

Bâtir sur une stratégie industrielle





979 & 1031, rue Bank, Ottawa, ON

Notre mission

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

Table

Mot de notre Chef de la direction 6

Retour sur les points forts des résultats financiers du troisième trimestre 2023, par Michel Léonard.

Notre histoire 8

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

Faits saillants 10

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

Répartition des actifs 12

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



Évolution des indicateurs clés 14

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

10 principaux clients 17

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

ESG 18

Un coup d'œil sur nos mesures de gouvernance, en se concentrant sur le dernier pilier d'ESG.

Pleins feux sur nos clients 20

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

Notre équipe 22

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

Nos propriétés 27

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

Rapport de gestion 29

L'analyse et les commentaires de la direction sur les performances de l'entreprise au cours du troisième trimestre de 2023.

États financiers consolidés intermédiaires résumés 75

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

des matières

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

Je suis heureux de partager avec vous la performance du portefeuille de BTB pour le troisième trimestre de 2023, soulignant non seulement notre solidité financière mais également les décisions stratégiques qui nous ont propulsés vers l'avant dans un marché plus difficile. Votre soutien continu et votre confiance dans notre vision ont joué un rôle déterminant dans l'obtention de ces résultats remarquables.

Solide performance financière

La pierre angulaire de notre succès réside dans notre performance financière. Au cours du trimestre en cours, nos produits locatifs ont atteint 31,3 millions de dollars, soit une augmentation substantielle de 4,4 % par rapport au même trimestre de 2022. Cette trajectoire de croissance est encore plus prononcée si l'on considère la période cumulée de neuf mois, où les produits locatifs ont totalisé 95,9 millions de dollars – une augmentation de 9,0 % par rapport à la même période l'an dernier. Notre REN s'est élevé à 18,1 millions de dollars, représentant une augmentation de 0,6 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Le REN cumulé sur neuf mois dresse un tableau similaire, atteignant 56,1 millions

de dollars et reflétant une augmentation de 8,3 % par rapport à la même période en 2022. Malgré certains défis, notre REN du portefeuille comparable a augmenté de 1,2 % sur la période cumulée de neuf mois, grâce à de solides efforts de location dans le segment des commerces de première. Il s'agit du neuvième trimestre consécutif où nous affichons une hausse de notre REN du portefeuille comparable. Enfin, le maintien d'une approche financière disciplinée est un principe fondamental de notre stratégie. Nous sommes fiers d'annoncer un ratio de distribution des FPEA ajustés de 74,8 % pour l'année à ce jour. Cette gestion financière prudente et cette prise de décision stratégique assure des rendements pour nos investisseurs et réinvestissons dans la croissance de notre portefeuille.

Succès de l'équipe de location et stabilité du taux d'occupation

Nos efforts en matière de location ont été remarquables en préservant un taux d'occupation stable, un indicateur clé de la santé de notre portefeuille. Les nouveaux baux conclus depuis le début de l'année totalisent 217 900 pieds carrés, le segment des commerces de première nécessité jouant un rôle central en poussant son taux d'occupation global à 97,8 %. Malgré une légère baisse du taux d'occupation des bureaux hors centre-ville, la contribution non comptabilisée de deux baux conclus après la fin du trimestre aurait eu pour effet de hausser notre taux d'occupation de 2,0 % dans la région de Québec. Nous avons conclu deux transactions importantes, l'une avec un nouveau locataire qui occupera 26 000 pieds carrés en 2024 et l'autre où un de nos locataires a conclu un bail pour l'agrandissement de ses locaux de 16 763 pieds carrés.

De plus, les taux de renouvellement des baux depuis le début de l'année sont particulièrement encourageants, avec une augmentation de 10,4 % dans le segment des commerces de première nécessité, de 5,9 % dans le segment des bureaux hors centre-ville et une augmentation impressionnante de 15,7 % dans le segment industriel.

Ces chiffres reflètent non seulement notre succès en matière de location, mais témoignent également de l'attrait et de la compétitivité de nos propriétés dans divers segments de marché.

