

Mesures financières non conformes aux IFRS – Définitions

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
Bénéfice net ajusté	<p>Le bénéfice net ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants : 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.</p>	Résultats d'exploitation – Bénéfice net ajusté
Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)	<p>Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants, sur une base proportionnelle : i) la charge d'intérêts; ii) les taxes et l'impôt; iii) l'amortissement des immobilisations corporelles; iv) l'amortissement des immobilisations incorporelles; v) les ajustements de la juste valeur (y compris les ajustements des immeubles de placement, des instruments financiers et des parts de catégorie B et les ajustements du prix des parts liés à la rémunération fondée sur des parts); vi) les coûts de transactions à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; et vii) les ajustements des produits locatifs selon la méthode linéaire.</p> <p>La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au BAIIA ajusté est le bénéfice net et résultat global. Le Fonds est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour déterminer sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.</p>	Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »); Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts; Ressources de capital – ratio de couverture du service de la dette
REN du portefeuille comparable	<p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les propriétés détenues et exploitées par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car la croissance du REN peut être évaluée sur son portefeuille en excluant l'incidence des acquisitions et des dispositions d'immeubles au sein du portefeuille pour l'exercice considéré et pour l'exercice précédent. Le Fonds utilise le REN du portefeuille comparable pour avoir une indication de la rentabilité de son portefeuille existant et de la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts d'exploitation et de générer de la croissance interne.</p>	Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable
Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et FPE ajustés	<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 ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence des coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et des frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE ajustés sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p>	Fonds provenant de l'exploitation (FPE); Flux de trésorerie; Annexe 2

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») et Montant ajusté des FPEA	<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>Le montant ajusté des FPEA est également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPEA et en soustrait l'incidence des coûts de transactions à l'achat et de la disposition d'immeubles de placement et des frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et le montant ajusté des FPEA sont des mesures utiles des résultats économiques 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>	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Flux de trésorerie; Annexe 2
FPE et FPEA par part et FPE ajustés et montant ajusté des FPEA par part	<p>Les FPE et les FPEA par part ainsi que les FPE ajustés et le montant ajusté des FPEA par part 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 sont calculés en divisant les FPE, les FPEA, les FPE ajustés et le montant ajusté des FPEA par le nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation.</p> <p>Le Fonds est d'avis que ces mesures sont des mesures clés de la performance opérationnelle qui permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées en ce qui concerne un certain placement par part dans le Fonds.</p>	Fonds provenant de l'exploitation (FPE) et Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
Ratio de distribution des FPE et des FPEA et Ratio de distribution des FPE ajustés et du montant ajusté des FPEA	<p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE ajustés et du montant ajusté des FPEA 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 ajustés et montant ajusté des FPEA par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>	Fonds provenant de l'exploitation (FPE); Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Annexe 2
Ratio d'endettement total	<p>Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.</p>	Ressources de capital – Ratio d'endettement
Ratio de couverture des intérêts	<p>Le ratio de couverture des intérêts est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>	Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts
Ratio de couverture du service de la dette	<p>Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les exigences du service de la dette, qui se compose des remboursements de capital et des charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>	Ressources de capital – Ratio de couverture du service de la dette

Nos valeurs

Notre mission

Accessible

Ouvert d'esprit

est d'offrir des environnements
qui répondent aux besoins de
nos clients et qui contribuent
à réaliser leur potentiel.

Authentique

Dynamique

Motivé



Table des matières



1

Bilan de l'année

- 10 | Mot de notre Président et Chef de la direction
- 12 | Faits saillants
- 14 | Évolution des indicateurs clés
- 16 | Types d'actifs
- 17 | Régions géographiques

2

Notre portefeuille

- 20 | Nos propriétés

3

Nos clients

- 24 | Portrait de client
- 26 | Top 10 clients

4

Informations financières

- 28 | Rapport de gestion
- 72 | États financiers consolidés
intermédiaires résumés



Bilan de
l'année

Mot de notre Président et Chef de la direction, Michel Léonard

En observant les résultats du premier trimestre de 2024, il est évident que notre FPI maintient une position stable au milieu des dynamiques du marché. Notre engagement inébranlable envers des initiatives de location stratégiques, une diversification du portefeuille et une gestion financière prudente continue de générer de la valeur pour nos parties prenantes.

Dynamique de location : stimuler la croissance du taux d'occupation et des revenus

Notre attention soutenue sur les activités de location a été essentielle pour renforcer à la fois les taux d'occupation et les produits locatifs. Au cours du trimestre, notre équipe de location a conclu avec succès des ententes pour une superficie locative totale de 65 064 pieds carrés avec une traction notable dans le segment des bureaux de banlieue, contribuant ainsi à un taux d'occupation global impressionnant de 94,5 % pour notre portefeuille. Durant ce trimestre, nous avons disposé de deux immeubles de bureaux de banlieue situés à Longueuil, en banlieue de Montréal. D'importants renouvellements de baux avec la Ville de Saint-Jean sur-Richelieu et la Société canadienne des postes à Québec ont été conclus. Notre activité de renouvellement a contribué à une augmentation du taux de renouvellement moyen des baux de 8,4 % pour le trimestre, contribuant ainsi à la croissance de nos produits locatifs. De plus, des activités de location constantes ont conduit à une augmentation de 2,3 % du résultat net d'exploitation généré par le segment du commerce de première nécessité par rapport à la même période l'année dernière, démontrant une croissance soutenue dans un contexte de dynamique de marché en évolution.

Expansion industrielle : bâtir sur le succès

Notre segment industriel a connu une expansion substantielle, marquant une augmentation significative de la juste valeur proportionnelle des propriétés industrielles passant de 31,5 % à 36,6 % par rapport à la même période l'an dernier. Nos efforts de location ont permis d'atteindre un taux d'occupation industriel de 100,0 %.

Solidité financière : renforcer notre position

En ce qui concerne notre situation financière, nous sommes heureux d'annoncer des indicateurs favorables qui soulignent notre performance financière. Notre taux d'endettement total a diminué à 58,3 %, reflétant des stratégies prudentes de gestion de la dette. De même, notre taux d'endettement hypothécaire a diminué à 51,3 %. Malgré une diminution des FPE ajustés à 10,2 ¢ par part pour le trimestre, principalement attribuable à des fluctuations accrues du REN, notre performance reste saine lorsque nous excluons les ajustements ponctuels. Notre position de liquidité demeure solide, avec 1,8 million de dollars en espèces disponibles et 13,2 millions de dollars disponibles dans le cadre de nos facilités de crédit, ce qui nous offre la flexibilité nécessaire pour poursuivre des initiatives stratégiques et faire face aux incertitudes du marché. En regardant vers l'avenir, nous sommes bien préparés à faire face aux prochaines échéances de dette. Nous sommes confiants dans notre capacité à refinancer nos obligations hypothécaires existantes.

Tracer la voie à suivre

En conclusion, le premier trimestre 2024 réaffirme notre engagement envers l'excellence opérationnelle, une croissance stratégique et une prudence financière. Alors que nous continuons à mettre en œuvre notre vision stratégique, j'exprime ma gratitude à nos porteurs de parts, à nos clients et à notre équipe dévouée pour leur soutien continu et leurs contributions à notre succès.

Michel Léonard

Michel Léonard, Président et Chef de la direction



1,2 G\$
Total de l'actif

6,1 M pi. ca.
Superficie locative

75
Propriétés

94,5 %
Taux d'occupation



Faits saillants

Au premier trimestre 2024, BTB a affiché des indicateurs positifs. Malgré une légère baisse des produits locatifs, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 4,7 %, démontrant le succès des taux de renouvellement des baux dans l'ensemble de nos segments. Notre activité de location a connu une croissance avec une hausse du taux d'occupation à 94,5%. Tout en maintenant une solide position de liquidité et en réduisant notre ratio d'endettement global à 58,3 % et notre ratio d'endettement hypothécaire à 51,3 %, ce trimestre démontre des pratiques de gestion financière prudentes qui améliorent notre stabilité à long terme et notre potentiel de croissance.

32,6 M\$

Produits locatifs
T1 2023 : 32,9 M\$

18,4 M\$

Résultat d'exploitation net (REN)
T1 2023 : 19,0 M\$

10,2 ¢

FPE ajustés par part ⁽¹⁾
T1 2023 : 11,7 ¢

83,9 %

Ratio de distribution du montant
ajusté des FPEA ⁽¹⁾
T1 2023 : 72,4 %

8,2 ¢

Résultat net
par part

7,5 ¢

Distributions
par part

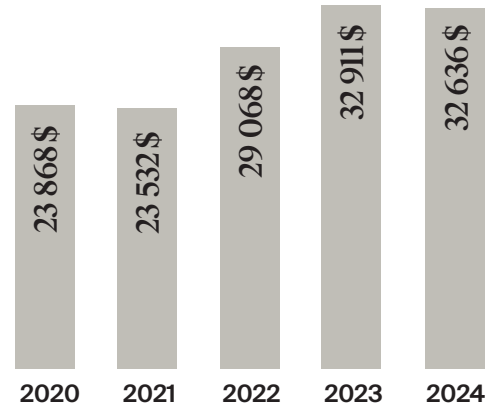
17,1 M\$

REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾
T1 2023 : 16,3 M\$ (Hausse de 4,7%)

*Les faits saillants sont présentés pour le premier trimestre 2024 ou au 31 mars 2024, sauf indication contraire.
(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 31.

Évolution des indicateurs clés*

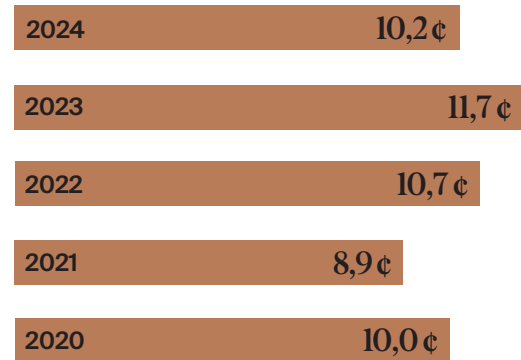
Produits locatifs



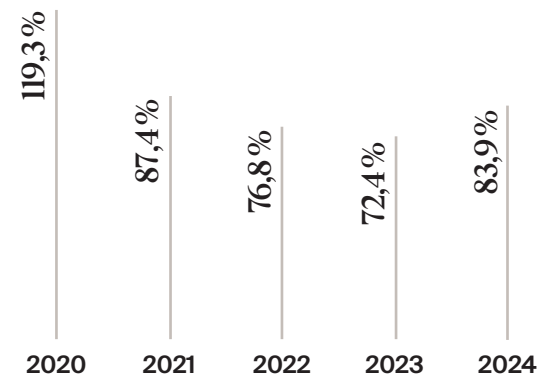
Résultat d'exploitation net (REN)

2024	18 360 \$
2023	19 008 \$
2022	16 234 \$
2021	12 414 \$
2020	12 766 \$

FPE ajustés par part ⁽¹⁾

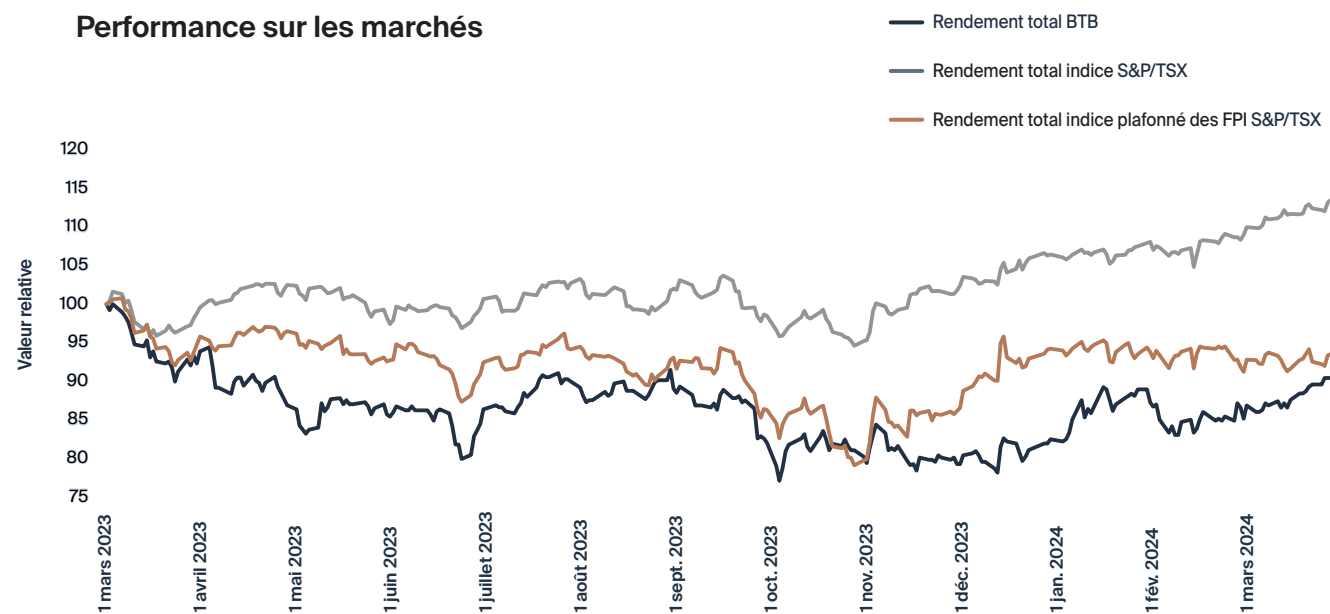


Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾



*Pour les trimestres se terminant le 31 mars, en milliers de dollars. (1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 31.

