également investi dans deux immeubles de bureaux de classe A dans l'un des quartiers les plus animés d'Ottawa, en Ontario. Nous nous sommes également départis de 5 immeubles industriels et 3 immeubles de bureaux situés dans les provinces de l'Ontario et du Québec.

Nous continuons d'être actifs en ciblant les propriétés qui correspondent à notre stratégie d'investissement. Nous abordons 2023 sereinement et sommes prêts à poursuivre notre croissance et à diversifier géographiquement notre portefeuille.

# 979 & 1031, rue Bank Ottawa, ON

Le 7 janvier 2021, nous avons finalisé l'acquisition de deux immeubles de bureaux de classe A situés dans le quartier Glebe, l'un des quartiers branchés d'Ottawa juste au sud du centre-ville. Les deux propriétés ont été construites en 2015 et présentent des conceptions architecturales à couper le souffle avec des murs-rideaux en verre, des ascenseurs attrayants et modernes et un hall d'entrée aux finitions contemporaines.

**Prix d'acquisition :** 38,1M\$\*  
**Type de propriétés :** bureaux  
**Superficie locative totale :** 116 226 pi. ca.  
**Clients principaux :** Le Collège royal des médecins et chirurgiens du Canada, BMO Nesbitt Burns, CIRA, *Field Effect Software*, *CPCS solutions*



\*Les prix d'achat excluent les frais de transaction.

# 1100, chemin Algoma Ottawa, ON

Le 5 avril 2022, nous avons finalisé l'acquisition de cette propriété industrielle, entièrement louée à *Ontario Medical Supply*, une filiale de *Medical Pharmacies Group*. Ils exploitent 25 pharmacies situées dans des bâtiments médicaux en Ontario et sont les chefs de file ontariens des soins de longue durée, y compris les services infirmiers et les communautés de retraités.

**Prix d'acquisition:** 12,5 M\$\*  
**Type de propriété:** industriel  
**Superficie locative totale:** 46 400 pi. ca.



\*Les prix d'achat excluent les frais de transaction.

---

## 3190, rue F.-X. Tessier Vaudreuil-Dorion, QC

Le 17 juin 2022, nous avons finalisé l'acquisition de cette propriété industrielle de classe A, entièrement louée à Amylior, leader dans la conception, le développement et la fabrication de fauteuils roulants motorisés haut de gamme, systèmes d'assise et de positionnement et accessoires.

**Prix d'acquisition: 15 M\$\***

**Type de propriété: industriel**

**Superficie locative totale: 67 162 pi. ca.**

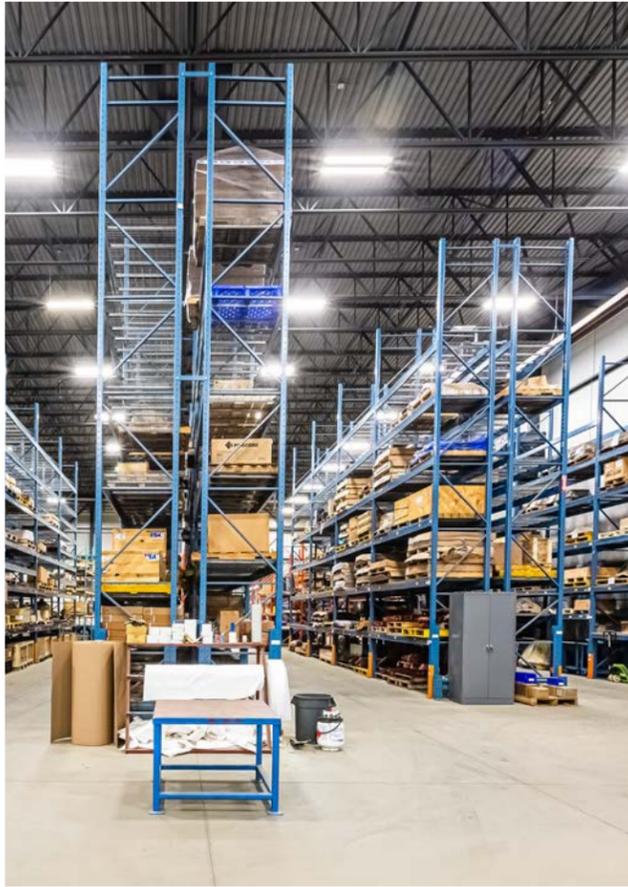


\*Les prix d'achat excluent les frais de transaction.

# 3905, avenue Allard Edmonton, AB

Le 29 juin 2022, nous avons finalisé l'acquisition de cet immeuble industriel entièrement loué à *H.E. Parts International*. Leur mission est de fournir aux clients des pièces de rechange, des composants et des services de la plus haute qualité qui améliorent les performances, prolongent les cycles de vie et réduisent les coûts.

**Prix d'acquisition: 13,0 M\$\***  
**Type de propriété: industriel**  
**Superficie locative totale: 51 747 pi. ca.**



\*Les prix d'achat excluent les frais de transaction.



## 8743, 50<sup>ème</sup> avenue NO Edmonton, Alberta

Le 8 septembre 2022, nous avons finalisé l'acquisition de cette propriété industrielle, entièrement louée au groupe *Redco Equipment Sales*, l'un des principaux acteurs du secteur des outils de complétion de tête de puits sur le marché canadien de l'énergie fossile. Au cours des vingt dernières années, Redco a connu une croissance sans précédent, gagnant continuellement des parts de marché et se diversifiant avec de nouvelles offres de produits et des acquisitions stratégiques de technologies. L'entreprise compte maintenant plus de 250 employés et ses activités s'étendent dans tout l'Ouest canadien, de la Colombie-Britannique à la Saskatchewan.

Prix d'acquisition: 15,8 M\$\*  
Type de propriété: industriel  
Superficie locative totale: 72 088 pi. ca.

\*Les prix d'achat excluent les frais de transaction.

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](http://www.sedar.com) et sur notre site web au [www.btbreit.com](http://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
<b>Bénéfice net ajusté</b>	<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>	<b>Résultats d'exploitation - Bénéfice net ajusté</b>
<b>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)</b>	<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><b>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »);</b></p> <p><b>Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts;</b></p> <p><b>Ressources de capital – ratio de couverture du service de la dette</b></p>
<b>REN du portefeuille comparable</b>	<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>	<b>Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable</b>
<b>Fonds provenant de l'exploitation (« FPE »)</b> et <b>FPE récurrents</b>	<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><b>Fonds provenant de l'exploitation (FPE);</b></p> <p><b>Flux de trésorerie;</b></p> <p><b>Annexe 2;</b></p> <p><b>Annexe 3</b></p>

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »)</b> et <b>FPEA récurrents</b>	<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><b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);</b></p> <p><b>Flux de trésorerie;</b></p> <p><b>Annexe 2;</b></p> <p><b>Annexe 3</b></p>
<b>Ratio de distribution des FPE et des FPEA</b> et <b>Ratio de distribution des FPE récurrents et des FPEA récurrents</b>	<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><b>Fonds provenant de l'exploitation (FPE);</b></p> <p><b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);</b></p> <p><b>Annexe 2;</b></p> <p><b>Annexe 3</b></p>
<b>Ratio d'endettement total</b>	<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><b>Ressources de capital –</b></p> <p><b>Ratio d'endettement</b></p>
<b>Ratio de couverture des intérêts</b>	<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>	<b>Ressources de capital - Ratio de couverture des intérêts</b>
<b>Ratio de couverture du service de la dette</b>	<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>	<b>Ressources de capital – Ratio de couverture du service de la dette</b>



## 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 \$)
<b>Au 31 décembre 2022</b>	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<sup>(1)</sup>** : 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<sup>(1)</sup>** : 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<sup>(1)</sup> 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<sup>(1)</sup> 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<sup>(1)</sup>** : 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<sup>(1)</sup> s'est chiffré à 66,1%, contre 71,2 % pour l'exercice 2021.

**FPEA récurrents<sup>(1)</sup>** : 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<sup>(1)</sup> 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<sup>(1)</sup> 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<sup>(1)</sup>** : 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<sup>(1)</sup> 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 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 <sup>(1)(2)</sup>. 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 <sup>(1)</sup> 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
		\$	\$	\$	\$
<b>Information financière</b>					
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 <sup>(1)</sup>	63	8 366	7 075	33 601	25 771
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	64	16 347	13 435	64 409	51 999
REN du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	67	10 059	8 194	37 879	30 144
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents <sup>(1)</sup>	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
Débentures convertibles	76			41 942	42 819
Ratio d'endettement hypothécaire <sup>(2)</sup>	76			54,2%	54,0%
Ratio d'endettement total <sup>(1)</sup>	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
<b>Information financière par part</b>					
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 <sup>(1)</sup>	63	9,8¢	9,5¢	40,3¢	36,0¢
Distributions	66	7,5¢	7,5¢	30,0¢	30,0¢
FPE récurrents <sup>(1)</sup>	67	11,8¢	11,0¢	45,4¢	42,1¢
Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>	67	63,6%	68,0%	66,1%	71,2%
FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	68	10,0¢	9,4¢	40,9¢	38,5¢
Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	68	74,9%	80,0%	73,3%	77,9%
Cours boursier				3,65	4,08
<b>Imposition fiscale des distributions</b>					
Report d'impôt	82	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Information opérationnelle</b>					
Nombre d'immeubles	48			73	75
Superficie locative (milliers pi <sup>2</sup> )	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
	\$	\$	\$
<b>Information financière</b>			
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 <sup>(1)</sup>	37 879	30 144	24 229
FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	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
<b>Information financière par part</b>			
Bénéfice net et résultat global	45,7 ¢	58,1 ¢	4,6 ¢
FPE récurrents <sup>(2)</sup>	45,4 ¢	42,1 ¢	38,3 ¢
FPEA récurrents <sup>(3)</sup>	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<sup>(1)</sup> 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<sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup>	10 059	9 785	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730
FPE récurrents par part <sup>(1)(2)</sup>	11,8 ¢	11,5 ¢	11,4 ¢	10,7 ¢	11,0 ¢	9,5 ¢	12,5 ¢	8,9 ¢
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) récurrents <sup>(1)</sup>	8 550	8 674	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506
FPEA récurrents par part <sup>(1)(3)</sup>	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢	11,8 ¢	8,6 ¢
Distributions <sup>(4)</sup>	6 413	6 394	6 374	5 851	5 578	5 551	5 508	4 828
Distributions par part <sup>(4)</sup>	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<sup>(1)</sup> par les parts du Fonds en circulation à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

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

(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](http://www.sedar.com)).

### Sommaires des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2022

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	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
<b>Total du portefeuille</b>	<b>73</b>	<b>5 856 617</b>	<b>93,2</b>	<b>92,7</b>

Région	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )	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
<b>Total du portefeuille</b>	<b>73</b>	<b>5 856 617</b>	<b>93,2</b>	<b>92,7</b>

### 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
<b>Superficie occupée en début de période <sup>(1)</sup></b>	<b>5 520 092</b>	4 969 471	<b>5 639 778</b>	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 <sup>(2)</sup>	-	(1 961)	(1 842)	(24 668)
<b>Superficie locative occupée en fin de période <sup>(1)</sup></b>	<b>5 455 798</b>	5 639 777	<b>5 455 798</b>	5 639 777
<b>Superficie locative vacante en fin de période</b>	<b>400 819</b>	397 609	<b>400 819</b>	397 609
<b>Total de la superficie locative occupée en fin de période</b>	<b>5 856 617</b>	6 037 386	<b>5 856 617</b>	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
<b>Taux des baux renouvelés</b>	<b>53,0%</b>	56,4%	<b>63,0%</b>	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%
<b>Total</b>	<b>154 032</b>	<b>8,0%</b>	<b>505 189</b>	<b>12,2%</b>

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
<b>Secteur d'activité</b>	%	%	%	%	%
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
<b>Total du portefeuille</b>	<b>93,2</b>	<b>93,5</b>	<b>93,8</b>	<b>93,1</b>	<b>93,4</b>
	31 décembre 2022	30 septembre 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 décembre 2021
<b>Secteur géographique</b>	%	%	%	%	%
Montréal	95,8	95,1	95,1	94,1	94,4
Ville de Québec <sup>(1)</sup>	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
<b>Total du portefeuille</b>	<b>93,2</b>	<b>93,5</b>	<b>93,8</b>	<b>93,1</b>	<b>93,4</b>

(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
<b>Immeubles industriels</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	66 680	30 199	130 414	206 464	86 304
Taux de location/pied carré (\$) <sup>(1)</sup>	11,01 \$	13,84 \$	11,15 \$	7,99 \$	9,31 \$
% du portefeuille - Immeubles industriels	4,05%	1,84%	7,93%	12,55%	5,25%
<b>Immeubles de bureaux périphériques</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	317 398	308 050	261 727	396 386	293 341
Taux de location/pied carré (\$) <sup>(1)</sup>	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%
<b>Immeubles de commerce de détail de première nécessité</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	206 831	82 430	123 398	107 676	132 036
Taux de location/pied carré (\$) <sup>(1)</sup>	7,33 \$	16,00 \$	20,09 \$	16,25 \$	15,92 \$
% du portefeuille - Immeubles commerciaux	14,86%	5,92%	8,86%	7,73%	9,48%
<b>Total du portefeuille</b>					
Superficie locative (pieds carrés)	590 910	420 679	515 538	710 526	511 681
Taux de location/pied carré (\$) <sup>(1)</sup>	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
	<b>24,0</b>	<b>21,8</b>	<b>1 277 364</b>

## 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)
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>1 769</b>	<b>23 219</b>	<b>38 154</b>	<b>41 568</b>

### 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
	\$	\$	\$	\$
<b>Charges d'exploitation</b>				
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
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>12 862</b>	<b>12 013</b>	<b>49 065</b>	<b>44 007</b>
<b>% des produits locatifs</b>	<b>40,8%</b>	<b>44,8%</b>	<b>41,1%</b>	<b>43,9%</b>

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
	\$	\$	\$	\$
<b>Produits financiers</b>	<b>(225)</b>	<b>(158)</b>	<b>(624)</b>	<b>(739)</b>
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	6 515	4 881	23 947	18 742
Intérêts sur les débetures 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
<b>Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers</b>	<b>7 481</b>	<b>5 782</b>	<b>27 826</b>	<b>21 954</b>
Distributions sur parts de catégorie B	26	30	104	108
Frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	231	-	515	188
<b>Charges financières nettes avant éléments non monétaires</b>	<b>7 738</b>	<b>5 812</b>	<b>28 445</b>	<b>22 250</b>
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	336	275	1 127	1 301
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	84	84	335	360
<b>Charges financières nettes avant les éléments suivants :</b>	<b>8 158</b>	<b>6 171</b>	<b>29 907</b>	<b>23 911</b>
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
<b>Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers</b>	<b>6 347</b>	<b>9 489</b>	<b>15 542</b>	<b>27 388</b>

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 débetures convertibles, la désactualisation de la composante du passif non dérivée des débetures 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
<b>Frais d'administration du Fonds</b>	<b>2 331</b>	<b>1 530</b>	<b>7 437</b>	<b>6 842</b>

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
<b>Total de la variation de la juste valeur</b>	<b>(7 781)</b>	<b>19 571</b>	<b>(8 201)</b>	<b>19 571</b>

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
<b>Au 31 décembre 2022</b>			
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 %
<b>Au 31 décembre 2021</b>			
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<sup>(1)</sup>

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

Le tableau suivant présente le sommaire du bénéfice net ajusté<sup>(1)</sup> avant ces éléments non récurrents et non monétaires volatils 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
	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net et résultat global</b>	<b>1 769</b>	<b>23 219</b>	<b>38 154</b>	<b>41 568</b>
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
<b>Bénéfice net ajusté<sup>(1)</sup></b>	<b>8 366</b>	<b>7 075</b>	<b>33 601</b>	<b>25 771</b>
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)<sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et le BAIIA ajusté<sup>(1)</sup> 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
	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période</b>	<b>1 769</b>	23 219	<b>38 154</b>	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)
<b>BAIIA ajusté<sup>(1)</sup></b>	<b>16 347</b>	13 435	<b>64 409</b>	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<sup>(1)</sup> 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<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2021 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 31 décembre 2022. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis<sup>(1)</sup> et dont le Fonds a disposé<sup>(2)</sup> au cours des exercices 2021 et 2022.

