

États financiers consolidés intermédiaires résumés



Périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023

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

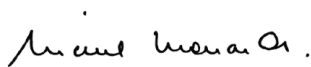
États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Au 30 septembre	Au 31 décembre
	Notes	2023	2022
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 207 090	1 164 881
Immobilisations corporelles		265	322
Instruments financiers dérivés	10	4 800	3 754
Charges payées d'avance et dépôts		6 551	3 163
Créance résultant d'un contrat de location-financement	6	10 466	-
Créances	4	4 026	4 816
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 357	2 404
Total des actifs		1 235 555	1 179 340
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	641 737	636 111
Débitures convertibles	7	42 250	41 942
Emprunts bancaires	8	36 363	9 897
Obligations locatives		7 333	4 203
Parts de catégorie B	9	2 085	1 268
Rémunération fondée sur des parts	11	1 647	1 542
Instruments financiers dérivés	10	-	116
Fournisseurs et autres créditeurs		20 512	20 058
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 159	2 131
Total des passifs		754 086	717 268
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		481 469	462 072
		1 235 555	1 179 340

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

Approuvé par le Conseil le 3 novembre 2023.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2023	2022	2023	2022
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Produits locatifs	13	31 285	29 962	95 904	88 009
Charges d'exploitation					
Services publics et autres charges d'exploitation		6 120	5 286	18 495	16 452
Impôt foncier et assurances		7 090	6 702	21 285	19 751
		13 210	11 988	39 780	36 203
Résultat d'exploitation net		18 075	17 974	56 124	51 806
Produits financiers		561	122	1 222	399
Charges					
Charges financières		8 830	7 503	25 508	22 070
Distributions sur parts de catégorie B	9	56	26	120	78
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	9	(159)	(142)	(934)	(309)
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(584)	(3 898)	(1 163)	(12 245)
Charges financières nettes	14	8 143	3 489	23 531	9 594
Frais d'administration		1 712	1 591	5 386	5 106
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	(6 435)	1 323	(6 435)	1 120
Bénéfice net et résultat global total de la période		15 216	11 693	34 864	36 385

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 2023		395 960	(202 235)	268 347	462 072
Émission de parts, nette des frais d'émission	12	3 869	-	-	3 869
Distributions aux porteurs de parts	12	-	(19 336)	-	(19 336)
		399 829	(221 571)	268 347	446 605
Résultat global		-	-	34 864	34 864
Solde au 30 septembre 2023		399 829	(221 571)	303 211	481 469
Solde au 1 ^{er} janvier 2022		351 540	(177 308)	230 193	404 425
Émission de parts, nette des frais d'émission	12	43 568	-	-	43 568
Distribution aux porteurs de parts	12	-	(18 541)	-	(18 541)
		395 108	(195 849)	230 193	429 452
Résultat global		-	-	36 385	36 385
Solde au 30 septembre 2022		395 108	(195 849)	266 578	465 837

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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2023	2022	2023	2022
		\$	\$	\$	\$
Activités d'exploitation					
Bénéfice net de la période		15 216	11 693	34 864	36 385
Ajustements pour :					
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	(6 435)	1 323	(6 435)	1 120
Amortissement des immobilisations corporelles		33	35	79	91
Rémunération fondée sur des parts	11	97	(41)	299	137
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	13	(842)	(521)	(1 766)	(745)
Amortissement des incitatifs de location	13	664	773	2 142	2 326
Produits financiers		(561)	(122)	(1 222)	(399)
Charges financières nettes	14	8 143	3 489	23 531	9 594
		16 315	16 629	51 492	48 509
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		2	3 730	(2 198)	(1 230)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		16 317	20 359	49 294	47 279
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires repris	3	-	(15 896)	(33 825)	(86 648)
Entrées d'immeubles de placement	3	(1 794)	(2 507)	(7 068)	(6 760)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	(46)	4 290	(46)	25 922
Acquisition d'immobilisations corporelles		(24)	(22)	(24)	(85)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(1 864)	(14 135)	(40 963)	(67 571)
Activités de financement					
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		571	8 892	35 445	42 746
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(4 851)	(7 976)	(30 143)	(22 647)
Emprunts bancaires		2 035	12 817	26 392	12 817
Remboursement d'emprunts bancaires		-	-	-	(11 294)
Paievements sur obligations locatives		(1)	(4)	(3)	(12)
Produit net de l'émission de parts		-	29	-	38 353
Distribution nette aux porteurs de parts		(5 606)	(5 592)	(16 697)	(15 962)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	9	(56)	(26)	(120)	(78)
Intérêts payés		(7 932)	(6 967)	(23 252)	(20 405)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(15 840)	1 173	(8 378)	23 518
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(1 387)	7 397	(47)	3 226
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		3 744	3 020	2 404	7 191
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		2 357	10 417	2 357	10 417