Performance sur les marchés



3111, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval, Québec

Types d'actifs

BTB continue de stratégiquement s'orienter vers le secteur industriel tout en maintenant un portefeuille diversifié avec trois types d'actifs clés : 20,7 % dans le commerce de première nécessité (vs. 27,2 % au T1 2021), 42,7 % dans les bureaux de banlieue (vs. 54,7 % au T1 2021) et 36,6 % dans l'industriel (vs. 18,1 % au T1 2021). Cette allocation délibérée souligne notre engagement à maximiser les rendements grâce à une combinaison d'actifs bien calibrée.



Industriel

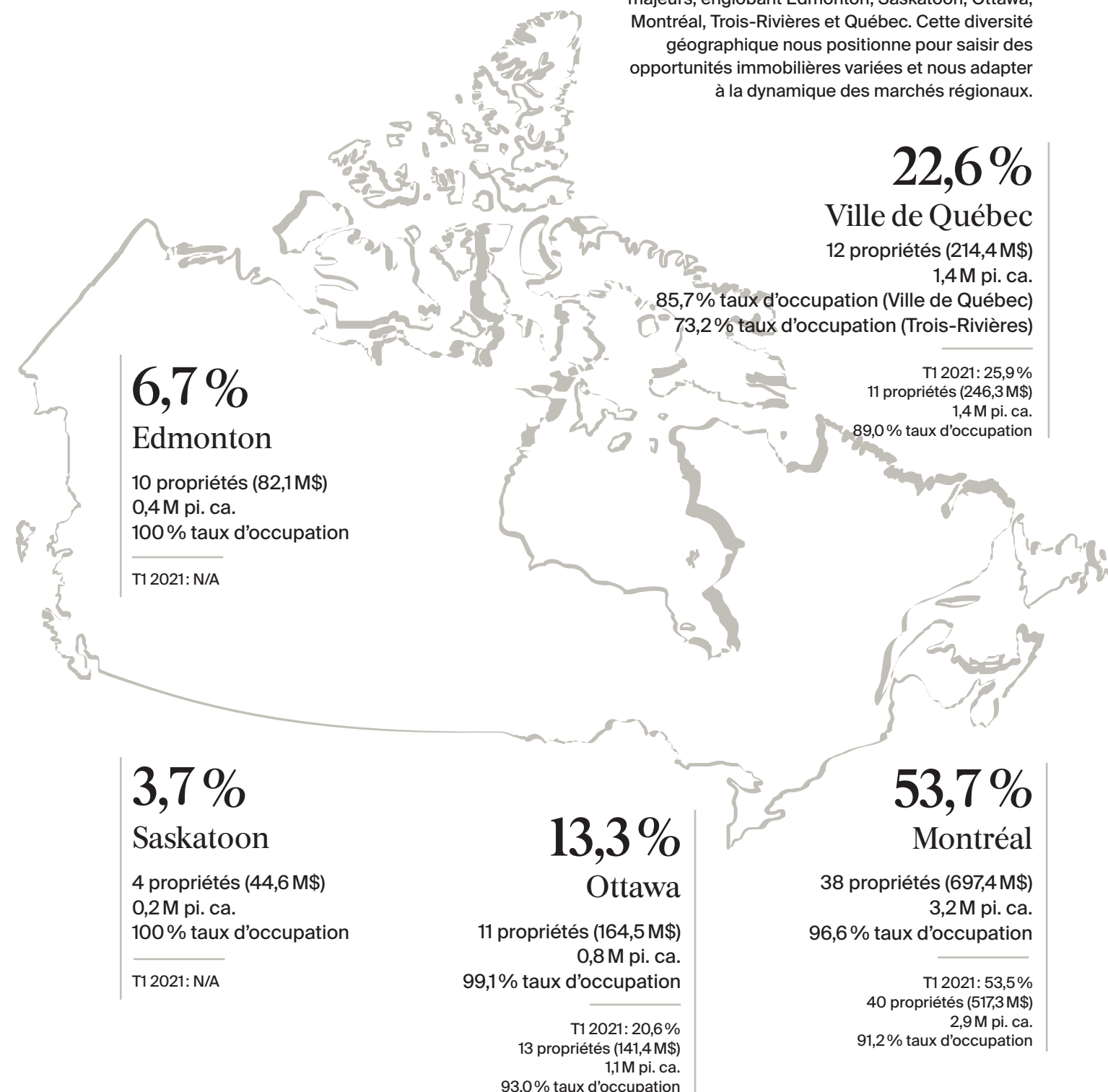
Bureaux situés en banlieue

Commerce de détail de première nécessité

Pourcentages sur ce page sont basés sur la valeur des propriétés.

Régions géographiques

BTB a poursuivi une répartition stratégique de son portefeuille dans des emplacements géographiques majeurs, englobant Edmonton, Saskatoon, Ottawa, Montréal, Trois-Rivières et Québec. Cette diversité géographique nous positionne pour saisir des opportunités immobilières variées et nous adapter à la dynamique des marchés régionaux.



Pourcentages sur cette page sont basés sur la superficie locative totale.



Notre
portefeuille

Nos propriétés

Nous avons clôturé le trimestre avec un total de 75 propriétés et 6,1 millions de pieds carrés de superficie locative à travers le Canada dans les régions de Montréal, Québec, Trois-Rivières, Ottawa, Edmonton et Saskatoon.

Industriel

1325, boul. Hymus, Dorval
 4105, rue Sartelon, Saint-Laurent
 208-244, rue Mignerons Street et 3400-3410, rue Griffith, Saint-Laurent
 7777, route Transcanada, Saint-Laurent
 6000, rue Kieran, Saint-Laurent
 2005, rue Le Chatelier, Laval
 4535, rue Louis B. Mayer, Laval
 3695, Des Laurentides (Autoroute-15), Laval
 2175, boul. des Entreprises, Terrebonne
 2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne
 3190, rue F.-X. Tessier, Vaudreuil-Dorion
 9900, rue Irénée-Vachon, Mirabel
 2350, chemin du Lac, Longueuil
 191, rue d'Amsterdam, St-Augustin-de-Desmaures
 175, rue de Rotterdam, St-Augustin-de-Desmaures
 1-9 et 10, Brewer Hunt Way et 1260-1280, chemin Teron, Ottawa

400, chemin Hunt Club, Ottawa
 1100, chemin Algoma, Ottawa
 6909, rue 42, Leduc
 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
 8810 (8818-8846), avenue 48 NO, Edmonton
 8810 (8856), avenue 48 NO, Edmonton
 3542, avenue Millar, Saskatoon
 318, rue 68, Saskatoon
 3911, avenue Millar, Saskatoon
 3927 et 3931, chemin Wanuskewin, Saskatoon

Bureaux de banlieue

5810, rue Sherbrooke Est, Montréal⁽¹⁾
 2101, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal
 2250, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent
 2600, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent⁽¹⁾⁽²⁾
 2344, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent⁽¹⁾
 7150, rue Alexander-Fleming, Saint-Laurent
 2425, boul. Pitfield, Saint-Laurent
 3111, boul. Saint-Martin Ouest, Laval⁽¹⁾⁽²⁾
 3131, boul. Saint-Martin Ouest, Laval⁽¹⁾
 204, boul. de Montarville, Boucherville⁽¹⁾
 85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil
 1327-1333, rue Sainte-Catherine Ouest et 1405-1411, rue Crescent, Montréal
 4890-4898, boul. Taschereau, Brossard
 145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu
 315-325, rue MacDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu⁽¹⁾

340-360, 370-380, 375 et 377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire
 80, rue Aberdeen, Ottawa
 245, place Menten, Ottawa
 2200, rue Walkley, Ottawa⁽¹⁾
 2204, rue Walkley, Ottawa⁽¹⁾
 2611, Queensview Drive, Ottawa⁽²⁾
 979⁽²⁾ et 1031, rue Bank, Ottawa
 7 et 9, boul. Montclair, Gatineau⁽¹⁾
 6655, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec⁽¹⁾
 6700, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec⁽¹⁾
 825, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec
 815, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec⁽¹⁾
 1170, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec⁽¹⁾
 505, rue des Forges, Trois-Rivières⁽¹⁾
 1500, rue Royale, Trois-Rivières⁽¹⁾
 1921, rue 91, Edmonton

Commerce de détail de première nécessité

3761-3781, boul. des Sources, Dollard-des-Ormeaux
 11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux
 2665-2673 et 2681, Côte Saint-Charles, Saint-Lazare
 2900, rue Jacques-Bureau, Laval
 5791, boul. Laurier, Terrebonne
 1465-1495 et 1011-1191, boul. Saint-Bruno et 800, rue de l'Étang, Saint-Bruno-de-Montarville
 2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil
 1939-1979, rue F.-X. Sabourin, St-Hubert
 1000, boul. du Séminaire Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu
 909-915, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec
 625-675, rue de la Concorde, Lévis
 1200-1252, rue de la Concorde, Lévis

(1) Propriété certifiée BOMA BEST

(2) Propriété certifiée LEED





Nos
clients

Portrait de client : *Orthogone*

Orthogone est une firme d'ingénierie multidisciplinaire qui développe des solutions innovantes pour des défis technologiques complexes. Nous fournissons des services de R&D, de conception électronique et de conseil en transformation numérique à diverses industries, notamment la santé, l'automobile, les télécommunications, les centres de données, l'aérospatiale et la défense, et la sécurité.

Nous facilitons le développement de produits novateurs nécessitant une connaissance approfondie du développement logiciel, des systèmes embarqués, des FPGA et des SoC pour nos nombreux clients québécois et internationaux. Nous comprenons l'importance de la collaboration et du partenariat pour atteindre les objectifs de nos clients.

En établissant un partenariat, nous pouvons combiner notre expertise en ingénierie avancée avec notre compréhension approfondie des technologies de pointe et des tendances du marché, créant ainsi une puissante synergie qui stimule l'innovation et offre une valeur exceptionnelle au client.

Fondée en 2007 à Montréal, au Canada, Orthogone est une entreprise privée qui compte plus de 105 employés.



Bureaux Orthogone, 2250, boulevard Alfred-Nobel, Saint-Laurent, QC

Pouvez-vous nous résumer l'histoire de votre entreprise ?

Dès sa création en 2007, Orthogone a eu une vision claire : créer une entreprise de services de développement de solutions incluant à la fois le développement de produits électroniques, mais aussi le développement de logiciels à haute valeur ajoutée (connectivité, performance, sécurité, vision, redondance, etc.)

Orthogone a alors vu l'opportunité de créer un groupe de développement de produits et de solutions composé de ressources spécialisées dans les défis complexes et d'utiliser ce groupe d'ingénierie pour aider l'écosystème montréalais. Bâtir une équipe avec des connaissances et de l'expérience prend des années et nécessite d'investir dans la formation continue. Le développement de produits novateurs exige une pensée créative dans un environnement qui favorise la collaboration et encourage l'apprentissage continu. Chaque membre de l'équipe d'Orthogone bénéficie de l'investissement de l'entreprise dans la recherche et le développement au cours des 16 dernières années.