Le tableau suivant présente le REN du portefeuille comparable<sup>(3)</sup> 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%
	\$	\$		\$	\$	
<b>Résultat d'exploitation net (REN) présenté dans les états financiers</b>	<b>18 624</b>	14 776	26,0%	<b>70 430</b>	56 336	25,0%
<b>REN provient de :</b>						
Acquisitions	(4 753)	(1 358)		(17 242)	(1 597)	
Dispositions	(31)	(494)		(726)	(2 602)	
Recouvrement supplémentaire rétrospectif <sup>(2)</sup>	-	-		-	(1 400)	
<b>REN portefeuille comparable<sup>(1)</sup></b>	<b>13 840</b>	12 924	7,1%	<b>52 462</b>	50 737	3,4%
<b>REN portefeuille comparable<sup>(1)</sup> provient de :</b>						
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%
<b>REN portefeuille comparable<sup>(1)</sup></b>	<b>13 840</b>	12 924	7,1%	<b>52 462</b>	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)<sup>(3)</sup> 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<sup>(3)</sup> 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<sup>(3)</sup> 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
	\$	\$	\$	\$
<b>Distributions</b>				
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
<b>Distributions totales aux porteurs de parts</b>	<b>6 413</b>	<b>5 578</b>	<b>25 032</b>	<b>21 464</b>
Pourcentage des distributions réinvesties <sup>(1)(2)</sup>	13,3 %	13,9 %	12,9 %	13,9 %
<b>Données par part <sup>(2)</sup></b>				
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) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE <sup>(1)</sup> pour les trimestres clos 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
	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net et résultat global (IFRS)</b>	<b>1 769</b>	23 219	<b>38 154</b>	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 <sup>(6)</sup>	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) <sup>(5)</sup>	198	23	(182)	189
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>9 432</b>	8 085	<b>36 268</b>	29 847
<b>Élément non récurrent</b>				
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	109	1 611	297
<b>FPE récurrents <sup>(1)</sup></b>	<b>10 059</b>	8 194	<b>37 879</b>	30 144
<b>FPE par part <sup>(1)(2)(3)</sup></b>	<b>11,0 ¢</b>	10,9 ¢	<b>43,5 ¢</b>	41,7 ¢
<b>FPE récurrents par part <sup>(1)(2)(4)</sup></b>	<b>11,8 ¢</b>	11,0 ¢	<b>45,4 ¢</b>	42,1 ¢
Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup>	67,9 %	68,9 %	69,0 %	71,9 %
Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup> par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

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

(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 <sup>(1)</sup> et des FPEA <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> 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) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE <sup>(1)</sup> et les FPEA <sup>(1)</sup> 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
	\$	\$	\$	\$
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>9 432</b>	8 085	<b>36 268</b>	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 <sup>(1)</sup>	(630)	(539)	(2 390)	(2 007)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	(375)	(375)	(1 500)	(1 500)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>7 923</b>	6 853	<b>32 526</b>	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
<b>FPEA récurrents <sup>(1)</sup></b>	<b>8 550</b>	6 962	<b>34 137</b>	27 568
<b>FPEA par part <sup>(1)(2)(3)</sup></b>	<b>9,3 ¢</b>	9,2 ¢	<b>39,0 ¢</b>	38,1 ¢
<b>FPEA récurrents par part <sup>(1)(2)(4)</sup></b>	<b>10,0 ¢</b>	9,4 ¢	<b>40,9 ¢</b>	38,5 ¢
Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>	<b>80,8 %</b>	81,3 %	<b>77,0 %</b>	78,7 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	<b>74,9 %</b>	80,0 %	<b>73,3 %</b>	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 <sup>(1)</sup> par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

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

Pour le trimestre, les FPEA récurrents <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> auraient augmenté de 4,3 ¢ ou 11,9 % par part comparativement à la période correspondante de 2021.

Le ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> s'est chiffré à 73,3 %, par rapport à 77,9 % pour l'exercice 2021.

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

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

(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 <sup>(1)</sup>	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)
	\$	\$	\$
<b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>	<b>66 240</b>	56 538	46 145
Intérêts payés	(27 925)	(21 755)	(21 787)
<b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés</b>	<b>38 315</b>	34 783	24 358
Distributions nettes aux porteurs de parts	21 573	18 171	21 513
<b>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</b>	<b>16 742</b>	16 612	2 845

Le tableau suivant présente le sommaire du rapprochement entre les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA<sup>(1)</sup> et FPE<sup>(1)</sup> 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
	\$	\$	\$	\$
<b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>	<b>18 961</b>	<b>25 137</b>	<b>66 240</b>	<b>56 538</b>
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 <sup>(2)</sup>	(630)	(539)	(2 390)	(2 007)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(2)</sup>	(375)	(375)	(1 500)	(1 500)
Accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(84)	(84)	(337)	(360)
<b>FPEA<sup>(1)</sup></b>	<b>7 923</b>	<b>6 853</b>	<b>32 526</b>	<b>27 271</b>
Réserve pour dépenses d'investissements non récupérables <sup>(2)</sup>	630	539	2 390	2 007
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(2)</sup>	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)
<b>FPE<sup>(1)</sup></b>	<b>9 432</b>	<b>8 085</b>	<b>36 268</b>	<b>29 847</b>

(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
	\$	%	\$	%	\$	%	
<b>Trimestre clos le 31 décembre 2022</b>							
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
<b>Trimestre clos le 31 décembre 2021</b>							
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
	\$	%	\$	%	\$	%	
<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>							
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
<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>							
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
	\$	\$	\$	\$
<b>Solde au début de la période</b>	<b>1 179 869</b>	923 638	<b>1 110 971</b>	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 <sup>(1)</sup>	289	(100)	(1 288)	(1 958)
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>1 164 881</b>	1 110 971	<b>1 164 881</b>	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
<b>Dépenses d'investissement totales</b>	<b>667</b>	1 436	<b>3 370</b>	3 672
Commissions de location et améliorations locatives	2 305	746	6 551	4 402
<b>Total</b>	<b>2 972</b>	2 182	<b>9 921</b>	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
<b>Créances</b>	<b>4 816</b>	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
<b>Autres actifs</b>	<b>3 485</b>	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 <sup>(1)</sup>	Solde des emprunts hypothécaires <sup>(1)</sup>	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	\$	\$	%
<b>Année d'échéance</b>			
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
<b>Total</b>	<b>44 280</b>	<b>638 441</b>	<b>4,24</b>

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

(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
	\$	\$	\$	
<b>Année d'échéance</b>				
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
<b>Total</b>	<b>81 954</b>	<b>556 487</b>	<b>638 441</b>	<b>100,0</b>
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			564	
Frais de financement non amortis			(2 894)	
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>			<b>636 111</b>	

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 <sup>(1)(3)</sup>	Série H <sup>(2)(3)</sup>	Total
Valeur nominale	24 000	20 280 <sup>(4)</sup>	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	
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>23 443</b>	<b>18 499</b>	<b>41 942</b>

(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 <sup>(1)</sup>	638 441	607 038
Débtentes convertibles <sup>(1)</sup>	43 170	44 564
Facilités de crédit	9 897	35 468
<b>Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie <sup>(2)(3)</sup></b>	<b>689 104</b>	<b>679 879</b>
<b>Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie <sup>(2)(4)</sup></b>	<b>1 178 049</b>	<b>1 124 690</b>
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débtentes convertibles et les facilités de crédit) <sup>(2)(5)</sup>	54,2 %	54,0 %
Ratio d'endettement – Débtentes convertibles <sup>(2)(6)</sup>	3,7 %	4,0 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit <sup>(2)(7)</sup>	0,8 %	3,2 %
<b>Ratio d'endettement total <sup>(2)</sup></b>	<b>58,5 %</b>	<b>60,5 %</b>

(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 <sup>(1)</sup>, 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 <sup>(2)</sup> 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 <sup>(1)</sup>	16 347	13 435	64 409	51 999
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers <sup>(2)</sup>	7 481	5 782	27 826	21 954
Ratio de couverture des intérêts <sup>(3)</sup>	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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup>	16 347	13 435	64 409	51 999
Charges d'intérêts nettes, déduction faite des produits financiers <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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<sup>(1)</sup> 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)
<b>Parts de catégorie B en circulation en fin de période</b>	<b>347 265</b>	<b>1 268</b>	<b>347 265</b>	<b>1 268</b>

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
<b>Parts en circulation en début de période</b>	<b>84 985 440</b>	73 797 811	<b>74 126 971</b>	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
<b>Parts en circulation en fin de période</b>	<b>85 238 279</b>	74 126 971	<b>85 238 279</b>	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
<b>Parts différées en circulation en début de période</b>	<b>117 001</b>	99 248	<b>103 116</b>	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
<b>Parts différées en circulation en fin de période</b>	<b>121 727</b>	103 116	<b>121 727</b>	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
<b>Parts avec restrictions en circulation en début de période</b>	<b>138 583</b>	161 536	<b>161 536</b>	139 724
Attribuées	-	-	<b>93 576</b>	95 058
Annulées	-	-	-	(1 524)
Réglées	-	-	<b>(116 529)</b>	(71 722)
<b>Parts avec restrictions en circulation en fin de période</b>	<b>138 583</b>	161 536	<b>138 583</b>	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
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

### Résultat d'exploitation net (REN)

Le REN est utilisé dans le domaine immobilier pour évaluer la performance des activités. Il est défini par le Fonds comme étant le produit locatif de ses immeubles, déduction faite de l'ensemble des coûts d'exploitation des immeubles de placement. Cette définition peut différer de celle d'autres émetteurs, et de ce fait, le 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)<sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE<sup>(1)</sup> pour les 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
	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net et résultat global (IFRS)</b>	<b>38 154</b>	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 <sup>(6)</sup>	1 243	784	616
Distributions sur parts de catégorie B	104	108	157
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) <sup>(5)</sup>	(182)	189	-
<b>FPE<sup>(1)</sup></b>	<b>36 268</b>	29 847	21 999
<b>Élément non récurrent</b>			
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	1 611	297	2 230
<b>FPE récurrents<sup>(1)</sup></b>	<b>37 879</b>	30 144	24 229
<b>FPE par part<sup>(1)(2)(3)</sup></b>	<b>43,5 ¢</b>	41,7 ¢	34,8 ¢
<b>FPE récurrents par part<sup>(1)(2)(4)</sup></b>	<b>45,4 ¢</b>	42,1 ¢	38,3 ¢
Ratio de distribution des FP <sup>(1)</sup>	69,0 %	71,9 %	97,7 %
Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>	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<sup>(1)</sup> par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

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

(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<sup>(1)</sup> et des FPEA<sup>(1)</sup> 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) <sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE <sup>(1)</sup> et les FPEA <sup>(1)</sup> 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
	\$	\$	\$
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>36 268</b>	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 <sup>(1)</sup>	(2 390)	(2 007)	(1 859)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	(1 500)	(1 500)	(1 500)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>32 526</b>	27 271	19 916
<b>Élément non récurrent</b>			
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	1 611	297	2 230
<b>FPEA récurrents <sup>(1)</sup></b>	<b>34 137</b>	27 568	22 146
<b>FPEA par part <sup>(1)(2)(3)</sup></b>	<b>39,0 ¢</b>	38,1 ¢	31,5 ¢
<b>FPEA récurrents par part <sup>(1)(2)(4)</sup></b>	<b>40,9 ¢</b>	38,5 ¢	35,0 ¢
Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>	<b>77,0 %</b>	78,7 %	108,0 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	<b>73,3 %</b>	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 <sup>(1)</sup> par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

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

## 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 <sup>(1)</sup> et FPE <sup>(1)</sup> :

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	Exercice		
	2022	2021	2020
	\$	\$	\$
<b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>	<b>66 240</b>	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 <sup>(2)</sup>	(2 390)	(2 007)	(1 859)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(2)</sup>	(1 500)	(1 500)	(1 500)
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	(337)	(360)	(263)
<b>FPEA <sup>(1)</sup></b>	<b>32 526</b>	27 270	19 471
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables <sup>(2)</sup>	2 390	2 007	1 859
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(2)</sup>	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)
<b>FPE <sup>(1)</sup></b>	<b>36 268</b>	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)<sup>(1)</sup>