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022
(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 et de neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022 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 2022.

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 2022.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 3 novembre 2023.

(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 neuf mois close le 30 septembre	Exercice clos le 31 décembre
	2023	2022
	\$	\$
Solde à l'ouverture de la période	1 164 881	1 110 971
Comptabilisation initiale des actifs au titre de droits d'utilisation	3 133	-
Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 a))	36 300	96 155
Dispositions d'immeubles de placement (note 3 b))	-	(42 674)
Dépenses d'investissement	3 716	3 370
Commissions de location capitalisées	1 547	1 531
Incitatifs de location capitalisés	1 807	5 020
Amortissement des incitatifs de location	(2 142)	(3 113)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	1 766	1 822
Transfert net à un contrat de location-financement	(10 399)	-
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	6 481	(8 201)
Solde à la clôture de la période	1 207 090	1 164 881

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 30 septembre 2023, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur globale de 687 601 \$, ce qui équivaut à 57 % de la juste valeur des immeubles de placement. Pour l'exercice à ce jour, un gain de 6 481 \$ de variations nettes de la juste valeur a été comptabilisé, reflétant une augmentation des taux de capitalisation pour les 3 catégories d'actifs, ainsi que la mise à jour des hypothèses de flux de trésorerie. Pour le reste de l'exercice, le Fonds continuera d'évaluer l'évolution des conditions du marché et du secteur immobilier.

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

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 30 septembre 2023			
Taux de capitalisation	4,75 % – 7,50 %	5,75 % – 8,25 %	5,75 % – 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % – 7,25 %	6,00 % – 8,50 %	6,00 % – 7,75 %
Taux d'actualisation	5,50 % – 7,75 %	6,50 % – 9,00 %	6,50 % – 8,50 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,00 %	7,02 %	7,03 %
Au 31 décembre 2022			
Taux de capitalisation	4,75 % – 6,75 %	5,75 % – 8,25 %	5,50 % – 8,00 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % – 7,50 %	5,75 % – 8,00 %	5,50 % – 8,00 %
Taux d'actualisation	5,50 % – 8,25 %	6,25 % – 8,75 %	6,25 % – 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,75 %	6,76 %	6,84 %

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 30 septembre 2023, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 30 septembre 2023.

Sensibilité aux taux de capitalisation		Juste valeur	Variation de la juste valeur
Augmentation (diminution)		\$	\$
(0,50) %		1 307 004	99 914
(0,25) %		1 255 028	47 938
Taux de base		1 207 090	-
0,25 %		1 162 730	(44 360)
0,50 %		1 121 556	(85 534)

(a) Acquisitions

La juste valeur des actifs et des passifs comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date d'acquisition au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 s'établit comme suit :

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition							
Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts d'acquisition	Emprunt hypothécaire repris	Contrepartie nette	
			%	\$	\$	\$	
Février 2023	Industriel	Mirabel, QC	100	28 920	-	28 920	
Mai 2023 ⁽¹⁾	Industriel	Edmonton, AB	100	7 380	-	7 380	
Total				36 300	-	36 300	

1) Le Fonds a réglé une partie du prix d'acquisition au moyen de l'émission de 550 000 parts de société en commandite de catégorie B au prix de 4,50 \$ la part.