Acquisitions industrielles stratégiques et expansion du portefeuille

La direction de BTB a fait preuve d'une prise de décision judicieuse en acquérant stratégiquement des propriétés de grande qualité dans des emplacements de choix, rehaussant ainsi la valeur globale du portefeuille. Depuis le début de l'année, BTB a acquis deux propriétés industrielles, la première à Mirabel (Québec) et la deuxième à Edmonton (Alberta) pour un prix d'achat totalisant de 35,4 millions de dollars (excluant les frais de transaction et les ajustements), soit un ajout de 260 111 pieds carrés à notre superficie locative totale. Ces nouvelles acquisitions portent le ratio industriel de notre portefeuille à 36,9% contre 18,1% au 31 décembre 2020, pour un total de 31 immeubles industriels. Les revenus locatifs proportionnels des propriétés industrielles ont augmenté de 6,4 % par rapport à la même période l'an dernier, ce qui

s'explique par une combinaison du taux d'occupation plus élevé et des acquisitions mentionnées précédemment, augmentant la part proportionnelle des revenus du secteur industriel. Le résultat d'exploitation net du secteur industriel a augmenté de 7,3 % par rapport au T3 2022. Grâce à des achats ciblés sur des marchés clés, nous avons amélioré notre diversification géographique et acquis une exposition aux régions à forte croissance. Acquérir des propriétés haut de gamme auprès de clients de qualité alignés sur les objectifs à long terme de BTB s'est avéré être une stratégie gagnante.

Tracer notre parcours environnemental, social et de gouvernance (ESG) et nos stratégies futures

Nous croyons aux principes ESG, et ces derniers sont profondément ancrés dans notre identité d'entreprise. En se tournant vers l'avenir, nous sommes ravis d'annoncer la publication de notre rapport inaugural début 2024. Ce document se concentrera non seulement sur notre engagement à mener nos affaires de manière responsable et éthique, mais soulignera la transparence concernant nos initiatives et leurs effets positifs sur les communautés que nous servons.

De plus, notre engagement dans une stratégie d'acquisition de propriété industrielle illustre notre approche avant-gardiste. Conscients du potentiel de croissance dans le paysage immobilier dynamique, nous nous positionnons stratégiquement pour capitaliser sur les opportunités émergentes dans le secteur industriel. Un reflet clair de cette stratégie est évident dans la juste valeur de notre portefeuille, démontrant un équilibre judicieux entre risque et rendement, les propriétés industrielles représentant environ 36,9 % en termes de REN. Cela souligne notre engagement inébranlable à assurer la stabilité de notre portefeuille. Nous notons également que nos investissements dans le secteur des immeubles de bureaux hors centre-ville, sont réduits pour ne représenter que 42,9 % de notre portefeuille. Cette diversification délibérée et cette allocation stratégique renforcent notre position de succès durable à long terme.

Assurance de stabilité

Dans un environnement marqué par des challenges économiques, nous souhaitons rassurer nos porteurs de part de la stabilité de notre portefeuille. Notre base d'actifs diversifiés, nos décisions stratégiques et notre engagement envers la gestion des risques nous permettent de faire face aux incertitudes, de tirer parti des opportunités et d'en sortir plus forts. Même si les défis du marché persistent, la résilience et l'adaptabilité de notre portefeuille sont des atouts clés qui continueront de soutenir nos réalisations.

En conclusion, alors que nous évoluons dans un paysage immobilier, nous restons fidèles à notre vision d'un avenir durable et prospère. Nous célébrons ces réalisations et envisageons l'avenir avec confiance et vision. Je tiens à exprimer ma sincère gratitude à notre équipe dévouée, à nos précieux investisseurs et à nos estimés clients pour leur soutien indéfectible. Ensemble, nous continuerons à saisir les opportunités et à bâtir un avenir de succès durable.