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

	2022	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)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net et résultat global (IFRS)</b>	<b>1 769</b>	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 <sup>(6)</sup>	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) <sup>(5)</sup>	198	(172)	(285)	77	23	(19)	185	-
<b>FPE<sup>(1)</sup></b>	<b>9 432</b>	9 692	9 580	7 564	8 085	7 018	9 014	5 730
<b>Élément non récurrent</b>								
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	93	138	753	109	-	188	-
<b>FPE récurrents<sup>(1)</sup></b>	<b>10 059</b>	9 785	9 718	8 317	8 194	7 018	9 202	5 730
<b>FPE par part<sup>(1)(2)(3)</sup></b>	<b>11,0 ¢</b>	11,4 ¢	11,3 ¢	9,7 ¢	10,9 ¢	9,5 ¢	12,3 ¢	8,9 ¢
<b>FPE récurrents par part<sup>(1)(2)(4)</sup></b>	<b>11,8 ¢</b>	11,5 ¢	11,4 ¢	10,7 ¢	11,0 ¢	9,5 ¢	12,5 ¢	8,9 ¢
Ratio de distribution des FPE <sup>(1)</sup>	<b>67,9 %</b>	65,9 %	66,4 %	77,2 %	68,9 %	79,0 %	61,1 %	84,0 %
Ratio de distribution des FPE récurrents <sup>(1)</sup>	<b>63,6 %</b>	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<sup>(1)</sup> par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(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<sup>(1)</sup> récurrents par les parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

(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<sup>(1)</sup> et des FPEA<sup>(1)</sup> 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)<sup>(1)</sup>

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE<sup>(1)</sup> et les FPEA<sup>(1)</sup> 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)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>FPE<sup>(1)</sup></b>	<b>9 432</b>	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 <sup>(1)</sup>	(630)	(599)	(580)	(581)	(539)	(478)	(519)	(471)
Réserve pour frais de location non récupérés <sup>(1)</sup>	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(376)	(374)
<b>FPEA<sup>(1)</sup></b>	<b>7 923</b>	8 581	9 173	6 849	6 853	6 453	8 459	5 506
<b>Élément non récurrent</b>								
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	627	93	138	753	109	-	188	-
<b>FPEA récurrents<sup>(1)</sup></b>	<b>8 550</b>	8 674	9 311	7 602	6 962	6 453	8 647	5 506
<b>FPEA par part<sup>(1)(2)(3)</sup></b>	<b>9,3 ¢</b>	10,1 ¢	10,8 ¢	8,8 ¢	9,2 ¢	8,7 ¢	11,5 ¢	8,6 ¢
<b>FPEA récurrents par part<sup>(1)(2)(4)</sup></b>	<b>10,0 ¢</b>	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢	8,7 ¢	11,8 ¢	8,6 ¢
Ratio de distribution des FPEA <sup>(1)</sup>	<b>80,8 %</b>	74,4 %	69,4 %	85,3 %	81,3 %	85,9 %	65,1 %	87,4 %
Ratio de distribution des FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	<b>74,9 %</b>	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<sup>(1)</sup> par le nombre de parts en circulation du Fonds à la clôture de la période (y compris les parts de catégorie B en circulation à la clôture de la période).

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

(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.



# États financiers consolidés audités



Exercice clos le 31 décembre 2022

98	États consolidés de la situation financière
99	États consolidés du résultat global
100	États consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
101	Tableaux consolidés des flux de trésorerie
102	Notes afférentes aux états financiers consolidés

# Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

Les présents états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») ont été préparés par la direction, qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité de l'information présentée, y compris plusieurs montants qui doivent nécessairement être fondés sur le jugement et des estimations. Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

L'information financière contenue dans notre rapport de gestion est en accord avec les présents états financiers consolidés. Afin de nous acquitter de notre responsabilité à l'égard de l'intégrité et de la fidélité des états financiers consolidés et des systèmes comptables qui les produisent, nous maintenons les systèmes de contrôles internes requis et conçus pour s'assurer que toutes les opérations sont dûment autorisées, que les actifs sont bien sauvegardés et que des registres adéquats sont tenus.

Au 31 décembre 2022, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB ont fait évaluer, sous leur supervision directe, l'efficacité des contrôles et procédures liés à la préparation des documents d'information ainsi que le contrôle interne à l'égard de l'information financière, tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières et, en se fondant sur cette évaluation, ils ont conclu que les contrôles et procédures étaient efficaces.

Le Conseil des fiduciaires voit à ce que la direction assume sa responsabilité en matière d'information financière par l'entremise de son comité d'audit composé uniquement de fiduciaires n'appartenant ni à la direction ni au personnel de BTB. Ce comité revoit les états financiers consolidés de BTB et recommande au Conseil de les approuver. Le comité d'audit assume d'autres responsabilités importantes, notamment de revoir les procédés de contrôles internes actuels ainsi que les révisions prévues de ces procédés, et de conseiller les fiduciaires en matière d'audit et de présentation de l'information financière.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., auditeurs indépendants nommés par les porteurs de parts de BTB sur recommandation du Conseil, ont effectué un audit indépendant des états financiers consolidés aux 31 décembre 2022 et 2021 et ont présenté le rapport qui suit. Les auditeurs peuvent en tout temps s'entretenir avec le comité d'audit de tous les aspects de leur mission d'audit et de tous les points soulevés dans le cadre de leur travail.

**Michel Léonard**  
Président et Chef de la direction

**Mathieu Bolté**  
Vice-président et Chef des finances

Montréal, le 24 février 2023



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.  
Tour KPMG, Bureau 1500  
600, boul. de Maisonneuve Ouest  
Montréal (Québec) H3A 0A3  
Canada

Téléphone (514) 840-2100  
Télécopieur (514) 840-2187  
Internet www.kpmg.ca

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de part du Fonds de placement immobilier BTB

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier BTB (l'« entité »), qui comprennent :

- les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021;
- les états consolidés du résultat net et des autres éléments du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des variations des capitaux propres pour les exercices clos à ces dates;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables;

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de l'entité au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » de notre rapport de l'auditeur.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., société à responsabilité limitée de l'Ontario et cabinet membre de l'organisation mondiale KPMG de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais à responsabilité limitée par garantie. KPMG Canada fournit des services à KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.



Page 2

Nous avons déterminé que la question décrite ci-après constitue la question clé de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport de l'auditeur.

### Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

#### Description de la question

Nous attirons l'attention sur la note 2 e) ii) et la note 4 des états financiers. Les immeubles de placement sont inscrits à leur juste valeur à chaque date de clôture. L'entité a comptabilisé des immeubles de placement à la juste valeur pour un montant de 1 164 881 milliers de dollars.

La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation générés en interne et par des évaluateurs externes indépendants, selon des techniques d'évaluation reconnues. Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, il faut recourir à des estimations comme les entrées de trésorerie futures liées à des actifs. Les données importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement de l'entité sont : le taux de capitalisation, le taux de capitalisation à la revente et le taux d'actualisation.

#### Raisons pour lesquelles il s'agit d'une question clé de l'audit

Nous avons identifié l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement comme étant une question clé de l'audit. Cette question présente un risque important d'anomalies significatives en raison de l'importance des immeubles de placement et du degré élevé d'incertitude dans les estimations faites pour établir la juste valeur des immeubles de placement. De plus, des jugements importants de la part de l'auditeur et des compétences et des connaissances spécialisées ont été nécessaires à la mise en œuvre et à l'évaluation des résultats de nos procédés d'audit en raison de la sensibilité à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement par la société à des changements mineurs dans les données importantes.

#### Façon dont la question a été traitée dans le cadre de l'audit

Les principales procédures que nous avons mises en œuvre afin de traiter cette question clé de l'audit comprennent ce qui suit.

Nous avons évalué la conception et effectué un test de l'efficacité du fonctionnement de certains contrôles à l'égard du processus suivi par l'entité concernant la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, y compris les contrôles relatifs à l'élaboration de l'estimation des entrées de trésorerie futures liées à des actifs et des données importantes.

Pour les immeubles de placement sélectionnés, nous avons comparé l'estimation des entrées de trésorerie futures liées à des actifs avec les flux de trésorerie historiques réels. Nous avons évalué les ajustements, ou l'absence de tels ajustements, effectués pour en arriver à l'estimation des entrées de trésorerie futures liées à des actifs en tenant compte des changements dans les situations ou les événements touchant les immeubles de placement et l'entité.



Page 3

Nous avons demandé à des professionnels en évaluation possédant des connaissances et des compétences spécialisées de participer à la mission. Ces professionnels nous ont aidés, pour les immeubles de placements sélectionnés, à évaluer les taux de capitalisation, les taux de capitalisation à la revente et les taux d'actualisation. Ces taux ont été évalués en les comparant avec des rapports publiés par des analystes du secteur de l'immobilier et en prenant en compte les caractéristiques propres aux immeubles de placement.

Nous avons évalué la compétence, les capacités et l'objectivité des évaluateurs externes indépendants en :

- inspectant les preuves que les évaluateurs sont en règle avec l'Institut des évaluateurs;
- déterminant si les évaluateurs possèdent les connaissances appropriées en ce qui concerne le type particulier d'immeubles de placement ; et
- lisant les rapports des évaluateurs externes indépendants qui font état de leur indépendance.

#### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- du rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes;
- des informations, autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états, incluses dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel sur papier lustré ».

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons et n'exprimerons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre les autres informations et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes à la date du présent rapport de l'auditeur. Si, en nous fondant sur les travaux que nous avons exécutés sur ces autres informations, nous concluons que ces autres informations comportent une anomalie significative, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport de l'auditeur.

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Les informations, autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états, incluses dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel » devraient être mises à notre disposition après la date du présent rapport de l'auditeur. Si, en nous fondant sur les travaux que nous exécuterons sur ces autres informations, nous concluons que ces autres informations comportent une anomalie significative, nous sommes tenus de signaler ce fait aux responsables de la gouvernance.



Page 4

#### Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

#### Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

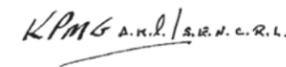
Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;



Page 5

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit;
- nous fournissons aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur est délivré est Philippe Grubert.

  
KPMG A. N. L. / S. R. L. C. R. L.

Montréal, Canada

Le 24 février 2023

\*CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A120220

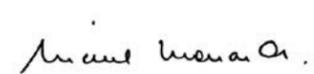
# États consolidés de la situation financière

Aux 31 décembre 2022 et 2021 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	2022	2021
		\$	\$
<b>Actifs</b>			
Immeubles de placement	4	1 164 881	1 110 971
Immobilisations corporelles		322	446
Instruments financiers dérivés	10	3 754	-
Charges payées d'avance et dépôts		3 163	2 747
Solde de prix de vente		-	3 018
Créances	5	4 816	5 528
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 404	7 191
<b>Total des actifs</b>		<b>1 179 340</b>	<b>1 129 901</b>
<b>Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>			
Emprunts hypothécaires	6	636 111	605 210
Débetures convertibles	7	41 942	42 819
Emprunts bancaires	8	9 897	35 468
Obligations locatives	22	4 203	4 219
Parts de catégorie B	9	1 268	1 417
Rémunération fondée sur des parts	11	1 542	1 513
Instruments financiers dérivés	10	116	11 246
Fournisseurs et autres créditeurs		20 058	21 731
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 131	1 853
<b>Total des passifs</b>		<b>717 268</b>	<b>725 476</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>		<b>462 072</b>	<b>404 425</b>
		<b>1 179 340</b>	<b>1 129 901</b>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Approuvé par le Conseil le 24 février 2023.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

# États consolidés du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	2022	2021
		\$	\$
<b>Produits d'exploitation</b>			
Produits locatifs	13	119 495	100 343
<b>Charges d'exploitation</b>			
Services publics et autres charges d'exploitation		22 820	21 421
Impôt foncier et assurances		26 245	22 586
		49 065	44 007
<b>Résultat d'exploitation net</b>		<b>70 430</b>	<b>56 336</b>
<b>Produits financiers</b>			
		624	739
<b>Charges</b>			
Charges financières		30 427	24 542
Distribution sur parts de catégorie B	9	104	108
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	9	(149)	231
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(14 216)	3 246
Charges financières nettes	14	16 166	28 127
<b>Frais d'administration</b>			
		7 437	6 842
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	4	9 297	(19 462)
<b>Bénéfice net et résultat global de l'exercice</b>		<b>38 154</b>	<b>41 568</b>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

# États consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport	Cumulative distribution	Cumulative comprehensive income	Total
Solde au 1er janvier 2022		351 540	(177 308)	230 193	404 425
Émission de parts, nette des frais d'émission	12	44 420	-	-	44 420
Distribution aux porteurs de parts	12	-	(24 927)	-	(24 927)
		395 960	(202 235)	230 193	423 918
Résultat global		-	-	38 154	38 154
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>		<b>395 960</b>	<b>(202 235)</b>	<b>268 347</b>	<b>462 072</b>
Solde au 1er janvier 2021		309 394	(155 952)	188 625	342 067
Émission de parts, nette des frais d'émission	12	42 146	-	-	42 146
Distribution aux porteurs de parts	12	-	(21 356)	-	(21 356)
		351 540	(177 308)	188 625	362 857
Résultat global		-	-	41 568	41 568
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>		<b>351 540</b>	<b>(177 308)</b>	<b>230 193</b>	<b>404 425</b>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

# Tableaux consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	2022	2021
		\$	\$
<b>Activités d'exploitation</b>			
Bénéfice net de l'exercice		38 154	41 568
Ajustements pour :			
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	4	9 297	(19 462)
Amortissement des immobilisations corporelles		122	87
Rémunération fondée sur des parts	11	541	1 065
Ajustement des produits locatifs selon le mode linéaire	13	(1 822)	(1 334)
Amortissement des incitatifs de location	13	3 113	3 292
Produits financiers		(624)	(739)
Charges financières nettes	14	16 166	28 127
		64 947	52 604
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		1 293	3 934
<b>Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>		<b>66 240</b>	<b>56 538</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires pris en charge	4	(86 681)	(66 220)
Entrées d'immeubles de placement	4	(9 816)	(7 020)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	4	30 787	1 709
Acquisition d'immobilisations corporelles		2	(199)
<b>Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement</b>		<b>(65 708)</b>	<b>(71 730)</b>
<b>Activités de financement</b>			
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		77 760	93 654
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(46 229)	(90 457)
Emprunts bancaires		12 667	35 468
Remboursement d'emprunts bancaires		(38 335)	(15 300)
Paiements sur obligations locatives		(16)	(13)
Produit net de l'émission de parts		38 436	30 003
Distribution nette aux porteurs de parts		(21 573)	(18 171)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	9	(104)	(108)
Intérêts payés		(27 925)	(21 755)
<b>Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement</b>		<b>(5 319)</b>	<b>13 321</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>		<b>(4 787)</b>	<b>(1 871)</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>7 191</b>	<b>9 062</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>		<b>2 404</b>	<b>7 191</b>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.



# Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021  
en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

## 1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada. Les états financiers consolidés de BTB pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

## 2. Base d'établissement

### (a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards ou « IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 24 février 2023.

### (b) Base de présentation et d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments significatifs suivants de l'état de la situation financière, qui sont évalués à leur juste valeur :

- les immeubles de placement (y compris les actifs au titre de droits d'utilisation)
- les instruments financiers dérivés;
- la rémunération fondée sur des parts;
- les parts de catégorie B.

Le Fonds présente ses états consolidés de la situation financière au moyen de la méthode de la liquidité selon laquelle tous les actifs et passifs sont présentés en ordre croissant de liquidité.

### (c) Risques et incertitudes liés au taux directeur de la Banque du Canada

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.

### (d) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les présents états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, le dollar canadien étant la monnaie fonctionnelle de BTB. Toutes les informations financières ont été arrondies au millier de dollars près, sauf les montants par part.

### (e) Utilisation d'estimations et recours au jugement

La préparation d'états financiers consolidés conformes aux IFRS exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants des actifs et des passifs présentés à la date des états financiers consolidés et sur les montants des produits et des charges présentés au cours de la période de présentation de l'information financière. Les estimations et les hypothèses sont continuellement évaluées et sont fondées sur l'expérience de la direction et d'autres facteurs, dont les attentes à propos d'événements futurs qui, de l'avis de la direction, sont raisonnables dans les circonstances. Toute révision des estimations comptables est constatée dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations, et les écarts pourraient être importants.

## i) Jugements critiques réalisés lors de l'application des méthodes comptables

Les jugements critiques portés par la direction lors de l'application des méthodes comptables qui ont l'effet le plus important sur les montants comptabilisés dans les présents états financiers consolidés sont les suivants :

### *Contrats de location simple – le Fonds agissant à titre de bailleur*

Le Fonds conclut des contrats de location d'immeubles commerciaux faisant partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Après avoir évalué les conditions des accords, le Fonds a déterminé qu'il conserve tous les risques et avantages importants liés à la propriété de ces immeubles; par conséquent, il comptabilise ces contrats comme des contrats de location simple.

## ii) Sources principales d'incertitude relative aux estimations

Les principales hypothèses formulées pour l'avenir et les sources majeures d'incertitude relative aux estimations, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de l'exercice suivant se présentent comme suit :

### *Évaluation des immeubles de placement*

Les immeubles de placement sont inscrits à leur juste valeur chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant des variations de ces justes valeurs sont inclus dans le résultat net de la période au cours de laquelle ces variations se produisent. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation générés en interne et par des évaluateurs externes indépendants, selon des techniques d'évaluation reconnues. Ces modèles et techniques comprennent la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode de la capitalisation directe et, dans certains cas, la méthode des comparables.

Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, il faut recourir à des estimations comme les entrées de trésorerie futures liées à des actifs (tels les produits de location et les charges locatives, les flux futurs de produits, les dépenses d'investissement liées aux agencements et au matériel, les questions environnementales et l'état général de l'immeuble ou le résultat d'exploitation net stabilisé) ainsi que les taux d'actualisation, de capitalisation et de capitalisation à la revente applicables à ces flux de trésorerie. Ces estimations sont fondées sur les conditions de marché locales qui existent à la date de clôture. La valeur comptable des immeubles de placement du Fonds constitue la meilleure estimation de leur utilisation optimale au 31 décembre 2022 (se reporter à la note 4).

Les principales méthodes et hypothèses utilisées par la direction et les évaluateurs externes indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles de placement sont exposées ci-après :

### *Techniques utilisées pour évaluer les immeubles de placement*

La méthode des flux de trésorerie actualisés comprend la projection d'une série de flux de trésorerie périodiques pour un immeuble de placement opérationnel ou en cours de développement. Il faut appliquer aux flux de trésorerie projetés, le cas échéant, un taux d'actualisation fondé sur le marché pour obtenir une indication de la valeur actualisée du flux des produits lié à cet immeuble de placement. Les flux de trésorerie périodiques calculés sont généralement considérés comme étant les produits bruts diminués des pertes pour inoccupation et irrécouvrabilité, des charges d'exploitation et des déboursés. Des produits d'exploitation nets périodiques, ainsi qu'une estimation de la valeur de reprise, de la valeur finale et de la valeur de sortie attendue à la clôture de la période des projections, sont ramenés à la valeur actualisée. La somme des valeurs actualisées nettes est égale à la juste valeur estimée de l'immeuble de placement.

La méthode de la capitalisation directe convertit les avantages attendus des flux de trésorerie futurs sous forme de produits locatifs en une valeur actualisée. Cette pratique exige une estimation des entrées de trésorerie futures annuelles normalisées et la prise en compte du rendement attendu par les investisseurs sous forme de taux de capitalisation.

La méthode des comparables s'entend de la comparaison des immeubles de placement du Fonds avec des immeubles de placement semblables qui ont fait l'objet d'une transaction récemment et dont la juste valeur est estimée en fonction d'un prix par pied carré des ventes semblables.

### *Instruments financiers dérivés*

Les instruments financiers dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à leur juste valeur. Après la comptabilisation initiale, ces dérivés sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des instruments dérivés est fondée sur les cours à terme, établis d'après les cours de marché, les taux



d'intérêt et la volatilité, et elle tient compte du risque de crédit lié à l'instrument financier. Les variations de la juste valeur estimée sont comptabilisées chaque date de clôture dans le résultat net. Un dérivé incorporé est séparé du contrat hôte et comptabilisé séparément lorsque les caractéristiques économiques et les risques du contrat hôte et du dérivé incorporé ne sont pas étroitement liés et lorsque le contrat n'est pas intégralement évalué à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées par le biais du résultat net.

### 3. Principales méthodes comptables

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées de manière uniforme aux périodes présentées dans les présents états financiers consolidés.

#### (a) Méthode de consolidation

##### (i) Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Fonds. Il y a contrôle lorsque le Fonds détient des droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité émettrice. Les filiales sont consolidées depuis la date de la prise de contrôle jusqu'à la date de la perte de contrôle.

##### (ii) Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées « coparticipants ». Les états financiers consolidés englobent la quote-part du Fonds dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des entreprises communes, ligne par ligne, avec les éléments similaires, depuis la date à laquelle le Fonds commence à exercer un contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il cesse d'exercer un contrôle conjoint.

#### (b) Instruments financiers

##### (i) Comptabilisation et évaluation initiale

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés lorsque le Fonds devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur, ensuite, leur évaluation est tributaire de leur classement, comme il en est question ci-après. Si un actif ou passif financier n'est pas évalué ensuite à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »), l'évaluation initiale tient compte des coûts de transaction directement attribuable à l'acquisition ou à l'émission.

Les actifs et passifs financiers sont compensés, et le solde net est présenté dans l'état de la situation financière s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et une intention de régler le montant net ou de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

##### (ii) Classement et évaluation ultérieure

Le Fonds classe ses actifs financiers et passifs financiers selon les catégories d'évaluation suivantes :

- évalués ultérieurement à la JVRN;
- évalués au coût amorti.

Les actifs financiers sont classés en fonction du modèle économique selon lequel ils sont gérés et des modalités contractuelles visant les flux de trésorerie, ainsi qu'en fonction de leur désignation par le Fonds. Les passifs financiers sont classés dans la catégorie des passifs qui seront évalués au coût amorti, à moins qu'ils ne soient désignés comme faisant partie de ceux qui seront évalués ultérieurement à la JVRN.

Après leur comptabilisation initiale, les instruments financiers ne sont pas reclassés, à moins que le Fonds ne décèle un changement du modèle économique qu'il suit pour la gestion des actifs financiers et qu'il ne réévalue le classement de ses instruments financiers.

Le modèle économique du Fonds vise à percevoir des flux de trésorerie contractuels qui correspondent uniquement à des remboursements de principal ou à des versements d'intérêts; par conséquent, les actifs financiers sont généralement évalués ultérieurement au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite de toute perte de valeur. Tous les autres actifs financiers, y compris les instruments dérivés, sont évalués ultérieurement à la JVRN.

Les actifs financiers évalués au coût amorti se composent de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances et des dépôts.

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des soldes de trésorerie et des dépôts à terme dont l'échéance initiale est égale ou inférieure à trois mois.

Le Fonds décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier arrivent à expiration ou que le Fonds transfère les droits contractuels de recevoir les flux de trésorerie liés à l'actif financier dans le cadre d'une transaction où la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés.

Les passifs financiers sont généralement évalués ultérieurement au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif à moins qu'ils ne soient détenus à des fins de transaction, qu'ils soient des instruments dérivés ou qu'ils aient été désignés comme faisant partie de ceux qui seront évalués ultérieurement à la JVRN.

Les passifs financiers évalués au coût amorti se composent des emprunts hypothécaires, des débetures convertibles, des emprunts bancaires, des fournisseurs et autres créanciers et des distributions à payer aux porteurs de parts.

Le Fonds décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, qu'elles sont annulées ou qu'elles expirent.

Les instruments financiers dérivés sont évalués ultérieurement à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées immédiatement en résultat net.

Les actifs financiers comportant des dérivés incorporés sont pris en compte dans leur intégralité lorsqu'il s'agit de déterminer si leurs flux de trésorerie sont uniquement des paiements de principal et d'intérêts. Les dérivés incorporés dans des passifs financiers sont traités comme des dérivés distincts lorsque leurs risques et caractéristiques économiques ne sont pas liés étroitement à ceux du contrat hôte, qu'un instrument distinct assorti des mêmes modalités que le dérivé incorporé répond à la définition d'un dérivé et que l'instrument composé n'est pas évalué à la juste valeur par le biais du résultat net. Les variations de la juste valeur des dérivés incorporés séparables sont comptabilisées immédiatement en résultat net.

Le tableau suivant présente un résumé de l'incidence de l'adoption de l'IFRS 9, Instruments financiers (l'« IFRS 9 ») sur le classement.

Actif/passif	Classement selon l'IFRS 9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Créances	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Débetures convertibles	Coût amorti
Emprunts bancaires	Coût amorti
Fournisseurs et autres créanciers	Coût amorti
Distributions à verser aux porteurs de parts	Coût amorti
Instruments financiers dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net
Parts de catégorie B	Juste valeur par le biais du résultat net

##### (iii) Dépréciation

Le Fonds se sert du modèle des pertes de crédit attendues pour le calcul de la dépréciation et elle comptabilise les pertes de crédit attendues en tant que correction de valeur pour pertes dans l'état consolidé de la situation financière si elles ont trait à un actif financier évalué au coût amorti. Dans le cas des créances clients, le Fonds applique la méthode simplifiée, tel que le permet l'IFRS 9, aux termes de laquelle les pertes de crédit attendues pour la durée de vie doivent être comptabilisées depuis la comptabilisation initiale des créances. La valeur comptable de ces actifs est présentée dans l'état consolidé de la situation financière, déduction faite de toute correction de valeur pour pertes.

Les pertes de valeur sont comptabilisées dans les frais d'administration du Fonds de l'état consolidé du résultat global, et la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers est réduite au moyen d'un compte de correction de valeur pour dépréciation. Si le montant de la perte de valeur diminuait au cours d'une période ultérieure, et si cette diminution pouvait être objectivement liée aux conditions et aux changements de facteurs survenus après la comptabilisation initiale de la dépréciation, la perte de valeur comptabilisée précédemment ferait l'objet d'une reprise inscrite dans l'état consolidé du résultat global. La reprise de la perte de valeur est limitée au montant de la diminution de la perte de valeur ou jusqu'à concurrence de la valeur comptable, après la reprise, de l'actif financier à la date de reprise de la dépréciation n'excédant pas le coût après amortissement qui aurait été obtenu si la dépréciation n'avait pas été comptabilisée.

**(iv) Parts de fiducie**

Les parts de fiducie étant rachetables au gré du porteur, elles sont donc considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur. Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés dans les passifs financiers, sauf si certaines conditions sont satisfaites selon l'IAS 32, Instruments financiers : Présentation (l'« IAS 32 »), auquel cas, les instruments remboursables peuvent être comptabilisés dans les capitaux propres.

Les parts de fiducie de BTB satisfont aux conditions de l'IAS 32 et sont donc présentées à titre de capitaux propres.

**(v) Débentures convertibles**

Les débentures convertibles, qui sont considérées comme des passifs financiers, peuvent être converties en parts de fiducie. Comme les parts de fiducie de BTB répondent à la définition d'un passif financier, les options de conversion et de remboursement sont considérées comme des dérivés incorporés. Étant donné que les options de conversion et de remboursement ne sont pas considérées comme étant étroitement liées au contrat d'emprunt hôte, les composantes non dérivées et dérivées des débentures convertibles sont séparées au moment de la comptabilisation initiale en utilisant la méthode de la juste valeur résiduelle. Ensuite, la composante non dérivée du passif est évaluée au coût amorti.

**(vi) Parts de société en commandite de catégorie B**

Les parts de société en commandite de catégorie B (« parts de catégorie B ») émises par l'une des sociétés en commandite contrôlée par le Fonds sont classées en tant que « passifs financiers », car elles peuvent être échangées contre des parts de fiducie à raison d'une contre une en tout temps au gré du porteur. Les parts de catégorie B sont évaluées à la juste valeur et présentées comme faisant partie des passifs à l'état de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état du résultat global. La juste valeur des parts de catégorie B est établie en fonction du cours des parts de fiducie à la date d'évaluation. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées à l'état du résultat global lorsqu'elles sont déclarées.

**(c) Immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont détenus soit pour en tirer des produits locatifs, soit pour valoriser le capital ou pour les vendre, plutôt que pour les vendre dans le cadre normal des activités, de les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives. Les immeubles de placement sont évalués au coût au moment de la comptabilisation initiale et, par la suite, à la juste valeur, toute variation de cette juste valeur étant comptabilisée dans le résultat net. Le Fonds capitalise les coûts engagés pour accroître la capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Le Fonds capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la clôture de la période de présentation. Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenus, les immeubles en développement et les terrains détenus pour développement futur s'il y a lieu.