(b) Sorties

Aucune sortie n'a été réalisée au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023.

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

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	6 481	(1 230)	6 481	(420)
Coûts liés aux sorties	(46)	(93)	(46)	(700)
	6 435	(1 323)	6 435	(1 120)

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 30 septembre 2023 et le 30 septembre 2022, ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2023 et 2022 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres		Périodes cumulatives (9 mois)	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Immeubles industriels	39 930	17 567	39 930	18 377
Immeubles de bureaux périphériques	(26 300)	(13 203)	(26 300)	(13 203)
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	(7 149)	(5 595)	(7 149)	(5 595)
Total de la variation de la juste valeur	6 481	(1 230)	6 481	(420)

4. Créances

	Au 30 septembre	Au 31 décembre
	2023	2022
	\$	\$
Loyers à recevoir	3 252	3 431
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(822)	(1 011)
Loyers à recevoir, montant net	2 430	2 420
Recouvrements non facturés	1 344	1 142
Autres créances	252	1 254
Total	4 026	4 816

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 1 167 593 \$ au 30 septembre 2023 (1 140 753 \$ au 31 décembre 2022).

	Au 30 septembre	Au 31 décembre
	2023	2022
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	574 181	552 275
Emprunts hypothécaires à taux variable	69 966	86 166
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	251	564
Charges de financement non amorties	(2 661)	(2 894)
Emprunts hypothécaires	641 737	636 111
Portion court terme ⁽¹⁾	35 251	86 094
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,29 %	4,09 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	3,41	3,97
Fourchette des taux annuels	2,30 % – 8,95 %	2,30 % – 8,20 %

Au 30 septembre 2023, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2023 ⁽¹⁾	4 794	30 457	35 251
2024	16 715	125 301	142 016
2025	14 249	52 853	67 102
2026	12 070	108 601	120 671
2027	8 152	100 502	108 654
Par la suite	15 235	155 218	170 453
	71 215	572 932	644 147
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			251
Charges de financement non amorties			(2 661)
			641 737

1) Pour la période de trois mois restante.

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

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Principal restant	
					Au 30 septembre 2023	Au 31 décembre 2022
	\$	%			\$	\$
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	10 355	10 649
Novembre 2017	23 200	3,88	Mensuel	Novembre 2027	20 798	21 331
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	19 562	20 068
Total	59 275				50 715	52 048

6. Créance résultant d'un contrat de location-financement

En août 2023, un locataire a exercé l'option d'achat d'un immeuble industriel à Edmonton, en Alberta. Le prix d'achat s'élève à 10 250 \$ et la date de clôture est le 1er décembre 2026. Le Fonds a décomptabilisé l'immeuble des immeubles de placement pour le classer en tant que contrat de location-financement.

Au moment de la passation du contrat de location, le Fonds a déterminé si le contrat de location était un contrat de location-financement ou un contrat de location simple. Le Fonds a effectué une évaluation générale visant à déterminer si le contrat de location transférait au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sous-jacent. Si tel était le cas, le contrat de location était alors un contrat de location-financement; dans le cas contraire, il s'agissait alors d'un contrat de location simple. Lorsque le Fonds a classé le contrat de location en tant que contrat de location-financement, il a comptabilisé l'investissement net dans le contrat de location en tant que créance résultant d'un contrat de location-financement dans le bilan. Le Fonds a ensuite comptabilisé les produits financiers en tant que montants gagnés.

Le tableau suivant présente un sommaire du contrat de location-financement pour la période close le 30 septembre 2023 ainsi qu'une analyse des échéances des créances locatives en montrant les paiements de loyer non actualisés à recevoir.