Au fil des années, BTB a su évoluer et saisir les bonnes opportunités. La vision stratégique de cette année porte sur les actifs industriels. Voici un aperçu de nos réalisations passées:

2005-2006

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

2006-2008

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

2010

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

2011-2012

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

2017-2019

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

2021

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

2022

BTB frappe fort en annonçant l'évolution de son identité corporative et de sa stratégie d'acquisition priorisant les actifs industriels. Parallèlement, BTB acquiert six nouvelles propriétés dont quatre sont des propriétés industrielles.

1,2 G\$
Actifs totaux

75
Propriétés

6,1M
pi. ca.
Superficie locative

93,7%
Taux d'occupation

Produits locatifs

T3 2023:

31,3 M\$

T3 2022: 30,0 M\$

REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾

T3 2023:

17,1 M\$

T3 2022: 13,5 M\$

FPE ajustés par part ⁽¹⁾

T3 2023:

10,4 ¢

T3 2022: 11,5 ¢

Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾

T3 2023:

85,3%

T3 2022: 73,6%



Notre fonds de placement immobilier se distingue par sa capacité à offrir des rendements constants et attrayants à nos porteurs de parts. L'un des points forts de BTB est le solide rendement en dividendes, se situant aujourd'hui à 10,03%. Ce versement de dividendes constitue un attrait clé pour nos investisseurs en quête de revenus. Un autre point fort de BTB est sa capacité à générer des revenus stables provenant de divers actifs immobiliers. À cet effet, nous sommes fiers de rapporter que nos revenus locatifs ont augmenté de 4,4% ce trimestre (31,3 millions de dollars) et de 9,0 % pour la période cumulative de neuf mois (95,9 millions de dollars) par rapport aux mêmes périodes en 2022. Ces deux mesures soulignent donc la solidité et la fiabilité financières du FPI.

Un autre aspect remarquable de notre solide performance ce trimestre est caractérisée par notre portefeuille immobilier bien géré et diversifié. Ayant stratégiquement investis, ces derniers mois, dans des propriétés industrielles et régions géographiques diverses, nous avons réussi à minimiser les risques associés aux marchés spécifiques. Cette diversification améliore non seulement la stabilité de nos résultats, mais permet également à BTB de capitaliser sur les opportunités de croissance dans différents secteurs et emplacements.

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

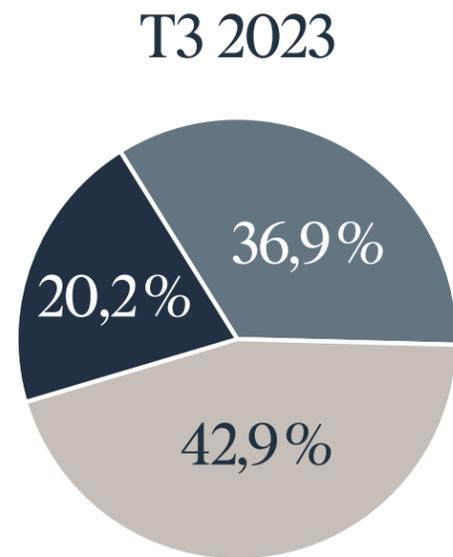
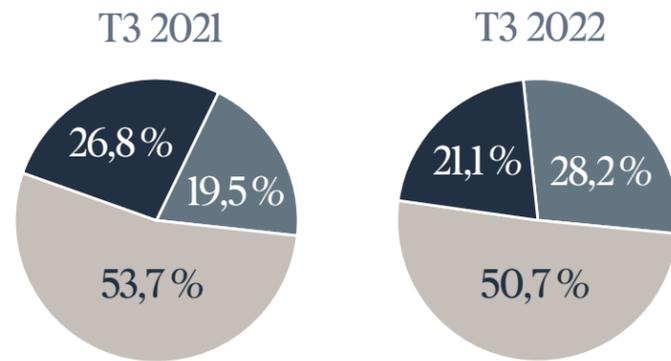
Répartition des actifs

Les récentes acquisitions stratégiques de BTB ont permis de réduire notre exposition à la volatilité des marchés. Cette diversification agit comme une mesure de protection, protégeant notre performance contre les ralentissements dans certaines régions ou classes d'actifs. Ces dernières ont bénéfiquement contribué à rendre notre fonds plus attrayant pour les investisseurs à la recherche d'un placement équilibré et stable.