Le coût comprend les dépenses directement attribuables à l'acquisition des immeubles de placement.

Le Fonds paie des agents pour des services relatifs à la négociation de contrats de location avec ses preneurs. Cette rémunération de location est inscrite à l'actif et incluse dans la valeur comptable des immeubles de placement connexes, puis prise en compte dans l'ajustement à la juste valeur des immeubles à la période de présentation de l'information financière suivante.

S'il advenait que l'utilisation d'un immeuble de placement change et qu'il soit reclassé en tant qu'immobilisation corporelle, sa juste valeur à la date de son reclassement deviendrait son coût pour la suite de sa comptabilisation.

**(d) Immobilisations corporelles**

**(i) Comptabilisation et évaluation**

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Si des parties d'une immobilisation corporelle ont des durées d'utilité différentes, elles sont comptabilisées comme des parties distinctes (principales composantes).

Les profits et les pertes résultant de la sortie d'une immobilisation corporelle sont déterminés en comparant le produit de la sortie avec la valeur comptable de l'immobilisation corporelle, et ils sont comptabilisés en résultat net sur la base du montant net.

**(ii) Amortissement**

L'amortissement est calculé sur le montant amortissable, soit le coût d'un actif diminué de sa valeur résiduelle.

L'amortissement est comptabilisé en résultat net selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée de chaque partie d'une immobilisation corporelle, étant donné que cette méthode reflète le plus étroitement le rythme de consommation attendu des avantages économiques futurs représentatifs de l'actif.

Les durées d'utilité estimées pour la période à l'étude et la période comparative sont les suivantes :

Matériel, mobilier et agencements	De 3 à 10 ans
Matériel roulant	De 3 à 5 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont réévalués à la clôture de chaque exercice et ajustés au besoin.

**(iii) Dépréciation**

La valeur comptable des immobilisations corporelles du Fonds est réexaminée chaque date de clôture pour déterminer s'il y a une indication de perte de valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable de cet actif est estimée. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif diminuée des coûts de la vente. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable estimée. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le résultat net.

**(e) Contrats de location**

Au moment de la passation du contrat, le Fonds évalue si un contrat est ou contient un contrat de location en fonction de la définition d'un contrat de location. Aux termes de l'IFRS 16, Contrats de location (l'« IFRS 16 »), un contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Au moment de la passation ou de la réévaluation d'un contrat qui contient une composante locative, le Fonds répartit la contrepartie prévue au contrat entre les composantes locatives et non locatives sur la base de leur prix distinct relatif.

**(i) À titre de bailleur**

Le Fonds loue ses immeubles de placement, y compris les actifs au titre de droits d'utilisation. Le Fonds a classé ces contrats de location à titre de contrats de location simple. Le Fonds a appliqué l'IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, pour répartir la contrepartie entre les composantes locatives et non locatives.

**(ii) À titre de preneur**

Le Fonds comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative à la date de début de la location. Les actifs au titre de droits d'utilisation qui répondent à la définition d'un immeuble de placement sont présentés comme étant des immeubles de placement. Ces actifs au titre de droits d'utilisation sont initialement évalués au coût, puis à la juste valeur, conformément aux méthodes comptables du Fonds.

Le Fonds a toutefois choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives de certains contrats de location dont la valeur des actifs est faible (par exemple, le matériel). Le Fonds comptabilise

en charges les paiements de loyers associés à ces contrats selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location.

L'obligation locative est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers non encore versés à la date de début, calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, s'il est impossible de déterminer facilement ce taux, à l'aide du taux d'emprunt marginal du Fonds applicable à des biens similaires. De façon générale, le Fonds utilise son taux d'emprunt marginal comme taux d'actualisation.

Ensuite, l'obligation locative est augmentée du coût financier y afférent et diminuée des paiements de loyers versés. L'obligation locative fait l'objet d'une réévaluation si un changement est apporté aux paiements de loyers futurs en raison d'une variation de l'indice ou du taux; à l'estimation du montant que le Fonds s'attend à devoir payer selon la garantie de valeur résiduelle; ou, selon le cas, à l'évaluation visant à déterminer si le Fonds a la certitude raisonnable qu'il exercera une option d'achat ou de prolongation ou s'il a la certitude raisonnable qu'il n'exercera pas une option de résiliation.

#### (f) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Fonds a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'événements passés, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentant des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant de l'obligation peut être évalué de façon fiable. Lorsque le Fonds prévoit qu'une partie ou la totalité d'une provision sera remboursée, le remboursement est comptabilisé en tant qu'actif distinct. La charge relative à une provision est présentée dans le résultat net, déduction faite de tout remboursement. Lorsque l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont actualisées selon un taux courant qui reflète les risques spécifiques du passif. Lorsqu'il y a actualisation, l'augmentation des provisions attribuable au passage du temps est comptabilisée à titre de charge financière.

#### (g) Comptabilisation des produits

##### (i) Produits locatifs – composantes locatives

Les produits locatifs liés aux composantes locatives sont comptabilisés quand les services ont été rendus et que le montant de la contrepartie attendue peut être estimé de façon fiable, et ce, sur la durée du contrat connexe.

Dans la plupart des cas, la comptabilisation des produits aux termes d'un contrat de location commence lorsque le locataire prend possession de l'immeuble loué ou en contrôle l'utilisation matérielle. De façon générale, cela se produit à la date de commencement du contrat de location ou lorsque le Fonds est tenu de faire des ajouts à l'immeuble loué sous la forme d'améliorations locatives, lorsque ces ajouts sont presque achevés. Certains contrats de location offrent aux locataires des périodes d'occupation pour lesquelles aucun loyer n'est exigible (« période de loyer gratuit ») ou au cours desquelles des paiements de loyer minimums sont modifiés pendant la durée du contrat de location. Par conséquent, les produits locatifs sont comptabilisés dans le résultat net selon le mode linéaire, sur la durée du contrat de location, à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement du temps au cours duquel les avantages que l'utilisateur tire du bien loué diminuent. Tout montant différé lié à l'ajustement des produits de location selon le mode linéaire est comptabilisé dans les immeubles de placement. Les incitatifs de location, qui sont essentiellement des améliorations locatives et des remises consenties aux locataires, sont amortis sur la durée du contrat de location comme réduction des produits locatifs et sont comptabilisés comme des ajustements de la valeur comptable des immeubles de placement. La durée du contrat de location est la période non résiliable du contrat ainsi que toute prolongation pour laquelle le locataire a l'option de maintenir le contrat de location, lorsque, au commencement du contrat de location, le Fonds est raisonnablement certain que ce locataire exercera cette option.

Les frais d'annulation et les indemnités de résiliation de contrat de location sont comptabilisés en résultat net à la date d'entrée en vigueur de la résiliation du contrat de location et lorsque le Fonds n'a plus d'obligation de prestation dans le cadre du contrat de location connexe.

##### (ii) Produits locatifs – composantes non locatives

Les baux prévoient habituellement le remboursement par les locataires des frais d'entretien des espaces communs et d'autres frais d'exploitation. Ces services constituent une seule obligation de prestation fournie aux locataires progressivement. Ces recouvrements sont traités comme des contreparties variables et comptabilisés en tant que produits d'exploitation au cours des périodes où les services sont fournis.

#### (h) Résultat par part

Le Fonds présente le résultat de base par part pour ses parts de fiducie. Le résultat de base par part se calcule en divisant le bénéfice ou la perte attribuable aux porteurs de parts du Fonds par le nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation au cours de la période.

#### (i) Produits financiers et charges financières

Les produits financiers comprennent les produits d'intérêts tirés de sommes investies et le solde de prix de vente. Les produits d'intérêts courus sont comptabilisés dans le résultat net, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les charges financières comprennent les intérêts sur les emprunts hypothécaires, les débetures convertibles, les emprunts bancaires, les obligations locatives et autres crédettes, ainsi que la désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et la désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles.

Les charges financières nettes comprennent les charges financières, les distributions aux porteurs de parts de catégorie B et l'ajustement de la juste valeur desdites parts ainsi que les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

#### (j) Secteur d'exploitation

Un secteur d'exploitation est une composante du Fonds qui se livre à des activités ordinaires dont il peut tirer des produits et pour lesquelles il peut engager des charges, y compris des produits et des charges relatifs à des transactions avec d'autres composantes du Fonds. Les résultats d'exploitation d'un secteur d'exploitation sont régulièrement examinés par le chef de la direction du Fonds aux fins de la prise de décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'évaluation de sa performance, et ce, en fonction d'informations financières distinctes disponibles. Les résultats sectoriels présentés au chef de la direction comprennent des éléments directement attribuables à un secteur ainsi que ceux qui peuvent être attribués selon une méthode raisonnable.

#### (k) Rémunération fondée sur des parts

##### (i) Régime de parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction

Les coûts de rémunération liés au régime de parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction sont comptabilisés au moment où les parts sont attribuées. Les parts sont initialement évaluées à la juste valeur établie selon le cours des parts de fiducie et sont réévaluées à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière, jusqu'à leur règlement. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération dans le résultat net.

##### (ii) Régime d'achat de parts pour les employés

Les coûts de rémunération liés au régime d'achat de parts pour les employés sont comptabilisés à l'attribution des parts. Ces parts sont initialement évaluées à la juste valeur selon le cours des parts de fiducie et sont ensuite réévaluées à la date de règlement. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération dans le résultat net.

##### (iii) Régime de parts avec restrictions

Les coûts de rémunération liés au régime de parts avec restrictions sont comptabilisés au moment où les parts sont attribuées. Les parts sont initialement évaluées à la juste valeur établie selon le cours des parts de fiducie et sont réévaluées à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière, jusqu'à leur règlement. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération dans le résultat net. La charge de rémunération est amortie selon la méthode d'acquisition graduelle des droits.

##### (iv) Régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie

Les coûts de rémunération liés au régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie sont comptabilisés à mesure que les parts fictives sont octroyées, et réévalués chaque date de clôture à la juste valeur. Le régime est considéré comme paiements fondés sur des actions réglés en trésorerie. Les parts fictives sont comptabilisées comme un passif et réévaluées à la juste valeur en fonction du prix de négociation des parts de fiducie chaque date de clôture avec comptabilisation des variations en résultat net.



#### (l) Impôt sur le résultat

Aux fins de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada, BTB se qualifie à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de fonds de placement immobilier (« FPI »). Selon la législation fiscale actuelle, toute fiducie de placement immobilier a le droit de déduire ses distributions de son revenu imposable, de sorte qu'elle n'a pas d'impôt à payer à condition que son revenu imposable soit entièrement distribué aux porteurs de parts. Le Fonds a examiné les conditions prévues par la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada et a déterminé qu'il se qualifiait à titre de FPI pour l'exercice. BTB a l'intention de continuer à se qualifier à titre de FPI et de verser des distributions au moins égales au montant nécessaire pour ne pas avoir à payer d'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucun impôt exigible ou différé n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés.

#### (m) Évaluation de la juste valeur

Le Fonds évalue les instruments financiers, tels que les dérivés et les actifs non financiers comme les immeubles de placement (y compris les actifs au titre de droits d'utilisation), à la juste valeur, chaque date de clôture. La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur suppose que la transaction pour la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu :

- soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif;
- soit, en l'absence de marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif.

Le Fonds doit avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux. La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur intérêt supérieur économique. L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

Le Fonds utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables. Tous les actifs et passifs dont la juste valeur est évaluée et présentée dans les états financiers sont classés selon la hiérarchie de la juste valeur, telle qu'elle est décrite ci-après, en fonction de la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur prise dans son ensemble :

- Niveau 1 - les cours (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 - des techniques d'évaluation dont la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur est observable, directement ou indirectement;
- Niveau 3 - des techniques d'évaluation dont la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur n'est pas observable.

Pour ce qui est des actifs et des passifs comptabilisés dans les états financiers sur une base récurrente, le Fonds détermine si des transferts sont survenus entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant le classement (en fonction de la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur prise dans son ensemble) à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière.

Dans le but de présenter l'information relative à la juste valeur, le Fonds a classé les actifs et passifs selon leur nature et leurs caractéristiques et en fonction des risques qui leur sont associés, tout en tenant compte du niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur, comme il en est question ci-dessus.

#### 4. Immeubles de placement

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Solde à l'ouverture de l'exercice	1 110 971	903 870
Acquisitions d'immeubles de placement (note 4 a))	96 155	185 864
Sorties d'immeubles de placement (note 4 b))	(42 674)	(4 450)
Dépenses d'investissement	3 370	3 672
Commissions de location capitalisées	1 531	936
Incitatifs de location capitalisés	5 020	3 466
Amortissement des incitatifs de location	(3 113)	(3 292)
Ajustement des produits de location selon le mode linéaire	1 822	1 334
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(8 201)	19 571
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>1 164 881</b>	<b>1 110 971</b>

La juste valeur d'un sous-ensemble des immeubles de placement du Fonds, qui comprend un échantillon des immeubles de placement les plus importants et environ un tiers des immeubles de placement restants, est établie annuellement à partir d'évaluations faites par des évaluateurs externes indépendants possédant les qualifications professionnelles appropriées, au moyen de techniques d'évaluation reconnues, comme la méthode des flux de trésorerie actualisés, celle de la capitalisation directe et celle des comparables. La sélection des immeubles de placement soumis à une évaluation externe indépendante est déterminée par la direction à partir de son évaluation des circonstances qui, à son avis, peuvent influencer sur la valeur d'un immeuble de placement en particulier. La juste valeur des autres immeubles de placement est déterminée par la direction au moyen d'évaluations élaborées en interne basées sur les méthodes de la capitalisation directe et de l'actualisation des flux de trésorerie.

Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, le Fonds a ajusté les hypothèses de flux de trésorerie pour son estimation des perturbations à court terme des flux de trésorerie afin de tenir compte des recouvrements, de l'inoccupation et des hypothèses sur les nouvelles locations. Le Fonds a entrepris un processus pour évaluer la pertinence des taux en tenant compte des changements des flux de trésorerie au niveau des biens et de toute prime de risque associée à ces variations de flux de trésorerie. Ces éléments sont pris en compte dans les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement.