De quoi êtes-vous le plus fier en tant qu'entreprise ?

À ce titre, Orthogone travaille depuis plusieurs années en partenariat avec des multinationales américaines en s'impliquant à leurs côtés dans leurs groupes d'ingénierie avancée. Ce savoir-faire combiné aux propriétés intellectuelles ainsi développées lui permet également de participer activement, dans l'ombre, à l'essor économique de plusieurs entreprises technologiques québécoises et mondiales en répondant à la fois à un problème critique de pénurie de personnel, mais surtout en augmentant le niveau d'innovation et de fonctionnalité de leurs produits.

À mesure que les produits et les technologies deviennent plus complexes, l'expertise nécessaire pour mettre à jour et développer de nouvelles versions augmente. Il est difficile, voire impossible, pour une entreprise de disposer en interne d'un personnel possédant toutes les compétences techniques nécessaires. Longtemps avant que certaines technologies atteignent le grand public, Orthogone s'affaire en coulisse à développer l'appareillement impossible pour plusieurs entreprises.

Au cours des 7 dernières années, Orthogone a régulièrement augmenté ses investissements en

R&D pour développer son portefeuille de solutions FPGA optimisées pour les applications de mise en réseau à très faible latence qui permettent aux courtiers d'accéder aux marchés financiers de façon beaucoup plus rapide, plus efficace et moins énergivore. Notre objectif est de montrer la voie aux acteurs du secteur financier, tels que les banques d'investissement et les sociétés de fonds spéculatifs, qui adoptent des technologies plus avancées dans leur quête d'infrastructures complètes, plus efficaces et plus rentables.

Est-ce que votre entreprise a des implications au niveau environnemental et/ou social ?

Nous sommes fiers d'avoir collaboré, entre autres, avec FLO, un pionnier des solutions de véhicules électriques durables au Québec. Notre expertise a contribué à repousser les limites de l'innovation pour optimiser les solutions de recharge des véhicules électriques, réduisant ainsi leur empreinte environnementale.

Le vert est plus qu'une couleur pour nous ; c'est une philosophie. C'est notre engagement envers un avenir plus propre et plus durable.

En savoir plus sur Orthogone: orthogone.com | 



Bureaux Orthogone

Top 10 clients

Nos 10 principaux clients représentent 23,7 % de nos revenus totaux et 23,1 % de notre superficie totale louée, soit 1 405 705 pieds carrés.



Gouvernement du Québec
5810, rue Sherbrooke E, Montréal, QC



The Lion Electric Company
9900, rue Irénée Vachon, Mirabel, QC



Intrado Life & Safety Canada Inc.
7150, rue Alexander-Fleming, Saint-Laurent, QC



Bristol-Myers Squibb Canada Co
2344, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent, QC



Gouvernement du Canada
2204, rue Walkley, Ottawa, ON



Mouvement Desjardins
3111, boul. Saint-Martin O, Laval, QC



Strongco
175, rue de Rotterdam, St-Augustin-de-Desmaures



Haivision
2600, boul. Alfred-Nobel, St-Laurent, QC



Groupe BBA Inc.
375, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, QC



Walmart Canada Inc.
Méga Centre Rive-Sud, Lévis, Québec

Rapport de gestion

Période de trois mois close le 31 mars 2024

30	Introduction
30	Énoncés prospectifs – Mise en garde
31	Mesures financières non conformes aux IFRS
31	Présentation du Fonds
32	Objectifs et stratégies d'affaires
33	Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2024
35	Renseignements financiers choisis
36	Information trimestrielle choisie
36	Information sectorielle
38	Indicateurs de performance opérationnelle
38	Portefeuille immobilier
39	Opérations immobilières
42	Résultats d'exploitation
47	Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (BAIIA)
48	Résultats d'exploitation – portefeuille comparable
49	Distributions
50	Fonds provenant de l'exploitation (FPE)
51	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
53	Flux de trésorerie
54	Actifs
57	Ressources de capital
64	Impôts sur le revenu
65	Imposition des porteurs de parts
65	Méthodes et estimations comptables
65	Inflation et taux d'intérêt
66	Risques et incertitudes
67	Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière
68	Annexe 1 – Définitions
70	Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels



Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de communiquer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « Fonds ») pour la période close le 31 mars 2024 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 3 mai 2024 doit être lu conjointement avec les états financiers résumés non audités et les notes afférentes de la période close le 31 mars 2024. 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.sedarplus.ca et sur notre site web au www.btbreit.com.

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

Énoncés prospectifs – Mise en garde

À l'occasion, des déclarations prospectives sont formulées verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous faisons ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces déclarations prospectives peuvent comprendre notamment les déclarations concernant les objectifs futurs 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 des mesures financières non conformes aux IFRS en page 2 de ce rapport, 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 en page 2. 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 en page 2, 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.

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 mars 2024, 75 immeubles industriels, immeubles de bureaux situés en banlieue 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 sont en accord avec ceux des porteurs de parts. Seules deux propriétés sont gérées par des tiers gestionnaires selon des conditions normales concurrentielles. L'objectif de la direction, lorsque les circonstances seront favorables, est de gérer directement les immeubles non gérés directement par le Fonds, permettant possiblement de réaliser des économies d'honoraires de gestion et de charges d'exploitation par une gestion interne et mieux contrôler l'exploitation de ceux-ci.

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

	Nombre de propriétés	Superficie locative (en pieds carrés)	Juste valeur (en milliers de \$)
Au 31 mars 2024	75	6 087 065	1 203 027

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). La superficie locative totale comprend un immeuble d'une superficie de 55 849 pieds carrés situé à Edmonton reclassé en tant que contrat de location-financement et non compris dans la juste valeur.

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 :

(i) Produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts;

(ii) Faire croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives;

(iii) 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 premier trimestre clos le 31 mars 2024

Produits locatifs : Les produits locatifs se sont établis à 32,6 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 0,8 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. Au cours du premier trimestre de 2023, le Fonds a comptabilisé une augmentation unique des produits locatifs de 1,4 million de dollars en raison de produits non comptabilisés se rapportant à des trimestres antérieurs et liés à un bail spécifique (l'« ajustement unique »). Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, les produits locatifs auraient augmenté de 3,7 % au premier trimestre de 2024 par rapport au premier trimestre de 2023.

Résultat d'exploitation net (REN) : Le résultat d'exploitation net a totalisé 18,4 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 3,4 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, le REN aurait augmenté de 4,4 % au premier trimestre de 2024 par rapport au premier trimestre de 2023.

Bénéfice net et résultat global : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 7,2 millions de dollars pour le trimestre, contre 8,8 millions de dollars pour le trimestre correspondant de 2023, ce qui représente une baisse de 1,6 million de dollars. La diminution pour le trimestre découle principalement d'une augmentation de 0,7 million de dollars des charges financières nettes et d'une diminution du REN de 0,6 million de dollars. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, la diminution entre le premier trimestre 2023 et le premier trimestre 2024 aurait été de 0,2 million de dollars.

REN du portefeuille comparable⁽¹⁾ : Pour le trimestre considéré, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 4,7 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice 2023. L'augmentation est surtout attribuable à la hausse de 9,2 % du taux des renouvellements des baux en 2023 dans les trois secteurs d'activités et, entre autres choses, à une hausse de 8,4 % du taux des baux renouvelés pour le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue et le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité.

FPE ajustés par part⁽¹⁾ : Le montant ajusté des FPE est établi à 10,2 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 11,7 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une baisse de 1,5 ¢ par part. Cette baisse des FPE ajustés pour le trimestre s'explique par une augmentation de 0,7 million de dollars des charges financières nettes et une diminution de 0,6 million de dollars du REN. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, les FPE ajustés auraient augmenté de 0,2 ¢ par part. De plus, les FPE ajustés par part ont subi l'incidence négative de l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 4 millions de parts, en raison de la participation des porteurs de parts dans les distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

Ratio de distribution des FPE ajustés⁽¹⁾ : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 73,5% pour le trimestre, comparativement à 64,1 % pour la période correspondante de 2023. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPE pour le premier trimestre de 2024 par rapport au premier trimestre de 2023 aurait diminué de 130 points de base.

Montant ajusté des FPEA par part⁽¹⁾ : Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 8,9 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,3 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une baisse de 1,4 ¢ par part. Compte non tenu de l'ajustement unique, le montant ajusté des FPEA aurait augmenté de 0,2 ¢ par part entre le premier trimestre de 2023 et le premier trimestre de 2024. De plus, l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 4 millions de parts a eu une incidence négative sur le montant ajusté des FPEA par part, en raison de la participation des porteurs de parts aux distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA⁽¹⁾ : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 83,9 % pour le trimestre, comparativement à 72,4 % pour la période correspondante de 2023. Compte non tenu de l'ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA aurait diminué de 25 points de base entre le premier trimestre de 2023 et le premier trimestre de 2024.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

Activités de location : Au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux totalisant 95 538 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 58 062 pieds carrés pour le trimestre. Grâce aux efforts soutenus de location, le taux d'occupation s'est établi à 94,5 %, en hausse de 41 points de base par rapport au trimestre précédent et en hausse de 130 points de base par rapport à la période correspondante de 2023. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevée à 8,4 %.

Dispositions : Le 29 février 2024, le Fonds a cédé 2 immeubles de bureaux situés aux 32 et 50, rue Saint-Charles Ouest, à Longueuil (Québec), pour un produit total de 6,2 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements.

Situation de trésorerie : À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 1,8 million de dollars en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit était de 13,2 millions de dollars. Le Fonds a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 10,0 millions de dollars.

Dettes : Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 58,3 %, ce qui représente une diminution de 22 points de base comparativement au 31 décembre 2023. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾ de 51,3 %, en baisse de 84 points de base par rapport au 31 décembre 2023.

Sommaire des éléments importants au 31 mars 2024

- Nombre total d'immeubles : 75
- Superficie locative totale : 6,1 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total : 1 229 millions de dollars
- Capitalisation boursière : 275 millions de dollars (prix unitaire de 3,16 \$ au 31 mars 2024)

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des trimestres clos les 31 mars 2024 et 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	Référence (page)	Trimestre	
		2024	2023
		\$	\$
Information financière			
Produits locatifs	36	32 636	32 911
Résultat d'exploitation net (REN)	36	18 360	19 008
Bénéfice net et résultat global	36	7 153	8 802
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	46	7 183	8 986
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	47	17 036	17 154
REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾	48	17 072	16 302
Distributions	49	6 581	6 443
FPE ajustés ⁽¹⁾	50	8 925	10 033
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	51	7 819	8 882
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	53	12 143	15 657
Total de l'actif	54	1 229 194	1 213 237
Immeubles de placement	38	1 203 027	1 198 351
Emprunts hypothécaires	57	628 227	648 045
Débitures convertibles	59	42 683	41 817
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	60	51,3 %	53,6 %
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	60	58,3 %	59,1 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	44	4,40 %	4,20 %
Capitalisation boursière		275 102	307 002
Information financière par part			
Parts en circulation (en milliers)	62	87 058	85 755
Parts de catégorie B en circulation (en milliers)	61	697	197
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (en milliers)	62	86 824	85 615
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (en milliers)	62	87 522	85 912
Bénéfice net et résultat global	36	8,2 ¢	10,2 ¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	46	8,2 ¢	10,5 ¢
Distributions	49	7,5 ¢	7,5 ¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	50	10,2 ¢	11,7 ¢
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	50	73,5 %	64,1 %
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	51	8,9 ¢	10,3 ¢
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	51	83,9 %	72,4 %
Cours des parts		3,16	3,58
Imposition fiscale des distributions			
Report d'impôt	65	100,0 %	100,0 %
Information opérationnelle			
Nombre d'immeubles	38	75	74
Superficie locative (milliers pi ²)	38	6 087	6 033
Taux d'occupation	40	94,5 %	93,2 %
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	40	8,4 %	13,9 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

(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 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)	2024 T-1	2023 T-4	2023 T-3	2023 T-2	2023 T-1	2022 T-4	2022 T-3	2022 T-2
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	32 636	31 922	31 285	31 708	32 911	31 486	29 962	28 979
Résultat d'exploitation net	18 360	19 255	18 075	19 041	19 008	18 624	17 974	17 598
Bénéfice net et résultat global	7 153	1 734	15 216	10 846	8 802	1 769	11 693	18 243
Bénéfice net et résultat global par part	8,2 ¢	2,0 ¢	17,5 ¢	12,5 ¢	10,2 ¢	2,1 ¢	13,7 ¢	21,5 ¢
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	12 143	21 560	16 317	17 320	15 657	18 961	20 359	15 516
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 925	9 688	9 030	10 195	10 033	10 059	9 785	9 718
FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾	10,2 ¢	11,1 ¢	10,4 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,8 ¢	11,5 ¢	11,4 ¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 819	8 966	7 675	9 433	8 882	8 550	8 674	9 311
Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾⁽³⁾	8,9 ¢	10,3 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢
Distributions ⁽⁴⁾	6 581	6 547	6 524	6 489	6 443	6 413	6 394	6 374
Distributions par part ⁽⁴⁾	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 and 31.