	Investissement net dans un contrat de location	Contrat de location-financement non actualisé au moment de la passation	Produits financiers non gagnés au moment de la passation	Taux d'intérêt implicite	Paiements d'intérêts	Option d'achat
	\$	\$	\$	%		
Soldes d'ouverture	10 399	13 379	(2 980)	8,44	Mensuel	Décembre 2026

Au 30 septembre 2023

Solde initial du contrat de location-financement non actualisé	13 379
Paiements de loyer reçus	153
	13 226
Solde initial des produits financiers non gagnés au moment de la passation	(2 980)
Produits financiers gagnés	220
	(2 760)
Investissement net dans le contrat de location	10 466

Au 30 septembre 2023, les paiements de loyer non actualisés à recevoir s'établissaient comme suit :

	Paiements de loyer
	\$
2023 ⁽¹⁾	229
2024	916
2025	916
2026	11 165
Total	13 226
Produits financiers non gagnés	(2 760)
Investissement net dans le contrat de location	10 466

1) Pour la période de trois mois restante.



7. Débentures convertibles

Au 30 septembre 2023, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

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

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$

Au 30 septembre 2023

Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	-	963	963
	24 000	28 272	52 272
Options de conversion exercées par les porteurs	-	(9 179)	(9 179)
	24 000	19 093	43 093
Charges de financement non amorties	(339)	(504)	(843)
Composante passif non dérivé	23 661	18 589	42 250
Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	(79)	54	(25)

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$

Au 31 décembre 2022

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

Série G

Au 30 septembre 2023, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débentures.

Série H

Au 30 septembre 2023, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débentures représentant un montant nominal de 10 083 \$ (9 720 \$ au 31 décembre 2022).

8. 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 30 septembre 2023, un montant de 1 550 \$ était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (900 \$ au 31 décembre 2022). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 95 832 \$.

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 30 septembre 2023, un montant de 34 813 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (8 997 \$ au 31 décembre 2022).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 39 497 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 355 853 \$.

9. Parts de catégorie B

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023		Exercice clos le 31 décembre 2022	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	347 265	1 268	347 265	1 417
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	-	(934)	-	(149)
Parts en circulation à la clôture de la période	697 265	2 085	347 265	1 268

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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	56	26	120	78
Distribution par part de catégorie B	0,075	0,075	0,225	0,225



10. Évaluation de la juste valeur

Les tableaux qui suivent présentent la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances, du solde de prix de vente, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 30 septembre 2023 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 30 septembre 2023	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 7)	(25)	-	-	(25)
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	(4 775)	-	(4 775)	-
Parts de catégorie B (note 9)	2 085	2 085	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	644 147	-	594 810	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 7)	42 225	43 141	-	-
Emprunts bancaires (note 8)	36 363	-	36 363	-

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 neuf mois close le 30 septembre 2023	
Solde à l'ouverture de la période	116
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	(141)
Solde à la clôture de la période	(25)

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 débentures convertibles au 30 septembre 2023 :

	Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles	Volatilité
	\$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	(59)	19,24
30 septembre 2023	(25)	19,74
0,50 %	9	20,24

Comme le démontre l'analyse de sensibilité qui précède, la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débentures 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 débentures convertibles, et vice-versa.

11. Rémunération fondée sur des parts

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

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

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2023	2022
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	121 727	103 116
Rémunération des fiduciaires	8 187	7 181
Distributions versées sous forme de parts	8 420	6 704
En circulation à la clôture de la période	138 334	117 001

Au 30 septembre 2023, le passif au titre du régime était de 416 \$ (446 \$ au 31 décembre 2022). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023, les chiffres connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à une charge de 3 \$ et à un produit de 30 \$ (produits de 32 \$ et de 35 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022).