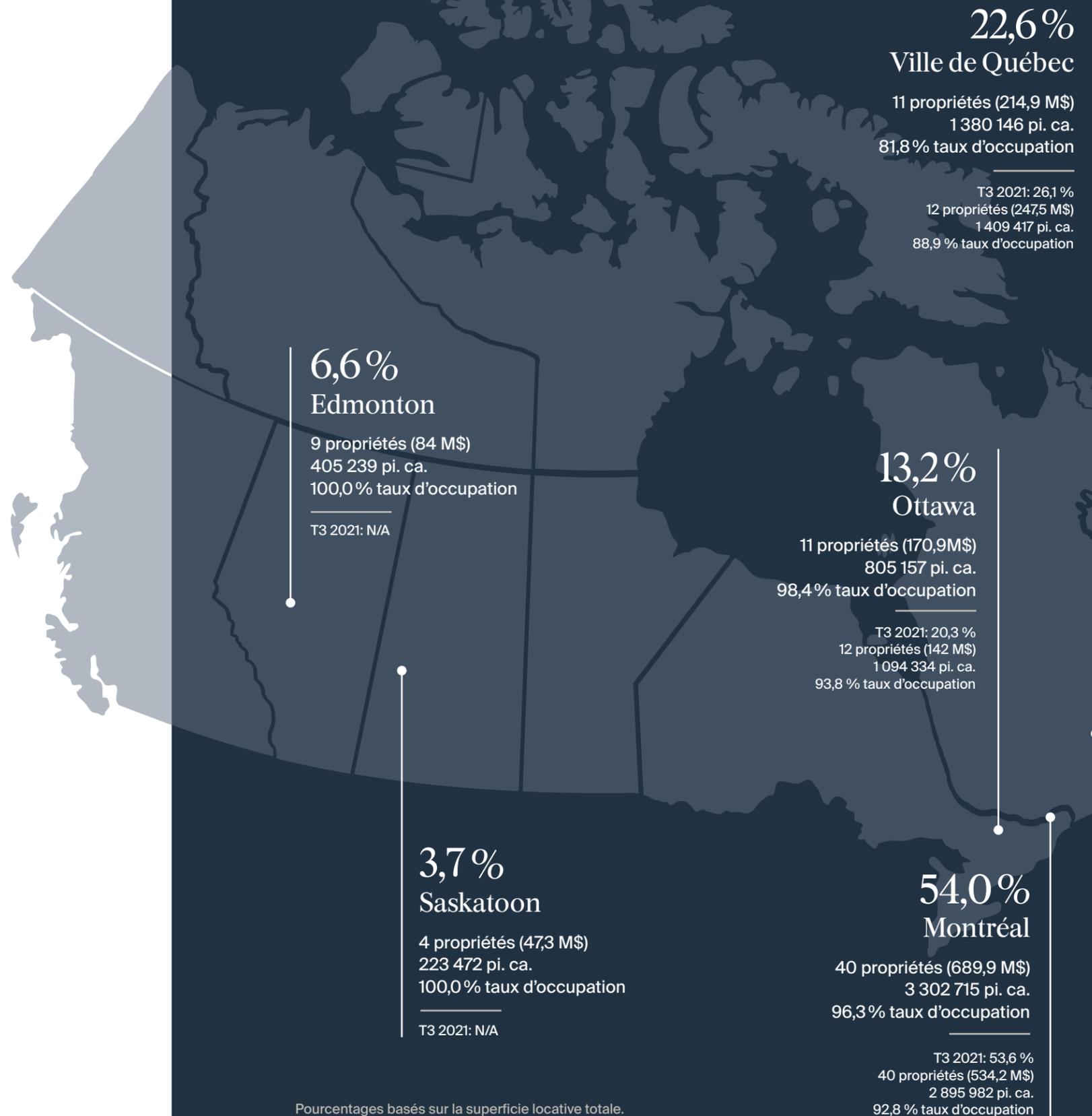
Nous avons clôturé le trimestre avec un total de 75 propriétés et 6,1 millions de pieds carrés de superficie locative à travers le Canada dans les régions de Montréal, Québec, Ottawa, Edmonton et Saskatoon. Sur ces pages, vous pourrez trouver des informations sur la répartition de nos actifs par emplacement géographique et par type d'actifs.