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

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

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

Information sectorielle

Les activités du Fonds sont générées par les 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 périodes closes le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux de banlieue		Immeubles de commerces de détail de première nécessité		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
Trimestre clos le 31 mars 2024							
Immeubles de placement	440 428	36,6	513 086	42,7	249 513	20,7	1 203 027
Produits locatifs des immeubles	8 604	26,4	16 438	50,4	7 594	23,2	32 636
Résultat d'exploitation net (REN)	6 223	33,9	7 820	42,6	4 317	23,5	18 360
Trimestre clos le 31 mars 2023							
Immeubles de placement	377 331	31,5	571 341	47,7	249 679	20,8	1 198 351
Produits locatifs des immeubles	7 020	21,3	18 839	57,3	7 052	21,4	32 911
Résultat d'exploitation net (REN)	5 341	28,1	9 646	50,7	4 021	21,2	19 008

Performance du secteur des immeubles industriels

Conformément à la stratégie du Fonds visant à accroître son empreinte industrielle, la juste valeur proportionnelle de l'actif des immeubles industriels par rapport à l'actif total du Fonds a augmenté, passant de 31,5 % pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent à 36,6 %, en raison des acquisitions d'immeubles industriels totalisant 7,4 millions de dollars réalisées depuis le trimestre correspondant, d'une hausse nette de 32,5 millions de dollars découlant des ajustements de la juste valeur, et du reclassement de 2 immeubles de bureaux (les deux étant des immeubles industriels à usages multiples ayant une empreinte industrielle plus importante) dans le secteur des immeubles industriels totalisant 23,2 millions de dollars. Les immeubles acquis sont tous entièrement loués et ont une incidence favorable sur le taux d'occupation qui se situait à 100,0 % à la clôture du trimestre. La proportion des produits locatifs dégagés par les immeubles industriels a augmenté de 5,1 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui est attribuable à la fois au taux d'occupation plus élevé et aux acquisitions mentionnées précédemment qui ont fait augmenter la quote-part des produits provenant du secteur industriel. Le résultat d'exploitation net proportionnel du secteur des immeubles industriels a augmenté de 5,8 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Performance du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue

La juste valeur proportionnelle des immeubles de bureaux situés en banlieue a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 47,7 % à 42,7 %, alors que la juste valeur proportionnelle des immeubles industriels a augmenté conformément au plan stratégique du Fonds. Cette variation est attribuable à la cession de deux immeubles totalisant 6,2 millions de dollars, au reclassement de 2 immeubles de 23,2 millions de dollars et aux ajustements de la juste valeur négatifs en 2023 de 27,5 millions de dollars. Pour le trimestre, les produits locatifs générés par le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue ont diminué de 2,4 millions de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui s'explique par les reclassements mentionnés précédemment. Malgré le recul des produits locatifs, les immeubles du secteur ont bénéficié de la qualité des locataires (les deux principaux locataires du Fonds sont des organismes gouvernementaux fédéraux et du Québec) et des activités de location vigoureuses (le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 58 879 pieds carrés dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue au cours du premier trimestre, la hausse moyenne des baux s'établissant à 8,6 %).

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, 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 97,3 % à la fin du premier trimestre de 2024. Pour le trimestre, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 36 659 pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, la hausse moyenne des baux s'établissant à 7,0 %. La quote-part du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 2,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement de la vigueur des activités de location du Fonds, qui a conclu l'exercice 2023 avec des taux de renouvellement de 21,4 % pour ce secteur.

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 du premier trimestre de 2024, BTB était propriétaire de 75 immeubles, représentant une juste valeur totale de 1 203 millions de dollars et une superficie locative totale d'environ 6,1 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds sont toutes décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir www.sedar.com).

Sommaires des immeubles de placement détenus au 31 mars 2024

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)	Portefeuille (%)
Immeubles industriels	32	2 085 319	100,0	99,3	34,3
Immeubles de bureaux situés en banlieue	32	2 609 571	88,6	86,9	42,8
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	11	1 392 175	97,3	97,3	22,9
Total du portefeuille	75	6 087 065	94,5	93,6	100,0

Région	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)	Portefeuille (%)
Montréal	38	3 269 093	96,6	96,2	53,7
Ville de Québec	10	1 231 069	85,7	85,3	20,2
Trois-Rivières	2	149 077	73,2	55,8	2,4
Ottawa	11	809 115	99,1	97,4	13,3
Edmonton	10	405 239	100,0	100,0	6,7
Saskatoon	4	223 472	100,0	100,0	3,7
Total du portefeuille	75	6 087 065	94,5	93,6	100,0

Cessions d'immeubles de placement

Le 29 février 2024, le Fonds a cédé deux immeubles de bureaux situés aux 32 et au 50, rue Saint-Charles Ouest, à Longueuil (Québec), pour un produit total de 6,2 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements.

Acquisitions d'immeubles de placement

Depuis le début de l'exercice, le Fonds n'a acquis aucun immeuble.

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 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en pieds carrés)	Trimestre	
	2024	2023
Superficie occupée en début de période ⁽¹⁾	5 762 653	5 455 798
Actifs (vendus) achetés	(24 963)	176 819
Nouveaux baux signés	58 062	67 200
Départs	(43 821)	(75 268)
Autres ⁽²⁾	-	-
Superficie locative occupée en fin de période ⁽¹⁾	5 751 931	5 624 549
Superficie locative vacante en fin de période	335 134	408 887
Total de la superficie locative occupée en fin de période	6 087 065	6 033 436

(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.

Comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, le taux d'occupation du Fonds a augmenté de 129 points de base, passant de 93,2 % à 94,5 %.

Activités de location

Le tableau suivant présente le sommaire du taux des renouvellements de baux au cours des trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en pieds carrés)	Trimestre	
	2024	2023
Baux venus à échéance	135 612	110 662
Baux renouvelés à échéance	91 791	41 764
Taux des baux renouvelés	67,7 %	37,7 %

Le Fonds a renouvelé 67,7 % ou 91 791 pieds carrés des 135 612 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance au cours du trimestre. Le Fonds négocie toujours activement des renouvellements de baux potentiels arrivant à échéance au cours du trimestre visant une superficie de 8 900 pieds carrés, soit 6,56 %.

Les renouvellements de baux les plus importants conclus au cours du trimestre concernaient un bail représentant 23 000 pieds carrés avec la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue et un bail représentant une superficie de 22 442 pieds carrés avec la Société canadienne des postes dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue de la Ville de Québec, ce qui a donné lieu à des augmentations de loyer de 7,9 % et de 14,3 %, respectivement.

En outre, le Fonds a renouvelé des baux avant l'échéance visant une superficie de 3 747 pieds carrés, pour des renouvellements de baux totalisant 95 538 pieds carrés pour le trimestre.

Taux moyen des baux renouvelés

Le tableau suivant présente le sommaire de l'augmentation moyenne des taux locatifs pour les renouvellements de baux pour chaque secteur d'activité pour le trimestre clos le 31 mars 2024 :

Secteur d'activité	Trimestre	
	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)
Immeubles industriels	-	0,0 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue	58 879	8,6 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	36 659	7,0 %
Total	95 538	8,4 %

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement des baux de 8,4 % dans les secteurs d'activité des immeubles de bureaux situés en banlieue et des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Les hausses dans ces deux secteurs d'activité sont essentiellement attribuables aux baux à des taux inférieurs à ceux du marché.

Nouveaux baux

Au cours du trimestre, le Fonds a loué une superficie totalisant 58 062 pieds carrés à de nouveaux locataires, essentiellement à Otsuka Canada Pharmaceutical Inc. (« entente ferme » - 26 671 pieds carrés) dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, à Montréal, à Bird Construction Inc. (« entente ferme » - 11 034 pieds carrés) dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, à Montréal, et à un syndicat d'employés du gouvernement (« en place » - 10 102 pieds carrés) dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, dans la Ville de Québec. La superficie restante de 10 255 pieds carrés est occupée par une combinaison de nouveaux locataires « déjà en place » et des locataires ayant des ententes de location ferme, de sorte qu'à la fin du trimestre, 335 134 pieds carrés étaient disponibles pour la location.

Au cours du trimestre, de nouveaux baux d'une superficie totalisant 52 454 pieds carrés, soit 90,4 % des activités de location totales, ont été conclus dans le secteur d'activité des immeubles de bureaux situés en banlieue avec de nouveaux locataires, de nouveaux baux visant une superficie de 2 000 pieds carrés, ou 3,4 %, ont été conclus au sein du secteur des immeubles industriels et de nouveaux baux visant une superficie de 3 608 pieds carrés, ou 6,2 %, ont été conclus au sein du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité.

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 :

Secteur d'activité	31 mars 2024	31 décembre 2023	30 septembre 2023	30 juin 2023	31 mars 2023
	%	%	%	%	%
Immeubles industriels	100,0	99,9	99,7	99,7	100,0
Immeubles de bureaux situés en banlieue	88,6	87,7	86,6	87,4	87,5
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	97,3	97,8	97,8	98,3	95,9
Total du portefeuille	94,5	94,2	93,7	94,1	93,2

Secteur géographique	31 mars 2024	31 décembre 2023	30 septembre 2023	30 juin 2023	31 mars 2023
	%	%	%	%	%
Montréal	96,6	96,2	96,3	96,3	95,1
Ville de Québec	85,7	85,2	84,6	85,8	86,0
Trois-Rivières	73,2	74,6	58,6	62,5	62,2
Ottawa	99,1	98,8	98,4	99,0	97,5
Edmonton	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Saskatoon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Total du portefeuille	94,5	94,2	93,7	94,1	93,2

Le taux d'occupation s'est établi à 94,5 % à la fin du premier trimestre de 2024, ce qui représente une augmentation de 34 points de base par rapport au trimestre précédent et une hausse de 129 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023. Par ailleurs, le taux d'occupation physique était de 93,5 % à la fin du trimestre, en hausse de 77 points de base par rapport au trimestre précédent et en hausse de 97 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023.

Échéances des baux

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

	2024	2025	2026	2027	2028
Immeubles industriels					
Superficie locative (pieds carrés)	78 427	170 586	287 168	86 304	201 763
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	11,38 \$	10,44 \$	13,10 \$	10,14 \$	17,35 \$
% du portefeuille - Immeubles industriels	3,76 %	8,18 %	13,77 %	4,14 %	9,68 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue					
Superficie locative (pieds carrés)	253 673	309 613	452 709	325 961	152 182
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	14,16 \$	16,80 \$	14,91 \$	17,42 \$	16,17 \$
% du portefeuille - Immeubles de bureaux	9,72 %	11,86 %	17,35 %	12,49 %	5,83 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité					
Superficie locative (pieds carrés)	146 914	148 238	100 535	134 750	37 644
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	12,41 \$	17,14 \$	16,61 \$	16,09 \$	20,16 \$
% du portefeuille - Immeubles commerciaux	10,55 %	10,65 %	7,22 %	9,68 %	2,70 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	479 014	628 437	840 412	547 015	391 589
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	13,17 \$	15,15 \$	14,49 \$	15,94 \$	17,16 \$
% du portefeuille - Total	7,87 %	10,32 %	13,81 %	8,99 %	6,43 %

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

Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, la durée moyenne pondérée des baux était de 5,7 ans, en légère baisse par rapport à la durée de 6,2 ans pour la période correspondante de 2023. 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.