(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 30 septembre 2023, le passif au titre du régime s'élevait à 19 \$ (54 \$ au 31 décembre 2022). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023, les produits connexes comptabilisés en résultat net se sont chiffrés à 0 \$ et à 1 \$ (charges de 1 \$ et produits de 13 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022). Les 8 955 parts relatives aux achats de 2022 ont été émises en février et en avril 2023 (11 605 parts relatives aux achats de 2021).

(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 neuf mois closes les 30 septembre	2023	2022
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	138 583	161 536
Attribution	217 070	93 576
Règlement	(45 276)	(116 529)
En circulation à la clôture de la période	310 377	138 583

Au 30 septembre 2023, le passif au titre du régime était de 594 \$ (446 \$ au 31 décembre 2022). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023, les charges connexes comptabilisées en résultat net s'établissaient à 71 \$ et à 309 \$ (produits de 19 \$ et charges de 112 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022).

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

Au 30 septembre 2023, l'obligation à long terme liée au régime s'établissait à 618 \$ (596 \$ au 31 décembre 2022). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023, les charges connexes comptabilisées en résultat net se sont chiffrées à 23 \$ et à 21 \$ (charges de 9 \$ et de 73 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022).

12. Parts de fiducie émises et en circulation

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

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre	
	2023	
	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	85 238 279	395 960
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	779 126	2 576
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 11 b))	8 955	33
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 11 c))	45 276	159
Parts de catégorie B échangées contre des parts	200 000	760
Émission dans le cadre de la conversion de débetures convertibles (note 7)	99 725	341
Parts en circulation à la clôture de la période	86 371 361	399 829

(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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	6 470	6 368	19 336	18 541
Distributions par part de fiducie	0,075	0,075	0,225	0,225

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

Au 30 septembre 2023, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

13. Produits locatifs

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	19 366	18 676	60 277	54 906
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 322	6 301	19 025	18 405
	25 688	24 977	79 302	73 311
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	5 419	5 237	16 978	16 279
Amortissement des incitatifs de location	(664)	(773)	(2 142)	(2 326)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	842	521	1 766	745
	31 285	29 962	95 904	88 009

14. Charges financières nettes

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	6 867	6 020	20 277	17 432
Intérêts sur les débetures convertibles	709	715	2 127	2 190
Intérêts sur les emprunts bancaires	785	398	1 748	902
Intérêts sur les obligations locatives	92	53	262	158
Autres charges d'intérêts	14	11	46	62
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	92	87	263	251
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	271	219	785	791
Distributions sur parts de catégorie B	56	26	120	78
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(159)	(142)	(934)	(309)
Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire	-	-	-	284
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(584)	(3 898)	(1 163)	(12 245)
	8 143	3 489	23 531	9 594



15. Charges par nature

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Amortissements	33	35	79	91
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	2 199	2 058	7 063	6 658

16. Résultat par part

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

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

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net	15 216	11 693	34 864	36 385
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	86 991 608	85 247 394	86 451 932	82 749 640
Résultat de base par part	0,17	0,14	0,40	0,44

17. 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 30 septembre 2023, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

18. Secteurs d'exploitation

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

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

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

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de trois mois close le 30 septembre 2023				
Immeubles de placement	445 177	518 271	243 642	1 207 090
Produits locatifs des immeubles	8 088	15 926	7 271	31 285
Résultat d'exploitation net	5 905	7 810	4 360	18 075
Période de trois mois close le 30 septembre 2022				
Immeubles de placement	332 793	597 846	249 230	1 179 869
Produits locatifs des immeubles	5 855	17 181	6 926	29 962
Résultat d'exploitation net	4 564	9 388	4 022	17 974
	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2023				
Produits locatifs des immeubles	24 212	49 717	21 975	95 904
Résultat d'exploitation net	17 707	25 470	12 947	56 124
Période de neuf mois close le 30 septembre 2022				
Produits locatifs des immeubles	16 298	51 195	20 516	88 009
Résultat d'exploitation net	12 520	27 759	11 527	51 806

19. 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.