Au 31 décembre 2022, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues en 2022 pour des immeubles de placement d'une juste valeur globale de 821 315 \$ (672 109 \$ au 31 décembre 2021).

La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des données de niveau 3. Aucun transfert entre les niveaux n'est survenu au cours de l'exercice. Les données d'entrée importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement du Fonds se détaillent comme suit :

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
<b>Au 31 décembre 2022</b>			
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 %
<b>Au 31 décembre 2021</b>			
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 tableau suivant présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 31 décembre 2022, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 décembre 2022.

Sensibilité aux taux de capitalisation		
Augmentation (diminution)	Juste valeur	Variation de la juste valeur
	\$	\$
(0,50)%	1 263 849	98 968
(0,25)%	1 212 292	47 412
Taux de base	1 164 881	-
0,25%	1 121 004	(43 877)
0,50%	1 080 390	(84 491)

#### (a) Acquisitions

La juste valeur des actifs et des passifs comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date d'acquisition au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'établit comme suit :

##### (i) Acquisitions réalisées en 2022

###### Juste valeur comptabilisée à l'acquisition

Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts d'acquisition	Emprunt hypothécaire pris en charge	Coûts d'acquisition	Contrepartie nette
			%	\$	\$	\$	\$
Janvier 2022	Bureau	Ottawa, ON	100	34 908	-	-	34 908
Janvier 2022	Bureau	Ottawa, ON	100	3 192	-	-	3 192
Avril 2022	Industriel	Ottawa, ON	100	12 410	-	-	12 410
Juin 2022	Industriel	Montréal, QC	100	15 000	-	-	15 000
Juin 2022	Industriel	Leduc, AB	100	13 150	(9 474)	-	3 676
Septembre 2022	Industriel	Edmonton, AB	100	15 750	-	-	15 750
Coûts d'acquisition				-	-	1 745	1 745
<b>Total</b>				<b>94 410</b>	<b>(9 474)</b>	<b>1 745</b>	<b>86 681</b>

##### ii) Acquisitions réalisées en 2021

###### Juste valeur comptabilisée à l'acquisition

Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts d'acquisition	Emprunt hypothécaire pris en charge	Coûts d'acquisition	Contrepartie nette
			%	\$	\$	\$	\$
Juin 2021	Industriel	Montréal, QC	100	15 250	(9 913)	-	5 337
Novembre 2021	Bureaux	Montréal, QC	100	35 818	(23 400)	-	12 418
Novembre 2021	Bureaux	Montréal, QC	100	37 807	(24 700)	-	13 107
Décembre 2021	Industriel	Leduc, AB	100	6 500	(4 225)	-	2 275
Décembre 2021	Bureaux	Edmonton, AB	100	4 500	(2 925)	-	1 575
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	6 500	(4 225)	-	2 275
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	8 900	(5 785)	-	3 115
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	14 100	(9 150)	-	4 950
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	12 400	(8 066)	-	4 334
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	4 600	(3 182)	-	1 418
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	20 700	(13 441)	-	7 259
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	5 000	(3 246)	-	1 754
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	10 500	(6 818)	-	3 682
Coûts d'acquisition				-	-	3 289	3 289
<b>Total</b>				<b>182 575</b>	<b>(119 076)</b>	<b>3 289</b>	<b>66 788</b>

#### (b) Sorties

##### (i) Sorties en 2022

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Remboursement de l'emprunt hypothécaire	Coûts liés aux sorties	Produit net
			\$	\$	\$	\$
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	8 056	(2 590)	-	5 466
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	8 275	(2 959)	-	5 316
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	7 885	-	-	7 885
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	1 775	-	-	1 775
Juin 2022	Industriel	Magog, QC	1 798	-	-	1 798
Septembre 2022	Bureaux	Montréal, QC	4 384	(2 745)	-	1 639
Décembre 2022	Bureaux	Montréal, QC	5 901	(2 497)	-	3 404
Décembre 2022	Bureaux	Sainte-Thérèse, QC	4 600	-	-	4 600
Coûts liés aux sorties			-	-	(1 096)	(1 096)
<b>Total</b>			<b>42 674</b>	<b>(10 791)</b>	<b>(1 096)</b>	<b>30 787</b>

## (ii) Sorties en 2021

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Remboursement de l'emprunt hypothécaire	Coûts liés aux sorties	Produit net
			\$	\$	\$	\$
Décembre 2021	Commercial	Montréal, QC	4 450	(2 632)	-	1 818
Coûts liés aux sorties			-	-	(109)	(109)
<b>Total</b>			<b>4 450</b>	<b>(2 632)</b>	<b>(109)</b>	<b>1 709</b>

## (c) Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 4)	(8 201)	19 571
Coûts liés aux sorties (note 4 b))	(1 096)	(109)
	<b>(9 297)</b>	<b>19 462</b>

NLa variation nette de la juste valeur des immeubles de placement tient compte de la variation nette de la juste valeur des actifs au titre de droits d'utilisation associés aux immeubles de placement qui font l'objet d'un contrat de location.

Les coûts liés aux sorties comprennent essentiellement des commissions ainsi que des pénalités sur remboursement anticipé des emprunts hypothécaires grevant les propriétés cédées.

## 5. Créances

Aux 31 décembre	2022	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
<b>Total</b>	<b>4 816</b>	<b>5 528</b>

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et soient incapables de respecter les engagements de leur contrat de location. Le Fonds atténue ce risque en ayant une composition variée de locataires, en étalant les échéances des baux, en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits de ses activités d'exploitation et en procédant à une étude de crédit de tout nouveau locataire important. Le Fonds analyse régulièrement ses créances clients et constitue une correction de valeur pour pertes de crédit attendues qui correspond aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie qui, selon ses estimations, seront engagées à l'égard de ses créances clients. En évaluant la suffisance des provisions pour pertes de crédit attendues sur les montants à recevoir des locataires, la direction a tenu compte de la probabilité de recouvrement des créances courantes.

L'évaluation par le Fonds des pertes de crédit attendues est intrinsèquement subjective en raison de sa nature prospective. Par conséquent, la valeur des pertes de crédit attendues est sujette à un certain degré d'incertitude et se fonde sur des hypothèses.

## 6. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 140 753 \$ au 31 décembre 2022 (1 079 554 \$ au 31 décembre 2021).

Aux 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	552 275	507 401
Emprunts hypothécaires à taux variable	86 166	99 637
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	564	755
Charges de financement non amorties	(2 894)	(2 583)
<b>Emprunts hypothécaires</b>	<b>636 111</b>	<b>605 210</b>
Portion court terme	86 094	91 185
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,09%	3,49%
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	3,97	4,66
Fourchette des taux annuels	2,30% - 8,20%	2,30% - 6,80%

Au 31 décembre 2022, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2023	18 507	67 587	86 094
2024	15 961	103 795	119 756
2025	13 626	52 853	66 479
2026	11 278	105 191	116 469
2027	7 472	108 932	116 404
Par la suite	15 110	118 129	133 239
	<b>81 954</b>	<b>556 487</b>	<b>638 441</b>
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			564
Charges de financement non amorties			(2 894)
			<b>636 111</b>

Le Fonds peut conclure des swaps de taux d'intérêt variable-fixe visant des emprunts hypothécaires portant intérêt à un taux variable afin de couvrir la variation des flux de trésorerie attribuable à la fluctuation des taux d'intérêt. Le Fonds n'applique pas la comptabilité de couverture à de telles relations de couverture de flux de trésorerie (se reporter à la note 10). Le tableau suivant présente les informations pertinentes sur les swaps de taux d'intérêt :

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Principal restant	
					Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
	\$	%			\$	\$
Mars 2013 <sup>(1)</sup>	7 150	4,12	Mensuel	Avril 2023	4 250	4 850
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	10 649	11 074
Novembre 2017	23 200	3,88	Mensuel	Novembre 2027	21 331	22 015
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	20 068	20 718
<b>Total</b>	<b>66 425</b>				<b>56 298</b>	<b>58 657</b>

(1) L'hypothèque associée à cet accord de swap a été remboursée avec la ligne de crédit renouvelable (note 8).

## 7. Débentures convertibles

Au 31 décembre 2022, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

	Principal	Taux d'intérêt		Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance
		Nominal	Effectif			
		%	%	\$		
Série G	24 000	6,00	7,30	5,42	Semestriels	Octobre 2024
Série H	20 280	7,00	8,28	3,64	Semestriels	Octobre 2025

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$

### Au 31 décembre 2022

Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	-	709	709
	24 000	28 018	52 018
Options de conversion exercées par les porteurs	-	(8 848)	(8 848)
	24 000	19 170	43 170
Charges de financement non amorties	(557)	(671)	(1 228)
<b>Composante passif non dérivé</b>	<b>23 443</b>	<b>18 499</b>	<b>41 942</b>
<b>Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur</b>	<b>88</b>	<b>28</b>	<b>116</b>

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$

### Au 31 décembre 2021

Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	-	407	407
	24 000	27 716	51 716
Options de conversion exercées par les porteurs	-	(7 152)	(7 152)
	24 000	20 564	44 564
Charges de financement non amorties	(807)	(938)	(1 745)
<b>Composante passif non dérivé</b>	<b>23 193</b>	<b>19 626</b>	<b>42 819</b>
<b>Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur</b>	<b>44</b>	<b>10 649</b>	<b>10 693</b>

### Série G

En octobre 2019, le Fonds a émis des débentures convertibles subordonnées de série G à 6,00 %, remboursables, non garanties, d'une valeur de 24 000 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance en octobre 2024. Les débentures sont convertibles à la demande du porteur en tout temps avant octobre 2024, au prix de conversion de 5,42 \$ l'unité (le « prix de conversion de la série G »).

Ces débentures ne sont pas remboursables avant le 31 octobre 2024, sauf dans le cas d'un changement de contrôle. À compter du 31 octobre 2022, mais avant le 31 octobre 2023, à certaines conditions, les débentures seront remboursables par le Fonds à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés, pour autant que le prix moyen pondéré en fonction du volume de parts négociées à la Bourse de Toronto pendant les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de remboursement est donné (le « cours en vigueur ») corresponde à au moins 125 % du prix de conversion.

À compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à certaines conditions, les débentures seront remboursables en tout ou en partie par le Fonds n'importe quand, à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés. Le Fonds peut, sous réserve de certaines conditions, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le principal des débentures qui doivent être remboursées ou qui sont arrivées à échéance en émettant un nombre de parts obtenu en divisant le montant du principal des débentures par 95 % du cours en vigueur à la date du remboursement ou de l'échéance.

Au 31 décembre 2022, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débentures.

### Séries H

En septembre 2020, le Fonds a émis des débentures convertibles subordonnées de série H à 7,00 %, remboursables, non garanties, d'une valeur de 30 000 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance le 31 octobre 2025. Les débentures sont convertibles à la demande du porteur en tout temps avant le 31 octobre 2025, au prix de conversion de 3,64 \$ l'unité (le « prix de conversion de la série H »).

Ces débentures ne sont pas remboursables avant le 31 octobre 2023, sauf dans le cas d'un changement de contrôle. À compter du 31 octobre 2023, mais avant le 31 octobre 2024, à certaines conditions, les débentures seront remboursables par le Fonds à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés, pour autant que le prix moyen pondéré en fonction du volume de parts négociées à la Bourse de Toronto pendant les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de remboursement est donné (le « cours en vigueur ») corresponde à au moins 125 % du prix de conversion.

À compter du 31 octobre 2024, mais avant le 31 octobre 2025, à certaines conditions, les débentures seront remboursables en tout ou en partie par le Fonds n'importe quand, à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés. Le Fonds peut, sous réserve de certaines conditions, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le principal des débentures qui doivent être remboursées ou qui sont arrivées à échéance en émettant un nombre de parts obtenu en divisant le montant du principal des débentures par 95 % du cours en vigueur à la date du remboursement ou de l'échéance.

Au 31 décembre 2022, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débentures représentant un montant nominal de 9 720 \$ (7 857 \$ au 31 décembre 2021).

## 8. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit d'acquisition de 8 000 \$, dont la capacité peut être augmentée jusqu'à 23 000 \$. La ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1%. Au 31 décembre 2022, un montant de 900 \$ était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (0 \$ au 31 décembre 2021). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 93 406 \$.

La deuxième facilité est une facilité de crédit renouvelable de 40 000 \$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal additionnel de 20 000 \$. La facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1% ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 %. Au 31 décembre 2022, un montant de 8 997 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (35 468 \$ au 31 décembre 2021).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant un immeuble d'une juste valeur de 18 275 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 137 499 \$.

## 9. Parts de catégorie B

Exercices clos les	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de l'exercice	347 265	1 417	397 265	1 402
Échange contre des parts de fiducie	-	-	(50 000)	(216)
Ajustement de la juste valeur	-	(149)	-	231
<b>Parts en circulation à la clôture de l'exercice</b>	<b>347 265</b>	<b>1 268</b>	<b>347 265</b>	<b>1 417</b>

Les parts de catégorie B sont échangeables contre des parts de fiducie à tout moment au gré du porteur à raison d'une pour une.

Les parts de catégorie B donnent droit à une distribution égale à la distribution déclarée sur les parts de fiducie, à raison de une pour une. La distribution versée sur les parts de catégorie B est comptabilisée à l'état du résultat global lorsqu'elle est déclarée.

Aux 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	104	108
Distribution par part de catégorie B	0,30	0,30

## 10. Évaluation de la juste valeur

Les tableaux qui suivent présentent la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances, du solde de prix de vente, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 31 décembre 2022	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
<b>Éléments évalués à la juste valeur</b>				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 7)	116	-	-	116
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	(3 754)	-	(3 754)	-
Parts de catégorie B (note 9)	1 268	1 268	-	-
<b>Éléments dont la juste valeur est présentée</b>				
Emprunts hypothécaires (note 6)	638 441	-	600 844	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 7)	42 058	44 007	-	-
Emprunts bancaires (note 8)	9 897	-	9 897	-

Au 31 décembre 2021	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
<b>Éléments évalués à la juste valeur</b>				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 7)	10 693	-	-	10 693
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	553	-	553	-
Parts de catégorie B (note 9)	1 417	1 417	-	-
<b>Éléments dont la juste valeur est présentée</b>				
Emprunts hypothécaires (note 6)	607 038	-	614 158	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 7)	53 512	48 376	-	-
Emprunts bancaires (note 8)	35 468	-	35 468	-

Pour le calcul de la juste valeur des emprunts hypothécaires, les flux de trésorerie liés aux remboursements futurs de principal et aux versements futurs d'intérêts ont été actualisés au moyen des taux du marché en vigueur à la clôture de l'exercice pour divers emprunts présentant des profils de risque et de crédit similaires. Les taux du marché en vigueur à la clôture de l'exercice ont été estimés en fonction des taux hypothécaires dont les échéances sont comparables, publiés par d'importantes institutions financières.