Dix principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds sont toujours le gouvernement du Québec (secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue), et le gouvernement du Canada (secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue), ainsi que Walmart Canada inc. (secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité), et représentent respectivement 5,8 %, 4,9 % et 2,1 % des produits locatifs. Les produits locatifs du Fonds proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances sont réparties sur plusieurs années.

Une proportion de 44,83 % des revenus totaux du Fonds provient de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés publiques, conférant ainsi une stabilité et une qualité élevée aux flux de trésorerie d'exploitation du Fonds.

Le tableau ci-dessous présente la contribution des dix plus importants locataires du Fonds en pourcentage des revenus au 31 mars 2024. Leur contribution représente 23,7 % des produits locatifs annuels pour le trimestre et 23,1 % de la superficie locative.

Client	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pieds carrés)
Gouvernement du Québec	5,8	4,9	299 578
Gouvernement du Canada	4,9	4,1	251 850
Walmart Canada inc.	2,1	4,3	264 550
Strongco	1,9	1,9	118 585
Bristol-Myers Squibb Canada Co	1,8	1,0	61 034
The Lion Electric Company	1,7	2,9	176 819
Groupe BBA Inc.	1,6	1,1	69 270
Mouvement Desjardins	1,3	1,0	61 576
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,3	0,9	53 767
ICU Medical Canada Inc.	1,2	0,8	48 676
	23,7	23,1	1 405 705

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires et les notes afférentes.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Produits locatifs	32 636	32 911
Charges d'exploitation	14 276	13 903
Résultat d'exploitation net (REN)	18 360	19 008
Charges financières nettes et produits financiers	8 537	8 091
Frais d'administration	2 474	2 115
Coûts de transaction	202	-
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6)	-
Bénéfice net et résultat global	7 153	8 802

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs ont reculé de 0,3 million de dollars, ou 0,8 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Au cours du premier trimestre de 2023, le Fonds a comptabilisé un ajustement hors trésorerie unique lié à un bail brut, ce qui a entraîné une augmentation des produits locatifs de 1,4 million de dollars. Si l'on ne tient pas compte de cet ajustement, les produits locatifs auraient augmenté de 1,2 million de dollars en raison de la somme de 0,3 million de dollars liée aux acquisitions effectuées en 2023 et de la somme de 0,7 million de dollars liée aux améliorations opérationnelles, laquelle découle essentiellement de l'augmentation des taux de renouvellement des baux, de la hausse du taux d'occupation et des loyers moyens plus élevés.

Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les trimestres clos les 31 mars 2024 et 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Charges d'exploitation		
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	4 834	4 894
Énergie	1 995	1 903
Impôt foncier et assurances	7 448	7 106
Total des charges d'exploitation	14 277	13 903
% des produits locatifs	43,7 %	42,2 %

Les charges d'exploitation ont augmenté, essentiellement en raison d'une hausse des taxes municipales ainsi que de l'accroissement de la valeur des immeubles. Les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des produits, ont augmenté de 1,5 % pour le trimestre comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement hors trésorerie unique de 1,4 million de dollars comptabilisé au premier trimestre de 2023, les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des produits, auraient diminué de 1,7 %, en raison de l'augmentation par le Fonds de son investissement dans les immeubles industriels, qui sont pour la plupart assortis de baux à loyer hypernet.

Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les trimestres clos les 31 mars 2024 et 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Produits financiers	(573)	(306)
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	7 072	6 724
Intérêts sur les débetures convertibles	709	709
Intérêts sur les facilités de crédit	934	344
Autres charges d'intérêts	108	96
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers	8 250	7 567
Distributions sur parts de catégorie B	52	22
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	8 302	7 589
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	308	236
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	92	82
Charges financières nettes avant les éléments suivants :	8 702	7 907
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(325)	184
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	-
Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers	8 537	8 091

Les produits financiers sont constitués de produits d'intérêts sur les swaps de taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires et de produits financiers gagnés provenant d'un contrat de location antérieurement classé en tant que contrat de location-financement déclenché par l'exercice de l'option d'achat de l'immeuble situé au 18028, 114e Avenue NW, à Edmonton, en Alberta.

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 0,7 million de dollars pour le trimestre. Cela s'explique principalement par l'augmentation du taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires, par l'augmentation du taux préférentiel, qui a influé sur les taux variables des emprunts hypothécaires conclus au cours de l'exercice, et par les intérêts versés sur la facilité de crédit renouvelable attribuables à l'augmentation du taux préférentiel.

Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'élevait à 4,40 % au 31 mars 2024, soit 20 points de base de plus que le taux moyen en vigueur au 31 mars 2023, qui était alors de 4,20 %. Cette hausse est essentiellement attribuable aux intérêts variables sur les emprunts hypothécaires, pour lesquels le taux contractuel moyen pondéré a augmenté de 5 points de base pour atteindre 6,88 % (6,83 % au 31 mars 2023). Le solde cumulé des emprunts du Fonds soumis à un taux d'intérêt variable s'élevait à 74,8 millions de dollars. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires à taux fixe s'est accru de 29 points de base pour s'établir à 4,07 % (3,78 % au 31 mars 2023). Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,37 % et 8,95 % au 31 mars 2024 (2,30 % à 8,45 % au 31 mars 2023).

Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 31 mars 2024 s'élève à 3,2 ans (3,8 ans au 31 mars 2023).

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 mars 2024 et 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Dépenses administratives	2 007	1 718
Pertes de crédit attendues	67	200
Rémunération fondée sur des parts	400	197
Frais d'administration du Fonds	2 474	2 115

Les dépenses administratives ont augmenté de 0,3 million de dollars, ou 17 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Les pertes de crédit attendues ont diminué de 0,1 million de dollars pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

La charge de rémunération fondée sur des parts a augmenté de 0,2 million de dollars pour le trimestre. L'augmentation pour le trimestre est attribuable à l'acquisition des droits aux termes du régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions.

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 cours du dernier trimestre, le Fonds n'avait fait évaluer aucun de ses immeubles par des évaluateurs externes.

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 mars 2024 et 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Immeubles industriels	-	-
Immeubles de bureaux situés en banlieue	6	-
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	-	-
Total de la variation de la juste valeur	6	-

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 trimestres clos les 31 mars 2024 et 31 décembre 2023 :

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 31 mars 2024			
Taux de capitalisation	5,25 % - 7,75 %	6,25 % - 8,25 %	5,75 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	5,25 % - 8,00 %	6,25 % - 8,50 %	6,00 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	6,00 % - 8,50 %	6,75 % - 9,00 %	6,50 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,09 %	7,01 %	7,06 %
Au 31 décembre 2023			
Taux de capitalisation	5,25 % - 7,75 %	6,25 % - 8,25 %	5,75 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	5,25 % - 8,00 %	6,25 % - 8,50 %	6,00 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	6,00 % - 8,50 %	6,75 % - 9,00 %	6,50 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,09 %	7,01 %	7,06 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 31 mars 2024 se situait à 6,68 %, soit un niveau stable, par rapport au 31 décembre 2023.

Le Fonds a estimé qu'au 31 mars 2024, si une hausse ou une 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

Le bénéfice net et résultat global fluctue d'un trimestre à l'autre en fonction d'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 avant ces éléments non monétaires volatils et coûts de transaction pour les trimestres clos les 31 mars 2024 et 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	7 153	8 802
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	201	-
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6)	-
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(325)	184
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	-
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	7 183	8 986
Par part	8,2 ¢	10,5 ¢

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS, se reporter à la page 2 et 31.

Par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, le bénéfice net ajusté a diminué de 1,8 million de dollars pour le trimestre, en raison surtout d'une variation négative de 1,6 million de dollars provenant de l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés (perte de 0,3 million de dollars pour le trimestre à l'étude, comparativement à un profit pour la période correspondante de l'exercice précédent), ce qui a été contrebalancé par une augmentation de 0,2 million de dollars des coûts de transaction.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période	7 153	8 802
Charges d'intérêts	8 823	7 873
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	308	236
Amortissement des immobilisations corporelles	17	23
Amortissement des incitatifs de location	690	728
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6)	-
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(325)	184
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	-
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	409	(59)
Coûts de transaction à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	201	-
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(394)	(633)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	17 036	17 154

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

Pour le trimestre, le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ a diminué de 0,7 % pour s'établir à 17,0 millions de dollars, comparativement à 17,2 millions de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 31 mars 2023 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 31 mars 2024. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis ⁽²⁾⁽³⁾ et cédés par le Fonds ⁽²⁾⁽³⁾ au cours des exercices 2023 et 2024 ainsi que les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire.

Le tableau suivant présente le REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre		
	2024	2023	Δ %
	\$	\$	
Résultat d'exploitation net (REN) présenté dans les états financiers	18 360	19 008	-3,4 %
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	394	634	
REN diminué des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	17 966	18 374	-2,2 %
REN provient de :			
Acquisitions	(1 048)	(773)	
Dispositions	(55)	(239)	
Corporation	209	370	
Ajustement hors trésorerie se rapportant à une variation de l'estimation comptable	-	(1 430)	
REN portefeuille comparable ⁽¹⁾	17 072	16 302	4,7 %
REN portefeuille comparable ⁽¹⁾ provient de :			
Immeubles industriels	4 915	4 750	3,5 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue	7 843	7 630	2,8 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	4 314	3 922	10,0 %
REN portefeuille comparable ⁽¹⁾	17 072	16 302	4,7 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

Par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, le résultat d'exploitation net (REN) ⁽¹⁾ du portefeuille comparable a augmenté de 4,7 %.

Pour le trimestre, le REN du secteur des immeubles industriels a augmenté de 3,5 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, en raison d'une hausse des marges de location des baux en vigueur tout au long de la dernière moitié de 2023.

Au cours du trimestre, le REN du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue a connu une hausse de 2,8 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Ce secteur a bénéficié de la croissance de 8,6 % du taux moyen des baux renouvelés pour le trimestre à l'étude et de la croissance totale de 5,3 % du taux moyen des baux renouvelés en 2023. L'augmentation du REN découle également des résultats de location solides obtenus par le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, le taux d'occupation étant passé de 87,5 % au trimestre correspondant de l'exercice précédent à 88,9 %.

En dernier lieu, pour le trimestre, le REN du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 10,0 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison des solides résultats de location obtenus dans ce secteur.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

(2) Se reporter à la section a) de la note 3 des états financiers intermédiaires consolidés résumés datés du 3 mai 2024 du Fonds pour obtenir de plus amples renseignements sur les immeubles acquis.

(3) Se reporter aux états financiers consolidés audités et aux notes y afférentes pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, pour obtenir de plus amples renseignements sur les acquisitions et les dispositions de l'exercice 2023.

Distributions

Distributions et données par part

Le tableau suivant présente les distributions pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Distributions		
Distributions en espèces	5 641	5 575
Distributions en espèces sur parts de catégorie B	49	22
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	888	846
Distributions totales aux porteurs de parts	6 581	6 443
Pourcentage des distributions réinvesties ⁽¹⁾⁽²⁾	13,5 %	13,1 %
Données par part ⁽²⁾		
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢

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

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

Pour le trimestre, les distributions mensuelles versées aux porteurs de parts se sont élevées à 2,5 ¢ par part, pour un total de 7,5 ¢ par part, ce qui correspond à celles du trimestre correspondant de 2023.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	7 153	8 802
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6)	-
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	-
Amortissement des incitatifs de location	690	728
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(325)	184
Charges salariales de location	591	356
Distributions sur parts de catégorie B	52	22
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	409	(59)
FPE ⁽¹⁾	8 724	10 033
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	201	-
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 925	10 033
FPE par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	10,0 ¢	11,7 ¢
FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,2 ¢	11,7 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	75,2 %	64,1 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	73,5 %	64,1 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

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

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

(4) Le ratio des FPE ajustés par part est calculé en divisant les FPE ⁽¹⁾ ajustés 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 ajustés et du montant ajusté des FPEA depuis le deuxième trimestre de 2021.

Pour le trimestre, les FPE ajustés ⁽¹⁾ se sont établis à 10,2 ¢ par part, comparativement à 11,7 ¢ par part pour le trimestre correspondant l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de 12,7 %. Les FPE ajustés ont diminué de 1,1 million de dollars en raison d'une augmentation de 0,7 million de dollars des charges financières nettes et d'une baisse de 0,6 million de dollars du REN. Compte non tenu de l'ajustement hors trésorerie unique de 1,4 million de dollars au premier trimestre de 2023, les FPE ajustés auraient augmenté de 0,2 ¢ par part.