Nous avons également ajouté une comparaison avec le même trimestre de 2021 pour mieux voir les progrès que nous avons réalisés ces dernières années vers notre objectif de 2026.

- Bureaux périphériques
- Commerces de première nécessité
- Industriel



Régions géographiques

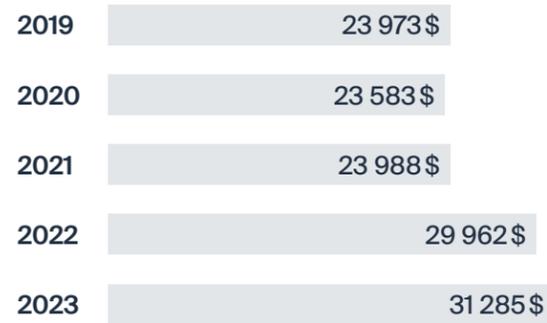


Troisième rapport trimestriel 2023

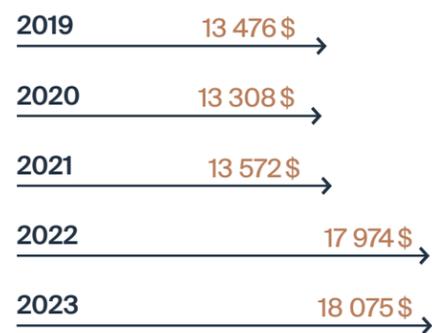
Pourcentages basés sur la superficie locative totale.

Évolution des indicateurs clés*

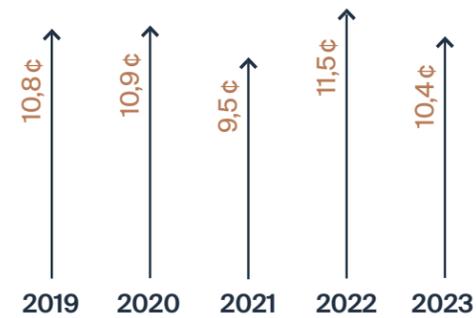
Produits locatifs



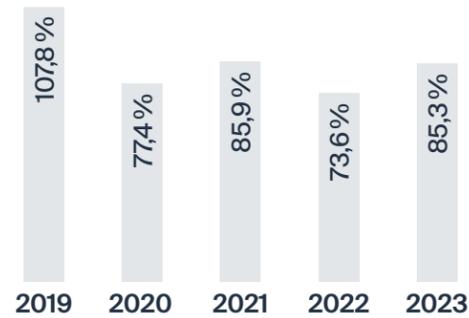
REN



FPE ajustés par part⁽¹⁾



Ratio de distribution des FPEA ajustés⁽¹⁾



*Pour les trimestres se terminant le 30 septembre, en milliers de dollars. (1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 31.

Performance sur les marchés





Top 10 Clients

Québec 

Canada 

Walmart 



 Bristol Myers Squibb™

BBA

STRONGCO

WSP

 Desjardins

icumedical
human connections

Vous trouverez ci-dessus une liste de nos 10 principaux clients en fonction des revenus et de la superficie louée. Ils représentent 23,3 % de nos revenus totaux et 22,9% de notre superficie totale louée, soit 1 400 416 pieds carrés.