La juste valeur des débetures convertibles, y compris leurs options de conversion et de remboursement, a été déterminée en fonction du dernier prix coté sur le marché avant la clôture de la période.

La juste valeur des parts de catégorie B est déterminée en fonction du cours des parts de fiducie à la clôture de la période.

La juste valeur des instruments financiers dérivés, qui comprennent les options de conversion et de remboursement des débetures convertibles et un swap de taux d'intérêt, est respectivement fondée sur la méthode d'équation différentielle partielle et la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs. Les hypothèses utilisées dans le cadre de la méthode d'équation différentielle partielle ont été estimées en fonction du cours des parts de fiducie et de leur volatilité et tiennent compte du risque de crédit lié à l'instrument financier. Les hypothèses utilisées dans le cadre de la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs sont estimées en fonction des taux CDOR (Canadian Dollar Offered Rate) à terme.

Ces estimations de la juste valeur ne sont pas forcément représentatives des montants que pourrait verser ou recevoir le Fonds dans le cadre de transactions réelles. Les estimations de la juste valeur ne tiennent pas compte non plus des coûts de transaction éventuels.

Les tableaux suivants fournissent un rapprochement des évaluations à la juste valeur de niveau 3 qui figurent aux états consolidés de la situation financière :

Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	
	\$
<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	
Solde à l'ouverture de l'exercice	10 693
Options de conversion exercées par les porteurs	(667)
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	(9 910)
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>116</b>

Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	
	\$
<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>	
Solde à l'ouverture de l'exercice	6 486
Options de conversion exercées par les porteurs	(2 018)
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	6 225
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>10 693</b>

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité du taux de volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures convertibles au 31 décembre 2022 :

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
	\$	%
<b>Sensibilité de la volatilité</b>		
<b>Augmentation (diminution)</b>		
(0,50)%	23	28,96
31 décembre 2022	116	29,46
0,50%	181	29,96

Comme le démontre l'analyse de sensibilité qui précède, la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures convertibles dépend du taux de volatilité employé dans le modèle d'évaluation. Généralement, une augmentation du taux de volatilité, tout autre facteur étant égal par ailleurs, entraînera une hausse de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures convertibles, et vice-versa.

## 11. Rémunération fondée sur des parts

### (a) Régime de rémunération fondé sur des parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction

Le Fonds a établi un régime de rémunération fondé sur des parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction. Aux termes de ce régime, les fiduciaires et certains membres de la haute direction peuvent choisir de recevoir leur rémunération sous forme de trésorerie, d'unités de parts différées ou d'une combinaison des deux.

Le tableau suivant présente les informations pertinentes sur la variation du nombre de parts différées :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022		2021	
	Nombre de parts différées		Nombre de parts différées	
En circulation à l'ouverture de l'exercice	103 116		87 920	
Rémunération des fiduciaires	9 558		8 484	
Distributions versées sous forme de parts	9 053		6 712	
<b>En circulation à la clôture de l'exercice</b>	<b>121 727</b>		<b>103 116</b>	

Au 31 décembre 2022, le passif au titre du régime était de 446 \$ (410 \$ au 31 décembre 2021). Les produits connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à 72 \$ et 36 \$ pour la période de trois mois et l'exercice clos le 31 décembre 2022 (charges de 14 \$ et charges de 99 \$ pour la période de trois mois et l'exercice clos le 31 décembre 2021).

### (b) Régime d'achat de parts pour les employés

Le Fonds a établi un régime d'achat de parts optionnel visant l'ensemble des membres du personnel. Conformément à ce régime, chaque année, les participants peuvent cotiser jusqu'à concurrence de 3 % à 7 % de leur salaire de base, selon leurs années de service au sein du Fonds. Pour chaque deux parts qu'un participant achète, le Fonds émet une nouvelle part.

Au 31 décembre 2022, le passif au titre du régime était de 54 \$ (61 \$ au 31 décembre 2021). Pour la période de trois mois et l'exercice clos le 31 décembre 2022, les charges et produits connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient respectivement à 54 \$ et 41 \$ (0 \$ et 0 \$ pour la période de trois mois et l'exercice clos le 31 décembre 2021). Les 11 915 parts relatives aux achats de 2021 ont été émises en février 2022 (14 351 parts relatives aux achats de 2020).

### (c) Régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions

Le Fonds a établi un régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions visant tous les membres de la haute direction ainsi que des employés clés. Aux termes de ce régime, les membres de la haute direction et les employés clés sont admissibles à recevoir des parts assujetties à des restrictions.

Le tableau suivant présente les informations pertinentes sur la variation du nombre de parts assujetties à des restrictions :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022		2021	
	Parts assujetties à des restrictions		Parts assujetties à des restrictions	
En circulation à l'ouverture de la période	161 536		139 724	
Attribution	93 576		95 058	
Annulation	-		(1 524)	
Règlement	(116 529)		(71 722)	
<b>En circulation à la clôture de l'exercice</b>	<b>138 583</b>		<b>161 536</b>	

Au 31 décembre 2022, le passif au titre du régime était de 446 \$ (552 \$ au 31 décembre 2021). Pour la période de trois mois et l'exercice clos le 31 décembre 2022, les produits et charges connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient respectivement à 244 \$ et 357 \$ (charges de 52 \$ et de 336 \$ pour la période de trois mois et l'exercice clos le 31 décembre 2021).

### (d) Régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie

Le 9 février 2021, le conseil des fiduciaires a approuvé rétroactivement un régime de retraite de rémunération fondée sur des actions fictives réglées en trésorerie (le « régime de retraite ») destiné au président et chef de la direction, avec une date d'entrée en vigueur du 1er juillet 2020, afin de participer à un régime incitatif à long terme jusqu'à la retraite. Aux termes de ce régime, des parts fictives sont attribuées à des dates fixes jusqu'au 1er juillet 2026, en fonction d'une valeur en trésorerie prédéterminée. Le nombre de parts fictives octroyées chaque date d'acquisition est fondé sur le cours de clôture moyen des cinq derniers jours précédant l'octroi. Les parts du régime de retraite octroyées doivent être payées à la retraite en fonction du cours de clôture moyen des 20 derniers jours. Au 31 décembre 2022, l'obligation à long terme liée au régime était de 596 \$. Pour la période de trois mois et l'exercice clos le 31 décembre 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 33 \$ et 107 \$ (charges de 29 \$ et de 465 \$ pour la période de trois mois et l'exercice clos le 31 décembre 2021).

## 12. Parts de fiducie émises et en circulation

BTB est autorisé à émettre un nombre illimité de parts de fiducie. Chaque part de fiducie représente une voix à toute assemblée des porteurs de parts et donne à son porteur le droit de recevoir sa quote-part des distributions. Les porteurs de parts ont le droit d'exiger que BTB rachète leurs parts de fiducie sur demande. À la réception d'un avis de rachat, tous les droits conférés par les parts de fiducie remises pour être rachetées sont cédés et leur porteur a le droit de recevoir un montant par part de fiducie (le « prix de rachat ») déterminé selon une formule du marché. Le prix de rachat doit être payé conformément aux conditions énoncées dans la déclaration de fiducie. Les parts de fiducie de BTB sont considérées comme des instruments de créance selon les IFRS, parce qu'elles sont rachetables au gré du porteur. Toutefois, elles sont présentées à titre de capitaux propres, conformément à l'IAS 32.

Les parts de fiducie émises et en circulation sont réparties de la façon suivante :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022		2021	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture l'exercice	74 126 971	351 540	63 439 435	309 394
Émission dans le cadre d'un appel public à l'épargne	9 584 100	38 545	7 809 650	30 266
Frais d'émission des parts	-	(269)	-	(263)
	83 711 071	389 816	71 249 085	339 397
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	872 983	3 182	752 280	2 943
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 11 b))	11 915	48	14 351	52
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 11 .c))	130 506	518	71 722	256
Parts de catégorie B échangées contre des parts	-	-	50 000	227
Émission dans le cadre de la conversion de débetures convertibles (note 7)	511 804	2 396	1 989 533	8 665
<b>Parts en circulation à la clôture de l'exercice</b>	<b>85 238 279</b>	<b>395 960</b>	<b>74 126 971</b>	<b>351 540</b>

### (a) Régime de réinvestissement des distributions

BTB a établi un régime de réinvestissement des distributions à l'intention de ses porteurs de parts de fiducie. La participation à ce régime est facultative. Selon les modalités du régime, les distributions en trésorerie versée sur des parts de fiducie sont affectées au rachat de parts de fiducie supplémentaires. Les parts de fiducie sont émises à même le capital autorisé de BTB à un prix fondé sur le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant la date de distribution, moins un escompte de 3 %.

### (b) Distributions

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022		2021	
		\$		\$
Distribution aux porteurs de parts		24 927		21 356
Distribution par part de fiducie		0,30		0,30

### (c) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 7 novembre 2022, la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui permet à BTB de racheter un maximum de 5 838 023 parts du 10 novembre 2022 au 9 novembre 2023, ce qui représente approximativement 7% des parts émises et en circulation du Fonds. Au 31 décembre 2022, aucune part n'avait été rachetée à des fins d'annulation.

### 13. Produits locatifs

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	73 992	59 904
Frais d'annulation de contrats de location	-	74
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	24 831	20 482
	98 823	80 460
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	21 963	21 841
Amortissement des incitatifs de location	(3 113)	(3 292)
Ajustement des produits de location selon le mode linéaire	1 822	1 334
	<b>119 495</b>	<b>100 343</b>

À titre de bailleur, le Fonds conclut des contrats de location à l'égard de ses immeubles de placement. De façon générale, les contrats de location ont une durée initiale de trois à dix ans et comportent des clauses qui prévoient une révision à la hausse périodique des loyers en fonction des conditions du marché en vigueur. Certains contrats comprennent des options de résiliation avant la fin du bail. Le Fonds a classé ces contrats de location à titre de contrats de location simple étant donné qu'ils ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des biens.

Le tableau suivant présente les paiements minimaux futurs de base au titre de la location à recevoir aux termes de contrats de location simple non résiliables au 31 décembre 2022 :

	2022
	\$
Échéant d'ici un an	121 101
Échéant dans plus de un an mais d'ici deux ans	107 675
Échéant dans plus de deux ans mais d'ici trois ans	95 231
Échéant dans plus de trois ans mais d'ici quatre ans	82 263
Échéant dans plus de quatre ans mais d'ici cinq ans	67 086
Échéant dans plus de cinq ans	227 768
	<b>701 124</b>

### 14. Charges financières nettes

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	23 947	18 742
Intérêts sur les débetures convertibles	2 796	3 220
Intérêts sur les emprunts bancaires	1 421	484
Intérêts sur les obligations locatives	211	211
Autres charges d'intérêts	75	36
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	335	360
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	1 127	1 301
Distribution sur parts de catégorie B	104	108
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(149)	231
Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire	515	188
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(14 216)	3 246
	<b>16 166</b>	<b>28 127</b>

### 15. Charges par nature

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Amortissements	122	87
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	9 452	8 287

### 16. Résultat par part

Étant donné que les parts de fiducie de BTB sont des instruments financiers remboursables au gré du porteur présentés à titre de capitaux propres conformément à l'IAS 32, le Fonds n'est pas tenu de présenter de bénéfice ni de perte par part de fiducie dans ses états consolidés du résultat global. Cependant, aux seules fins des informations à fournir, le Fonds a déterminé le résultat de base par part selon le mode qui s'appliquerait conformément à l'IAS 33, Résultat par action.

Le résultat net par part est calculé à partir du nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation de la façon suivante :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Bénéfice net	38 154	41 568
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation - de base	83 438 658	71 547 334
<b>Résultat de base par part</b>	<b>0,46</b>	<b>0,58</b>

### 17. Gestion du capital et des risques financiers

La présente note fournit de l'information sur la façon dont le Fonds gère le capital et l'exposition aux risques financiers, de même que sur les objectifs, politiques et processus du Fonds liés à l'évaluation et à la gestion du risque.

#### (a) Gestion du capital

Le capital du Fonds se compose de l'apport des porteurs de parts, des débetures convertibles, des emprunts hypothécaires et des emprunts bancaires, à l'exclusion des frais d'émission. Dans la gestion de son capital, le Fonds a pour objectif d'assurer des ressources suffisantes pour ses opérations et son développement, tout en maximisant les rendements pour les porteurs de parts et en maintenant l'équilibre entre l'endettement et l'avoir.

Le Fonds gère la structure de son capital en fonction de l'évolution de ses affaires, de la conjoncture économique et de la disponibilité du capital.



Le capital du Fonds s'établit comme suit :

Aux 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 404)	(7 191)
Emprunts hypothécaires <sup>(1)</sup>	638 441	607 038
Débiteures convertibles <sup>(1)</sup>	43 170	44 564
Emprunts bancaires	9 897	35 468
Emprunts hypothécaires, débiteures convertibles et emprunts bancaires ajustés au titre de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	<b>689 104</b>	<b>679 879</b>
Total des actifs	1 179 340	1 129 901
Cumul de l'amortissement sur les Immobilisations corporelles	1 114	992
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 404)	(7 191)
Total des actifs ajusté au titre du cumul de l'amortissement et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	<b>1 178 050</b>	<b>1 123 702</b>

(1) Exclusion faite des frais d'émission.

Aux 31 décembre	2022	2021
	%	%
Ratio emprunts hypothécaires, débiteures convertibles et emprunts bancaires ajustés au titre de la trésorerie et des équivalents de trésorerie / total des actifs ajusté au titre du cumul de l'amortissement et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	58,5	60,5
Ratio emprunts hypothécaires / total des actifs ajusté au titre du cumul de l'amortissement et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	54,2	54,0

#### (b) Gestion du risque financier

Le Fonds est exposé aux risques suivants du fait de son utilisation d'instruments financiers :

- le risque de crédit
- le risque de taux d'intérêt
- le risque de liquidité
- le risque de variation de la juste valeur (se reporter à la note 10)

La présente note fournit de l'information concernant l'exposition du Fonds à chacun des risques précités, les objectifs, les politiques et les processus du Fonds pour évaluer et gérer ces risques ainsi que la gestion du capital par le Fonds. Des informations quantitatives supplémentaires figurent dans les présents états financiers consolidés.