Le ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾ pour le trimestre s'est établi à 73,5 %, comparativement à 64,1 % pour le trimestre correspondant de 2023.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE ⁽¹⁾ et les FPEA ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 724	10 033
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(394)	(633)
Désactualisation des intérêts effectifs	308	236
Amortissement des autres immobilisations corporelles	17	23
Rémunération fondée sur des parts	(9)	256
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(653)	(658)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	7 618	8 882
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	201	-
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 819	8 882
FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	8,7 ¢	10,3 ¢
Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	8,9 ¢	10,3 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	86,2 %	72,4 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	83,9 %	72,4 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

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

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

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

Pour le trimestre, le montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ s'est élevé à 8,9 ¢ par part, comparativement à 10,3 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de 13,6 %.

Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ s'est établi à 83,9 % pour le trimestre, comparativement à 72,4 % pour la période correspondante de l'exercice précédent.

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

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

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

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

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

Périodes closes les 31 mars et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	31 mars 2024 (3 mois)	31 mars 2023 (3 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)	31 décembre 2022 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	653	658	2 557	2 390
Dépenses d'investissement non récupérables	748	476	3 858	1 735

(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 2023, 2022 et 2021 :

Périodes closes les 31 mars et exercices clos le 31 décembre (en milliers de dollars)	2024 (3 mois)	2023 (3 mois)	2023 (12 mois)	2022 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	12 143	15 657	70 852	66 240
Intérêts payés	(8 206)	(7 388)	(31 324)	(27 925)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés	3 937	8 269	39 528	38 315
Distributions nettes aux porteurs de parts	5 629	5 533	22 292	21 573
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	(1 692)	2 736	17 236	16 742

Le tableau suivant présente le sommaire du rapprochement entre les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA ⁽¹⁾ et FPE ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	12 143	15 657
Charges salariales de location	591	356
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	4 254	1 551
Produits financiers	573	306
Charges d'intérêts	(8 823)	(7 873)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾	(653)	(658)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	(375)	(375)
Accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(92)	(82)
FPEA ⁽¹⁾	7 618	8 882
Réserve pour dépenses d'investissements non récupérables ⁽²⁾	653	658
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	375	375
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	394	633
Charges de rémunération fondée sur des parts	9	(256)
Désactualisation des intérêts effectifs	(308)	(236)
Amortissement des immobilisations corporelles	(17)	(23)
FPE ⁽¹⁾	8 724	10 033

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

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

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

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 situés en banlieue 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 du Fonds dans deux immeubles de placement contrôlés conjointement, dont les actifs, les passifs, les produits et les charges sont partagés en fonction de la participation.

Le tableau suivant présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Solde au début de la période	1 207 522	1 164 881
Ajouts :		
Comptabilisation initiale d'actifs au titre de droits d'utilisation	-	3 133
Acquisitions	(0)	28 920
Dispositions	(6 206)	-
Dépenses d'investissement	787	721
Commissions de location et incitatifs de location capitalisés	1 224	785
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6	-
Autres variations non monétaires ⁽¹⁾	(306)	(89)
Solde à la fin de la période	1 203 027	1 198 351

(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 totale des immeubles de placement se chiffrait à 1 203 millions de dollars au 31 mars 2024, contre 1 208 millions de dollars au 31 décembre 2023. La diminution de 4,5 millions de dollars s'explique principalement par leurs cessions effectuées au cours du trimestre, qui ont entraîné une baisse de 6,2 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement. La diminution totale a été contrebalancée en partie par une hausse de 0,8 million de dollars des dépenses d'investissement et de 1,2 million de dollars des commissions de location et incitatifs de location capitalisés.

Investissements dans les immeubles de placement détenus

Le Fonds effectue ses 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 à valeur ajoutée nécessaires pour l'entretien des immeubles, ainsi que les améliorations apportées aux immeubles et les réaménagements de locaux afin d'augmenter la superficie locative, les taux de location, la qualité des espaces locatifs ou la juste valeur. Certaines 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 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
Dépenses d'investissement récupérables	-	245
Dépenses d'investissement non récupérables	787	476
Dépenses d'investissement totales	787	721
Commissions de location et améliorations locatives	1 224	785
Total	2 011	1 506

Créances

Le tableau suivant présente le sommaire des créances pour les périodes closes le 31 mars 2024 et le 31 décembre 2023 :

(en milliers de dollars)	31 mars 2024	31 décembre 2023
	\$	\$
Loyers à recevoir	4 462	2 201
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(727)	(731)
Loyers à recevoir, montant net	3 735	1 470
Recouvrements non facturés	1 216	1 572
Autres créances	350	230
Créances	5 301	3 272

Les créances ont augmenté, passant de 3,3 millions de dollars au 31 décembre 2023 à 5,3 millions de dollars au 31 mars 2024.

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 le 31 mars 2024 et le 31 décembre 2023 :

(en milliers de dollars)	31 mars 2024	31 décembre 2023
	\$	\$
Immobilisations corporelles	1 471	1 484
Amortissements cumulés	(1 230)	(1 213)
Immobilisations corporelles, montant net	241	271
Charges payées d'avance	3 683	1 185
Dépôts	1 600	1 337
Autres actifs	5 524	2 793

Les charges payées d'avance, les dépôts et les immobilisations corporelles ont augmenté, passant de 2,8 millions de dollars au 31 décembre 2023 à 5,5 millions de dollars au 31 mars 2024, ce qui s'explique par les paiements versés pour le renouvellement de polices d'assurance et les impôts fonciers, dont la plupart sont exigibles au début de l'année.

Ressources de capital

Dettes à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 31 mars 2024, 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 mars 2024 (en milliers de dollars)	Solde des débetures convertibles ⁽¹⁾	Solde des emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	\$	\$	%
Année d'échéance			
2024	24 000	113 381	5,57
2025	19 917	61 124	4,43
2026	-	117 999	3,41
2027	-	113 421	5,23
2028	-	97 838	4,83
2029 et suivantes	-	126 749	3,69
Total	43 917	630 513	4,54

(1) Montants bruts

Le Fonds a contracté des emprunts hypothécaires de 113,4 millions de dollars arrivant à échéance au cours des neuf prochains mois. À la date du présent rapport, le Fonds dispose de lettres d'engagement d'institutions financières pour le refinancement de 63,9 millions de dollars et renégocie actuellement les emprunts hypothécaires de 2024 restants arrivant à échéance au cours de l'exercice. En outre, une série de débetures vient à échéance en octobre 2024. Le Fonds a toujours été en mesure de refinancer ses emprunts hypothécaires et débetures existants, et rien n'indique que cette situation changera.

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 31 mars 2024, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 4,54 % (4,40 % pour les emprunts hypothécaires et 6,45 % pour les débetures convertibles), ce qui représente une augmentation de 20 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Au 31 mars 2023, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'établissait à 4,34 % (4,20 % pour les emprunts hypothécaires et 6,45 % pour les débetures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Au 31 mars 2024, le solde total des emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevait à 630,5 millions de dollars, comparativement à 640,4 millions de dollars au 31 décembre 2023. La baisse nette de 9,9 millions de dollars comprend un montant de 14,8 millions de dollars remboursé à l'échéance ou lors de la cession et un montant de 4,8 millions de dollars lié aux remboursements mensuels de capital, ce qui a été contrebalancé par les refinancements des prêts hypothécaires conclus de 9,7 millions de dollars.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	2024	2023
	\$	\$
Solde au début ⁽¹⁾	640 426	638 441
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge ⁽²⁾	9 702	16 800
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions ⁽³⁾	(14 792)	-
Remboursements mensuels de capital ⁽⁴⁾	(4 823)	(4 787)
Solde au 31 mars 2024 ⁽¹⁾	630 513	650 454

(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 mars 2024, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 4,40 %, comparativement à 4,20 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une hausse de 20 points de base. La hausse est principalement attribuable à l'augmentation du taux d'intérêt variable contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires, qui s'est accru de 162 points de base pour s'établir à 8,45 % (6,83 % au 31 mars 2023). En comparaison, le taux d'intérêt fixe moyen pondéré a augmenté de 29 points de base pour s'établir à 4,07 % (3,78 % au 31 mars 2023).

Au 31 mars 2024, la majorité des emprunts hypothécaires du Fonds portent intérêt à taux fixes (montant de capital cumulé de 555,7 millions de dollars) ou sont assortis de swaps de taux d'intérêt variable-fixe (montant de capital cumulé de 49,8 millions de dollars). Toutefois, le Fonds a quatre emprunts hypothécaires assortis de taux variables (montant de capital cumulé de 25,0 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 31 mars 2024 s'élève à 3,2 ans, contre 3,8 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 mars 2024 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	\$	\$	\$	
Année d'échéance				
2024 (9 mois)	12 759	112 194	124 953	19,8
2025	14 915	57 838	72 753	11,5
2026	12 748	108 601	121 349	19,3
2027	8 867	100 508	109 375	17,4
2028	4 927	88 118	93 045	14,8
2029 et suivantes	10 630	98 408	109 038	17,3
Total	64 846	565 667	630 513	100,0
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			90	
Frais de financement non amortis			(2 376)	
Solde au 31 mars 2024			628 227	

Au 31 mars 2024, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives contractuelles liées aux prêts hypothécaires auxquelles il est assujéti.

Débetures convertibles

Le tableau suivant présente le sommaire des débetures convertibles pour la période close le 31 mars 2024 :

(en milliers de dollars)	Série G ⁽¹⁾⁽³⁾	Série H ⁽²⁾⁽³⁾	Total
Valeur nominale	24 000	19 917 ⁽⁴⁾	43 917
Taux d'intérêt contractuel	6 %	7 %	
Taux d'intérêt effectif	7 %	8 %	
Date d'émission	Octobre 2019	Septembre 2020	
Prix de conversion par part	5,42	3,64	
Date de paiement des intérêts	30 avril et 31 octobre	30 avril et 31 octobre	
Date d'échéance	Octobre 2024	Octobre 2025	
Solde au 31 mars 2024	23 808	18 875	42 683

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

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

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

(4) Conversion de 10 083 \$ de la débeture de série H depuis l'émission. Conversion de 0 \$ au cours du trimestre.

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 et, lors de l'établissement de ce calcul, les débetures 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 additionnel de 12 mois à compter de la date à laquelle il en a eu connaissance pour remédier à la situation.

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 31 mars 2024 et 2023 et au 31 décembre 2023 :

(en milliers de dollars)	31 mars 2024	31 décembre 2023	31 mars 2023
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 781)	(912)	(1 669)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	630 513	640 425	650 454
Débiteures convertibles ⁽¹⁾	43 277	43 185	42 912
Facilités de crédit	44 797	36 359	25 050
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽³⁾	716 806	719 057	716 747
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽⁴⁾	1 228 643	1 227 949	1 212 704
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit) ⁽²⁾⁽⁵⁾	51,3 %	52,2 %	53,6 %
Ratio d'endettement – Débiteures convertibles ⁽²⁾⁽⁶⁾	3,5 %	3,5 %	3,5 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁷⁾	3,6 %	3,0 %	2,1 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,3 %	58,6 %	59,1 %

(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 2 et 31.

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

(4) La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et 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 – débiteures convertibles est calculé en divisant les débiteures 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 mars 2024, le ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾, excluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit, a totalisé 51,3 %, en baisse de 84 points de base depuis le 31 décembre 2023. Au 31 mars 2024, en incluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, le ratio d'endettement total ⁽²⁾ s'est établi à 58,3 %, en baisse de 22 points de base depuis le 31 décembre 2023, ce qui s'explique par les deux cessions réalisées tout au long du trimestre et les remboursements mensuels des emprunts hypothécaire.

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 font actuellement l'objet de négociations de refinancement, 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.

(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 2 et 31.

Ratio de couverture des intérêts

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	17 036	17 154
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	8 250	7 567
Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾	2,06	2,27

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

(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 débiteures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,06, en baisse de 21 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Ratio de couverture du service de la dette

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture du service de la dette pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

(en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre	
	2024	2023
	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	17 036	17 154
Charges d'intérêts nettes, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	8 250	7 567
Remboursements de capital	4 823	4 787
Obligations au titre du service de la dette	13 073	12 354
Ratio de couverture du service de la dette ⁽³⁾	1,30	1,39

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

(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 débiteures 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 BAIIA ajusté ⁽¹⁾ par les exigences du service de la dette.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, le ratio de couverture du service de la dette s'est établi à 1,30, soit une diminution de 9 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Parts de catégorie B

Le tableau suivant présente le sommaire des parts de catégorie B pour le trimestre clos le 31 mars 2024 :

Trimestre clos le 31 mars 2024 (en nombre de parts)	Trimestre	
	Parts	\$
Parts de catégorie B en circulation en début de période	697 265	2 043
Ajustement de la juste valeur	-	160
Parts de catégorie B en circulation en fin de période	697 265	2 203

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 le 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.

Le 30 mai 2018, les parts de catégorie B ont été émises pour l'acquisition d'une participation de 25 % dans l'immeuble situé au 815, boulevard Lebourgneuf à Québec.

Le 14 février 2023, les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B ont converti 150 000 parts en parts de fiducie et, le 18 août 2023, les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B ont converti 50 000 parts en parts de fiducie.

Le 1^{er} mai 2023, 550 000 parts de catégorie B ont été émises pour l'acquisition d'un immeuble situé au 8810, 48th Avenue NW, à Edmonton.

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 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en nombre de parts)	Trimestre	
	2024	2023
Parts en circulation en début de période	86 705 901	85 238 279
Régime de réinvestissement des distributions	301 404	233 199
Émises – Régime d'achat de parts pour les employés	27 685	6 995
Émises – Régime de parts avec restrictions	154 990	26 599
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts différées	–	–
Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	–	150 000
Émission – Conversion de débentures convertibles	–	99 725
Parts en circulation en fin de période	87 189 980	85 754 797
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	87 057 670	85 614 589
Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation	87 754 935	85 911 854

Le 29 février 2024, la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé le renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui permet à BTB de racheter un maximum de 5 969 926 parts du 29 février 2024 au 28 février 2025, ce qui représente approximativement 7 % des parts émises et en circulation du Fonds au moment du renouvellement. Au 31 mars 2023, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

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 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en nombre de parts)	Trimestre	
	2024	2023
Parts différées en circulation en début de période	151 412	121 727
Rémunération des fiduciaires	7 079	2 470
Distributions versées sous forme de parts	3 738	2 458
Parts différées en circulation en fin de période	162 229	126 655

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 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en nombre de parts)	Trimestre	
	2024	2023
Parts avec restrictions en circulation en début de période	220 306	138 583
Attribuées	265 180	217 072
Annulées	(28 212)	–
Réglées	(156 025)	(26 601)
Parts avec restrictions en circulation en fin de période	301 249	329 054

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 7 % et 10 % de leur salaire de base, selon le poste qu'ils occupent 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 mars 2024, 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 :

Trimestres clos les 31 mars	2024	2023
	%	%
Imposable en tant qu'autre revenu	-	-
Report d'impôt	100	100
Total	100	100

Méthodes et estimations comptables

La préparation des états financiers consolidés exige que la direction formule des jugements, procède à des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants présentés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations se fondent sur l'expérience antérieure et sur d'autres hypothèses qui sont raisonnables compte tenu des circonstances. Le résultat de l'évaluation continue de ces estimations constitue le fondement pour l'exercice du jugement en ce qui concerne les valeurs comptables des actifs et des passifs et les montants présentés des produits et des charges. Les résultats réels peuvent être différents des estimations. Les jugements critiques posés par BTB pour appliquer les principales méthodes comptables, dont la plus importante est la juste valeur des immeubles de placement, sont décrits dans les états financiers consolidés annuels aux 31 décembre 2023 et 2022 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 2024 de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 exécutif et chef de l'exploitation et 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 exécutif et chef de l'exploitation et des finances ont conclu que les CPCI étaient efficaces au 31 décembre 2024 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 exécutif et chef de l'exploitation et des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 31 mars 2024 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

Au cours du premier trimestre de 2024, la direction n'a effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.

Annexe 1 – Définitions

Parts de catégorie B

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

Produits locatifs

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

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

Charges d'exploitation

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

Résultat d'exploitation net (REN)

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

Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

- Emprunts hypothécaires contractés ou repris d'un montant total approximatif de 630,5 millions de dollars au 31 mars 2024, comparativement à 630,8 millions de dollars au 31 mars 2023.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 43,9 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 2023 et toujours détenus le 31 mars 2024 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2023 et de 2024, ainsi que les résultats des propriétés subséquemment vendues.

Résultat net immobilier du portefeuille comparable

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

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

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

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

	2024 T-1	2023 T-4	2023 T-3	2023 T-2	2023 T-1	2022 T-4	2022 T-3	2022 T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	7 153	1 734	15 216	10 846	8 802	1 769	11 693	18 243
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6)	4 480	(6 481)	-	-	7 781	1 230	197
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	(42)	(159)	(775)	-	160	(142)	(233)
Amortissement des incitatifs de location	690	641	664	750	728	787	773	818
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(325)	2 396	(584)	(763)	184	(1 971)	(3 898)	(9 344)
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	591	401	359	327	356	682	182	158
Distributions sur parts de catégorie B	52	52	56	42	22	26	26	26
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	409	(11)	(87)	(232)	(59)	198	(172)	(285)
FPE ⁽¹⁾	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	201	37	46	-	-	627	93	138
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 925	9 688	9 030	10 195	10 033	10 059	9 785	9 718
FPE par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	10,0 ¢	11,1 ¢	10,3 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,0 ¢	11,4 ¢	11,3 ¢
FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,2 ¢	11,1 ¢	10,4 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,8 ¢	11,5 ¢	11,4 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	75,2 %	67,5 %	72,9 %	63,8 %	64,1 %	67,9 %	65,9 %	66,4 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	73,5 %	67,2 %	72,5 %	63,8 %	64,1 %	63,6 %	65,2 %	65,5 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

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

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

(4) Le ratio des FPE ajustés par part est calculé en divisant les FPE ⁽¹⁾ ajustés 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 ajustés et du montant ajusté des FPEA 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.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

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

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

	2024 T-1	2023 T-4	2023 T-3	2023 T-2	2023 T-1	2022 T-4	2022 T-3	2022 T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(394)	(197)	(842)	(291)	(633)	(1 077)	(521)	(74)
Désactualisation des intérêts effectifs	308	310	271	278	236	336	219	284
Amortissement des autres immobilisations corporelles	17	20	33	23	23	31	35	26
Rémunération fondée sur des parts	(9)	159	184	237	256	206	130	312
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(653)	(639)	(626)	(634)	(658)	(630)	(599)	(580)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	7 618	8 929	7 629	9 433	8 882	7 923	8 581	9 173
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	201	37	46	-	-	627	93	138
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 819	8 966	7 675	9 433	8 882	8 550	8 674	9 311
FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	8,7 ¢	10,2 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	9,3 ¢	10,1 ¢	10,8 ¢
Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	8,9 ¢	10,3 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	86,2 %	72,9 %	85,8 %	69,0 %	72,4 %	80,8 %	74,4 %	69,4 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	83,9 %	72,6 %	85,3 %	69,0 %	72,4 %	74,9 %	73,6 %	68,3 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.

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

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

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

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 et 31.



États financiers consolidés intermédiaires résumés

Période de trois mois close le 31 mars 2024

- 74 États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière
- 75 États consolidés intermédiaires résumés du résultat global
- 76 États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
- 77 Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie
- 78 Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

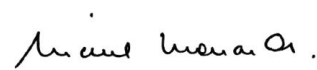
États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Au 31 mars	Au 31 décembre
	Notes	2024	2023
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 203 027	1 207 522
Immobilisations corporelles		241	271
Instruments financiers dérivés	9	3 115	2 693
Charges payées d'avance et dépôts		5 283	2 522
Créance résultant d'un contrat de location-financement		10 446	10 456
Créances	4	5 301	3 272
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 781	912
Total des actifs		1 229 194	1 227 648
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	628 227	638 080
Débetures convertibles	6	42 683	42 460
Emprunts bancaires	7	44 797	36 359
Obligations locatives		7 330	7 332
Parts de catégorie B	8	2 203	2 043
Rémunération fondée sur des parts	10	1 555	1 715
Instruments financiers dérivés	9	387	288
Fournisseurs et autres créditeurs		20 108	19 549
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 180	2 168
Total des passifs		749 470	749 994
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		479 724	477 654
		1 229 194	1 227 648

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Approuvé par le Conseil le 3 mai 2024.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Périodes de trois mois closes les 31 mars	
	Notes	2024	2023
		\$	\$
Produits d'exploitation			
Produits locatifs	12	32 636	32 911
Charges d'exploitation			
Services publics et autres charges d'exploitation		6 829	6 797
Impôt foncier et assurances		7 447	7 106
		14 276	13 903
Résultat d'exploitation net		18 360	19 008
Produits financiers			
		573	306
Charges			
Charges financières		9 223	8 191
Distributions sur parts de catégorie B	8	52	22
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	8	160	-
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(325)	184
Charges financières nettes	13	9 110	8 397
Frais d'administration			
		2 474	2 115
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	196	-
Bénéfice net et résultat global total de la période		7 153	8 802

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport des porteurs de parts	Distributions cumulées	Résultat global cumulé	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2024		400 774	(228 065)	304 945	477 654
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	1 446	-	-	1 446
Distributions aux porteurs de parts	11	-	(6 529)	-	(6 529)
		402 220	(234 594)	304 945	472 571
Résultat global		-	-	7 153	7 153
Solde au 31 mars 2024		402 220	(234 594)	312 098	479 724
Solde au 1 ^{er} janvier 2023		395 960	(202 235)	268 347	462 072
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	1 904	-	-	1 904
Distribution aux porteurs de parts	11	-	(6 421)	-	(6 421)
		397 864	(208 656)	268 347	457 555
Résultat global		-	-	8 802	8 802
Solde au 31 mars 2023		397 864	(208 656)	277 149	466 357

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Périodes de trois mois closes les 31 mars	
		2024	2023
		\$	\$
Activités d'exploitation			
Bénéfice net de la période		7 153	8 802
Ajustements pour :			
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	(6)	-
Amortissement des immobilisations corporelles		17	23
Rémunération fondée sur des parts	10	400	197
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	12	(394)	(633)
Amortissement des incitatifs de location	12	690	728
Produits financiers		(573)	(306)
Charges financières nettes	13	9 110	8 397
		16 397	17 208
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		(4 254)	(1 551)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		12 143	15 657
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires repris	3	-	(28 920)
Entrées d'immeubles de placement	3	(2 011)	(1 512)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	3 240	-
Acquisition d'immobilisations corporelles		13	-
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		1 242	(30 432)
Activités de financement			
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		9 623	16 619
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(16 649)	(4 787)
Emprunts bancaires		8 401	15 153
Paiements sur obligations locatives		(2)	(2)
Distribution nette aux porteurs de parts		(5 629)	(5 533)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	8	(52)	(22)
Intérêts payés		(8 208)	(7 388)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(12 516)	14 040
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		869	(735)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		912	2 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		1 781	1 669

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Périodes de trois mois closes les 31 mars 2024 et 2023
(non audité, 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 intermédiaires résumés de BTB pour les périodes de trois mois closes les 31 mars 2024 et 2023 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 intermédiaires résumés non audités ont été établis selon la Norme comptable internationale IAS 34, Information financière intermédiaire (l'« IAS 34 »), publiée par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Les présentes ne comprennent pas toute l'information exigée pour des états financiers consolidés annuels complets, et doivent donc être lues en parallèle avec les états financiers consolidés du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les méthodes comptables appliquées par le Fonds dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités sont les mêmes que celles appliquées par le Fonds dans ses états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 3 mai 2024.

(b) 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 a eu des effets négligeables sur les activités du Fonds et sa capacité de négocier les nouveaux emprunts hypothécaires et les renouvellements hypothécaires. Compte tenu de la situation, il pourrait y avoir certaines répercussions sur les activités de refinancements d'emprunts hypothécaires, la juste valeur des immeubles de placement, certaines décisions de placement et le niveau des transactions du marché. Le Fonds continuera de surveiller les effets de la hausse du taux directeur sur ses activités d'investissement et d'évaluation des immeubles de placement.

(c) 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.

(d) 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.