#### (i) Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et soient incapables de respecter les engagements de leur contrat de location. Le Fonds atténue ce risque en ayant une composition variée de locataires, en étalant les échéances des baux, en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits de ses activités d'exploitation et en procédant à une étude de crédit de tout nouveau locataire important. Le Fonds analyse régulièrement ses créances clients et constitue une correction de valeur pour pertes de crédit attendues qui correspond aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie qui, selon ses estimations, seront engagées à l'égard de ses créances clients. Au 31 décembre 2022, le montant à recevoir au titre des loyers impayés se chiffrait à 962 \$ (1 022 \$ au 31 décembre 2021). Une correction de valeur pour pertes de crédit attendues de 1 011 \$ a été comptabilisée (944 \$ au 31 décembre 2021), qui comprend le montant à recevoir au titre des loyers impayés et d'autres provisions spécifiques et isolées au titre des créances clients. La direction s'attend à pouvoir recouvrer les montants non inclus dans la provision, du fait que tous les baux visés sont dûment signés et qu'elle entretient des discussions continues avec les locataires concernant le paiement de ces sommes.

Le Fonds place sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie dans des institutions financières canadiennes ayant une notation de crédit élevée. Les notations de crédit sont activement surveillées et ces institutions financières sont tenues de respecter leurs obligations.

Le Fonds est également exposé au risque de crédit à l'égard des instruments financiers dérivés affichant un profit latent.

Ce risque de crédit correspond à la juste valeur positive des contrats en cours. Le Fonds ne conclut des contrats portant sur des instruments financiers dérivés qu'avec des institutions financières canadiennes ayant une notation de crédit élevée.

#### (ii) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque de variation de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier en raison de la fluctuation des taux d'intérêt du marché.

Hormis trois emprunts hypothécaires portant intérêt à taux variable dont le solde était de 34 118 \$ au 31 décembre 2022 et trois emprunts hypothécaires couverts par un swap de taux d'intérêt variable-fixe dont le solde était de 52 028 \$ au 31 décembre 2022, tous les autres emprunts hypothécaires et les débiteures convertibles portent intérêt à taux fixe. Par conséquent, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt moyens de l'exercice de 100 points de base, toutes les autres variables étant constantes par ailleurs, aurait une incidence d'environ 862 \$ sur le résultat global du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### (iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que le Fonds ne soit pas en mesure de faire face à ses obligations financières lorsqu'elles arrivent à échéance. La gestion du risque de liquidité s'effectue :

- en maximisant les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation;
- en adoptant un programme d'acquisition et d'amélioration d'immeubles de placement qui tient compte des liquidités disponibles;
- en ayant recours à des facilités de crédit;
- en échelonnant les échéances des emprunts hypothécaires dans le temps;
- en maximisant la valeur des immeubles de placement, ce qui permet d'accroître le financement hypothécaire au renouvellement des emprunts;
- en faisant appel aux marchés financiers par voie d'émission de titres de créance ou de parts de BTB.

La direction estime que le Fonds sera en mesure d'obtenir le financement nécessaire pour effectuer les paiements exigibles au cours du prochain exercice, cependant, des changements dans les conditions du marché et l'accès au financement pourraient compromettre cette capacité de remboursement.

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 31 décembre 2022, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

La situation de trésorerie du Fonds est surveillée régulièrement par la direction. Le tableau suivant présente les échéances contractuelles de passifs financiers, compte tenu des paiements d'intérêt estimés :

Au 31 décembre 2022		Calendrier des paiements prévus						
	Valeur comptable	Total des flux de trésorerie contractuels	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et par la suite
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Fournisseurs et autres crédateurs	20 058	20 581	20 279	183	63	56	-	-
Distributions à verser aux porteurs de parts	2 131	2 131	2 131	-	-	-	-	-
Obligations locatives	4 203	9 882	228	231	236	242	245	8 700
Emprunts bancaires	9 897	9 897	9 897	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires et débiteures convertibles	678 053	775 870	112 205	140 300	106 623	150 914	124 496	141 332
	<b>714 342</b>	<b>818 361</b>	<b>144 740</b>	<b>140 714</b>	<b>106 922</b>	<b>151 212</b>	<b>124 741</b>	<b>150 032</b>

Au 31 décembre 2021		Calendrier des paiements prévus						
	Valeur comptable	Total des flux de trésorerie contractuels	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et par la suite
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Fournisseurs et autres crédateurs	21 731	22 393	21 930	194	157	56	56	-
Distributions à verser aux porteurs de parts	1 853	1 853	1 853	-	-	-	-	-
Obligations locatives	4 219	10 107	226	228	231	236	242	8 944
Emprunts bancaires	35 468	35 468	35 468	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires et débiteures convertibles	648 029	751 065	113 817	70 937	151 790	99 385	125 890	189 246
	<b>711 300</b>	<b>820 886</b>	<b>173 294</b>	<b>71 359</b>	<b>152 178</b>	<b>99 677</b>	<b>126 188</b>	<b>198 190</b>

## 18. Filiales et partenariats

### (a) Filiales

Le tableau qui suit présente les principales filiales entièrement détenues dont les comptes sont intégrés dans les états financiers consolidés du Fonds :

Entité	Type
BTB, Fiducie d'acquisitions et d'exploitation (« BTB FA&E »)	Fiducie
Gestion immobilière BTB Inc.	Société par actions
Immeuble BTB Crescent Sainte-Catherine Inc.	Société par actions
Corporation immobilière Cagim (« CIC »)	Société par actions
BTB Immobilier Société en commandite	Société en commandite
Lombard	Société en commandite
Place d'affaires Lebourgneuf Phase II (« PAL II »)	Société en nom collectif
Société immobilière Cagim	Société en commandite

### (b) Partenariats

Le Fonds détient des participations dans des partenariats aux termes desquels les parties qui exercent un contrôle conjoint sur les entreprises ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à ces entreprises. Par conséquent, les partenariats sont classés en tant qu'entreprises communes. Les entreprises communes incluses dans les états financiers consolidés du Fonds sont les suivantes :

Aux 31 décembre		2022	2021
Immeuble	Localisation	%	%
Immeuble BTB/Laplaine	Terrebonne, QC	50	50
Huntington/BTB Montclair	Gatineau, QC	50	50

Les états financiers consolidés comprennent la quote-part du Fonds des actifs, des passifs, des produits et des charges attribuables à ces partenariats. L'information financière desdits partenariats s'établit comme suit :

Aux 31 décembre et pour les exercices clos à ces dates		2022	2021
		\$	\$
Actifs		19 973	22 064
Passifs		(9 276)	(9 827)
Produits		1 869	1 836
Charges		870	1 147
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement		2 741	2 831

## 19. Secteurs d'exploitation

Des informations financières distinctes sont communiquées au chef de la direction relativement aux immeubles de placement considérés comme un tout. Les informations fournies traitent des locations nettes (comprenant le loyer brut et les charges immobilières), de la variation de la juste valeur des immeubles de placement et de la juste valeur des immeubles de placement. Les immeubles de placement individuels sont regroupés en secteurs qui présentent des caractéristiques économiques similaires. Le chef de la direction estime que la meilleure façon de procéder consiste à établir des secteurs qui regroupent les immeubles par immeubles commerciaux, de bureaux et industriels.

Par conséquent, le Fonds est réputé compter les trois secteurs d'exploitation suivants :

- immeubles industriels;
- immeubles de bureaux périphériques;
- immeubles de commerce de détail de première nécessité

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>				
Immeubles de placement	344 998	570 527	249 356	<b>1 164 881</b>
Produits locatifs des immeubles	22 910	68 794	27 791	<b>119 495</b>
Résultat d'exploitation net	17 565	36 863	16 002	<b>70 430</b>
<b>Exercice clos le 31 décembre 2021</b>				
Immeubles de placement	283 856	574 928	252 187	<b>1 110 971</b>
Produits locatifs des immeubles	13 672	58 034	28 637	<b>100 343</b>
Résultat d'exploitation net	9 235	30 244	16 857	<b>56 336</b>

## 20. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

Le tableau qui suit présente un rapprochement des mouvements des passifs et des flux de trésorerie découlant des activités de financement :

	Convertible debentures	Mortgage loans payable
<b>Exercice clos le 31 décembre 2022</b>	\$	\$
Solde à l'ouverture de l'exercice	42 819	605 210
Emprunts hypothécaires diminués des frais de financement	-	27 364
Intérêts inscrits à l'actif sur les emprunts hypothécaires	-	192
Remboursement d'emprunts hypothécaires	-	(46 228)
Reprises d'hypothèques lors d'acquisition d'actifs	-	59 774
Reprises d'hypothèques lors de sorties d'actifs	-	(10 790)
Produit net de l'émission de débentures convertibles	-	-
Comptabilisation initiale de la composante passif des options de conversion et de remboursement	-	-
Remboursement de débentures convertibles	-	-
Conversion de débentures convertibles	(1 696)	-
Ajustements au titre de la prise en charge liés à la juste valeur et amortissement des frais de financement	517	589
Désactualisation de la composante passif non dérivé	302	-
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>41 942</b>	<b>636 111</b>

## 21. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires

La rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires s'établit comme suit :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022	2021
	\$	\$
Salaires et avantages à court terme	2 377	2 812
Rémunération fondée sur des parts	539	1 066
<b>Total</b>	<b>2 916</b>	<b>3 878</b>

Les principaux dirigeants se composent des cadres dirigeants du Fonds.

## 22. Contrats de location, engagement et éventualités

### (i) Contrats de location

#### Obligations locatives

Aux 31 décembre	2022	2021
<b>Analyse des échéances - flux de trésorerie contractuels non actualisés</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Échéant d'ici un an	228	226
Échéant dans plus de un an mais d'ici cinq ans	954	937
Échéant dans plus de cinq ans	8 700	8 944
<b>Total des obligations locatives non actualisées</b>	<b>9 882</b>	<b>10 107</b>
<b>Obligations locatives incluses dans l'état de la situation financière</b>	<b>4 203</b>	<b>4 219</b>
Courant	19	16
Non courant	4 184	4 203

## Montants comptabilisés dans le résultat net et le tableau des flux de trésorerie

Aux 31 décembre	2022	2021
<b>Résultat net</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Intérêts sur les obligations locatives (note 15)	211	211
Charges liées à des contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, à l'exclusion des contrats de location à court terme dont le bien sous-jacent est de faible valeur	491	292
<b>Tableau des flux de trésorerie</b>		
Total des sorties de trésorerie liées aux contrats de location	717	516

### (ii) Litiges

Le Fonds est partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Ces litiges et réclamations sont généralement couverts par des assurances. La direction est d'avis que tout élément de passif qui pourrait découler de ces éventualités n'aurait pas d'effet négatif important sur les états financiers consolidés du Fonds.

### 23. Événement postérieur à la date de clôture

Le 2 février 2023, le Fonds a clos l'acquisition d'un immeuble industriel entièrement loué à Mirabel (Québec) pour 28 000 \$. Dans le cadre de la transaction, le Fonds a contracté un emprunt hypothécaire de 16 000 \$.

Le 14 février 2023, un porteur a échangé 150 000 parts de catégorie B contre des parts de fiducie.

# Conseil des fiduciaires et équipe exécutive



**Michel Léonard**  
Président, Chef de la direction et fiduciaire



**Mathieu Bolté**  
Vice-président et Chef des finances



**Jocelyn Proteau**  
Président du conseil et fiduciaire<sup>(2)</sup>



**Jean-Pierre Janson**  
Vice-président du conseil et fiduciaire<sup>(2)</sup>



**Lucie Ducharme**  
Présidente du comité de ressources humaines et gouvernance et fiduciaire<sup>(1)(2)</sup>



**Luc Martin**  
Président du comité d'audit et fiduciaire<sup>(1)</sup>



**Fernand Perreault**  
Président du comité de placements et fiduciaire<sup>(3)</sup>



**Christine Marchildon**  
Fiduciaire<sup>(2)</sup>



**Sylvie Lachance**  
Fiduciaire<sup>(3)</sup>

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de ressources humaines et gouvernance

(3) Membre du comité de placements

# Informations aux porteurs de parts

**Siège Social**  
Fonds de placement immobilier BTB  
1411, rue Crescent, bureau 300  
Montréal (Québec) H3G 2B3  
T 514 286-0188  
www.btbreit.com

**Inscription en bourse**  
Les parts et débetures du Fonds de placement immobilier BTB sont inscrites à la Bourse de Toronto sous les symboles:  
BTB.UN  
BTB.DB.G  
BTB.DB.H

**Agent de transfert**  
Services aux investisseurs  
Computershare  
1500, boulevard Robert-Bourassa  
7<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3A 3S8  
Canada  
T 514 982-7555  
T Sans Frais: 1 800 564-6253  
F 514 982-7850  
service@computershare.com

**Taxation des distributions**  
En 2021, pour les porteurs de parts canadiens, les distributions ont été traitées comme suit pour fins fiscales:

- Autres revenus: 0%
- Report d'impôts: 100%

**Auditeurs**  
KPMG s.r.l. / S.E.N.C.R.L.  
600, boulevard de Maisonneuve Ouest  
Bureau 1500  
Montréal (Québec) H3A 0A3

**Conseillers juridiques**  
De Grandpré Chait s.e.n.c.r.l.  
800, boulevard René-Lévesque Ouest  
Bureau 2600  
Montréal (Québec) H3B 1X9

**Régimes de réinvestissement des distributions**  
Le Fonds de placement immobilier BTB a mis en place un régime de réinvestissement des distributions pour permettre aux porteurs de parts résidant au Canada d'acquérir des parts additionnelles de BTB par le réinvestissement de leurs distributions mensuelles sur la totalité ou une partie de leurs parts. Les parts seront émises du trésor de BTB à un prix calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts pendant les cinq (5) jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution, escompté de 3%.

Pour de plus amples informations sur le régime de réinvestissement des distributions, veuillez consulter notre site internet à la section Informations aux investisseurs au [www.btbreit.com](http://www.btbreit.com) ou contactez l'agent du régime: Services aux investisseurs Computershare