3. Immeubles de placement

	Période de trois mois close le 31 mars	Exercice clos le 31 décembre
	2024	2023
	\$	\$
Solde à l'ouverture de la période	1 207 522	1 164 881
Comptabilisation initiale des actifs au titre de droits d'utilisation	-	3 133
Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 a))	-	36 306
Disposition d'immeubles de placement (note 3 b))	(6 216)	-
Dépenses d'investissement	787	7 510
Commissions de location capitalisées	325	2 247
Incitatifs de location capitalisés	899	2 663
Amortissement des incitatifs de location	(690)	(2 783)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	394	1 963
Transfert net à un contrat de location-financement	-	(10 399)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	6	2 001
Solde à la clôture de la période	1 203 027	1 207 522

Sur une base annuelle, 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 la méthode de la capitalisation directe et la méthode 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 mars 2024, aucune évaluation externe indépendante n'a été obtenue pour des immeubles de placement (évaluations obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur totale de 904 893 \$ au 31 décembre 2023).

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 situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 31 mars 2024			
Taux de capitalisation	5,25 % - 7,75 %	6,25 % - 8,25 %	5,75 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	5,25 % - 8,00 %	6,25 % - 8,50 %	6,00 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	6,00 % - 8,50 %	6,75 % - 9,00 %	6,50 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,09 %	7,01 %	7,06 %
Au 31 décembre 2023			
Taux de capitalisation	5,25 % - 7,75 %	6,25 % - 8,25 %	5,75 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	5,25 % - 8,00 %	6,25 % - 8,50 %	6,00 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	6,00 % - 8,50 %	6,75 % - 9,00 %	6,50 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,09 %	7,01 %	7,06 %

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 mars 2024, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 mars 2024.

Sensibilité aux taux de capitalisation	Juste valeur	Variation de la juste valeur
Augmentation (diminution)	\$	\$
(0,50) %	1 301 777	98 750
(0,25) %	1 250 429	47 402
Taux de base	1 203 027	-
0,25 %	1 159 129	(43 898)
0,50 %	1 118 355	(84 672)

(a) Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du trimestre clos le 31 mars 2024.

(b) Sorties

La juste valeur des actifs et des passifs décomptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date de sortie au cours de la période de trois mois close le 31 mars 2024 s'établit comme suit :

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Remboursement hypothécaire	Coûts liés aux sorties	Produit net
			\$	\$	\$	\$
Mars 2024	Immeuble de bureaux situé en banlieue	Montréal, QC	3 190	(1 563)	(101)	1 526
Mars 2024	Immeuble de bureaux situé en banlieue	Montréal, QC	3 218	(1 403)	(101)	1 714
Total			6 408	(2 966)	(202)	3 240

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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	6	-
Coûts liés aux sorties	(202)	-
	(196)	-

La 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.

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 le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	2024	2023
	\$	\$
Immeubles industriels	-	-
Immeubles de bureaux situés en banlieue	6	-
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	-	-
Total de la variation de la juste valeur	6	-

4. Créances

	Au 31 mars	Au 31 décembre
	2024	2023
	\$	\$
Loyers à recevoir	4 462	2 201
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(727)	(731)
Loyers à recevoir, montant net	3 735	1 470
Recouvrements non facturés	1 216	1 572
Autres créances	350	230
Total	5 301	3 272

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.

5. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 163 482 \$ au 31 mars 2024 (1 168 069 \$ au 31 décembre 2023).

	Au 31 mars 2024	Au 31 décembre 2023
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	555 741	565 519
Emprunts hypothécaires à taux variable	74 772	74 906
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	90	160
Charges de financement non amorties	(2 376)	(2 505)
Emprunts hypothécaires	628 227	638 080
Portion court terme	124 953	160 278
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,40 %	4,37 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	3,16	3,24
Fourchette des taux annuels	2,37 % - 8,95 %	2,37 % - 8,95 %

Au 31 mars 2024, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2024 ⁽¹⁾	12 759	112 194	124 953
2025	14 915	57 838	72 753
2026	12 748	108 601	121 349
2027	8 867	100 508	109 375
2028	4 927	88 118	93 045
Par la suite	10 630	98 408	109 038
	64 846	565 667	630 513
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			90
Charges de financement non amorties			(2 376)
			628 227

(1) Pour la période de neuf mois restants.

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 9). 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 mars 2024	Au 31 décembre 2023
	\$	%			\$	\$
Juin 2016	13 000	3,27	Trimestriel	Juin 2026	10 159	10 257
Novembre 2017	23 200	3,89	Mensuel	Novembre 2027	20 439	20 619
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	19 219	19 392
Total	59 275				49 817	50 268

6. Débentures convertibles

Au 31 mars 2024, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

	Taux d'intérêt			Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance
	Principal	Nominal	Effectif			
		%	%	\$		
Série G	24 000	6,00	7,30	5,42	Semestriels	Octobre 2024
Série H	19 917	7,00	8,28	3,64	Semestriels	Octobre 2025

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$

Au 31 mars 2024

Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	18 130	42 130
Désactualisation de la composante passif non dérivé	-	1 147	1 147
	24 000	19 277	43 277
Options de conversion exercées par les porteurs	-	-	-
	24 000	19 277	43 277
Charges de financement non amorties	(192)	(402)	(594)
Composante passif non dérivé	23 808	18 875	42 683
Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	-	387	387

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$

Au 31 décembre 2023

Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	-	1 055	1 055
	24 000	28 364	52 364
Options de conversion exercées par les porteurs	-	(9 179)	(9 179)
	24 000	19 185	43 185
Charges de financement non amorties	(269)	(456)	(725)
Composante passif non dérivé	23 731	18 729	42 460
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	-	288	288

Série G

Au 31 mars 2024, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débetures.

Série H

Au 31 mars 2024, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débetures représentant un montant nominal de 10 083 \$ (10 083 \$ au 31 décembre 2023).

7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit d'acquisition d'un montant de 8 000 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 31 mars 2024, un montant de 3 500 \$ était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (950 \$ au 31 décembre 2023). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 95 943 \$.

La deuxième est une facilité de crédit renouvelable de 50 000 \$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal supplémentaire de 10 000 \$. Cette 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 mars 2024, un montant de 41 297 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (35 409 \$ au 31 décembre 2023).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 39 545 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 364 691 \$.

8. Parts de catégorie B

	Période de trois mois close le 31 mars 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	697 265	2 043	347 265	1 268
Émission de parts de catégorie B – Acquisition	–	–	550 000	2 475
Échange contre des parts de fiducie	–	–	(200 000)	(724)
Ajustement de la juste valeur	–	160	–	(976)
Parts en circulation à la clôture de la période	697 265	2 203	697 265	2 043

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 d'une pour une. La distribution versée sur les parts de catégorie B est comptabilisée à l'état du résultat global lorsqu'elle est déclarée.

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	52	22
Distribution par part de catégorie B	0,075	0,075

9. 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 mars 2024 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 31 mars 2024	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 6)	387	–	–	387
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	(3 115)	–	(3 115)	–
Parts de catégorie B (note 8)	2 203	2 203	–	–
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	630 513	–	599 897	–
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	43 070	43 459	–	–
Emprunts bancaires (note 7)	44 797	–	44 797	–

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	
	\$
Période de trois mois close le 31 mars 2024	
Solde à l'ouverture de la période	288
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	99
Solde à la clôture de la période	387

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 mars 2024 :

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
	\$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	364	18,35
31 mars 2024	387	18,85
0,50 %	410	19,35

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.

10. 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 :

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	151 412	121 727
Rémunération des fiduciaires	7 079	2 470
Distributions versées sous forme de parts	3 738	2 458
En circulation à la clôture de la période	162 229	126 655

Au 31 mars 2024, le passif au titre du régime était de 511 \$ (446 \$ au 31 décembre 2023). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2024, les chiffres connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à une charge de 72 \$ (charge de 3 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2023).

(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 7 % à 10 % de leur salaire de base, selon le poste qu'ils occupent au sein du Fonds. Pour chaque deux parts qu'un participant achète, le Fonds émet une nouvelle part.

Au 31 mars 2024, le passif au titre du régime s'élevait à 2 \$ (87 \$ au 31 décembre 2023). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2024, les produits connexes comptabilisés en résultat net se sont chiffrés à 10 \$ (produit de 1 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2023). Les 25 932 parts relatives aux achats de 2023 ont été émises en mars 2024 (11 605 parts relatives aux achats de 2022).

(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 :

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	220 306	138 583
Attribution	265 180	217 072
Annulation	(28 212)	-
Règlement	(156 025)	(26 601)
En circulation à la clôture de la période	301 249	329 054

Au 31 mars 2024, le passif au titre du régime était de 420 \$ (597 \$ au 31 décembre 2023). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2024, les charges connexes comptabilisées en résultat net s'établissaient à 307 \$ (charge de 181 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2023).

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

Au 31 mars 2024, l'obligation à long terme liée au régime s'établissait à 622 \$ (593 \$ au 31 décembre 2023). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2024, les charges connexes comptabilisées en résultat net se sont chiffrées à 31 \$ (charges de 14 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2023).

11. 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 :

	Période de trois mois close le 31 mars	
	2024	
	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	86 705 901	400 774
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	301 404	887
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 b))	27 685	75
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 10 c))	154 990	484
Parts en circulation à la clôture de la période	87 189 980	402 220

(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, toute distribution en trésorerie versée sur des parts de fiducie est affectée 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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	6 529	6 387
Distributions par part de fiducie	0,075	0,075

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

Au 31 mars 2024, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

12. Produits locatifs

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	19 711	21,054
Frais d'annulation de contrats de location	45	-
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 509	6,173
	26 265	27,227
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	6 667	5,779
Amortissement des incitatifs de location	(690)	(728)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	394	633
	32 636	32,911

13. Charges financières nettes

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	7 072	6 724
Intérêts sur les débetures convertibles	709	709
Intérêts sur les emprunts bancaires	934	344
Intérêts sur les obligations locatives	92	79
Autres charges d'intérêts	16	17
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	92	82
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	308	236
Distributions sur parts de catégorie B	52	22
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	-
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(325)	184
	9 110	8 397

14. Charges par nature

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Amortissements	17	23
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	3 256	2 773

15. 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 :

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Bénéfice net	7 153	8 802
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	87 521 586	85 911 854
Résultat de base par part	0,08	0,10

16. Gestion du 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 mars 2024, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

17. 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 situés en banlieue;
- immeubles de commerce de détail de première nécessité;

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de trois mois close le 31 mars 2024				
Immeubles de placement	440 428	513 086	249 513	1 203 027
Produits locatifs des immeubles	8 604	16 438	7 594	32 636
Résultat d'exploitation net	6 223	7 820	4 317	18 360
Période de trois mois close le 31 mars 2023				
Immeubles de placement	377 331	571 342	249 678	1 198 351
Produits locatifs des immeubles	7 020	18 839	7 052	32 911
Résultat d'exploitation net	5 341	9 646	4 021	19 008

18. Engagements et éventualités

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.

Conseil des fiduciaires



Michel Léonard
Président, Chef de la direction
et fiduciaire



Jocelyn Proteau
Président du conseil
et fiduciaire ⁽²⁾



Jean-Pierre Janson
Vice-président du conseil
et fiduciaire ⁽²⁾



Lucie Ducharme
Présidente du comité
de ressources humaines
et gouvernance et fiduciaire ^{(1) (2)}



Luc Martin
Président du comité d'audit
et fiduciaire ⁽¹⁾



Fernand Perreault
Président du comité de
placements et fiduciaire ⁽³⁾



Armand Des Rosiers
Fiduciaire ⁽³⁾



Sylvie Lachance
Fiduciaire ^{(1) (3)}



Christine Marchildon
Fiduciaire ⁽²⁾

(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 débentures 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^e 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 2023, 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

Legal Advisors - Stikeman Elliott
S.E.N.C.R.L., s.r.l.
41-1155, Boulevard René-Lévesque
Ouest, Montréal, QC H3B 3V2

Assemblée générale annuelle

20 juin 2024
10h (HAE)
Club Mont-Royal
Diffusion en direct disponible:
<https://bit.ly/3xZFYzm>

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'acquies 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 ou contactez
l'agent du régime: Services aux
investisseurs Computershare

**Illustration de couverture
par Romain Lasser**
3190, rue F.-X.-Tessier,
Vaudreuil-Dorion, QC