ESG: Nos mesures de gouvernance

Transparence et responsabilité

Une bonne gouvernance signifie transparence et responsabilité chez BTB. En tant que société cotée en bourse, BTB ne cesse d'améliorer la transparence de ses résultats et de ses dépenses afin de permettre aux investisseurs de mieux comprendre nos budgets, de suivre nos décisions d'acquisition et de disposition et de maintenir la mise en œuvre des objectifs précédemment énoncés. En adhérant à ces principes, nous souhaitons instaurer la confiance avec les parties prenantes et créer les bases d'un succès à long terme.

Notre conseil des fiduciaires

Le conseil des fiduciaires constitue un pilier central des stratégies de gouvernance de BTB. Grâce à leur expertise en immobilier, investissement, ressources humaines, stratégie et finance, ils permettent à notre fonds de placement immobilier de prospérer en prenant des décisions éclairées. Il est vital pour BTB de disposer d'un conseil de fiduciaires diversifié, doté d'expériences et de parcours divers. Il est aujourd'hui composé de neuf membres, dont trois femmes.



Absents sur la photo : Armand Des Rosiers et Christine Marchildon, fiduciaires

Nos politiques

BTB maintient plusieurs politiques internes, pour non seulement rendre les processus plus efficaces, mais aussi pour assurer la sécurité et le bien-être de l'entreprise ainsi que de nos employés, clients et investisseurs.



Politique sur la protection des données personnelles

Cette nouvelle politique, publiée en juillet 2023, décrit la manière dont BTB recueille, détient, utilise, divulgue et protège les renseignements personnels de ses clients, investisseurs, fournisseurs, employés, visiteurs et de toute autre personne susceptible de fournir des renseignements personnels à BTB.



Politique de diversité, d'équité et d'inclusion

La diversité et l'inclusion ont toujours fait partie des valeurs de BTB. Cette politique a été mise en place pour maintenir notre engagement à favoriser un environnement de travail adéquat et une culture inclusive qui encourage des opportunités équitables pour tous les employés en fonction des qualifications et de l'expérience de chacun.



Politiques informatiques et de cybersécurité

Ces politiques, mises à jour en mai 2022, comprennent une Politique d'utilisation des ressources technologiques et informationnelles, une Politique de sécurité des technologies de l'information et une Politique de protection des données.



Code d'éthique

BTB s'engage à respecter les normes éthiques les plus élevées dans la conduite de ses affaires. Ce code, qui contient également une politique de dénonciation à jour, énonce les règles d'éthique, d'intégrité et de respect que les employés de BTB sont tenus d'honorer en tant que représentants de BTB.



Politique sur la violence et le harcèlement au travail

BTB s'engage à offrir un environnement de travail sécuritaire et sain à tous ses employés. Cette politique établit les lignes directrices et processus pour faire face à la violence et au harcèlement sur le lieu de travail.



Politique d'approvisionnement

Cette politique établit un cadre organisationnel et opérationnel complet pour gérer stratégiquement les achats et les contrats avec les fournisseurs de produits et services requis dans le cadre des activités de BTB.

Projets prospectifs

BTB a de nouvelles mesures de gouvernance en vue pour 2024, notamment la mise en place d'un comité ESG à l'échelle de l'entreprise qui comprend des membres de divers départements clés de BTB, du conseil des fiduciaires et de la direction.

Pleins feux sur nos clients

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

Grande région de Montréal



Le Bac Rose

370 boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, QC

Occupant nos locaux d'environ 1 600 pieds carrés, le Bac Rose a pour mission principale de rendre la couture accessible et de donner une deuxième vie aux textiles mal-aimés. École école de couture, crochet et tricot, le Bac Rose propose des cours pour adultes et enfants passionnés par le fait-main. L'école de couture propose aux participants des retailles, des vêtements et fins de rouleaux de tissus pour la réalisation de leurs projets de surcyclage. En partenariat avec les friperies et les designers québécois, cette entreprise détourne des sites d'enfouissement, plus de 200kg de textiles chaque année.

Première Moisson

Marché de l'Ouest, 11590-11800, boulevard de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux, QC

Installé au Marché de l'Ouest depuis 1997 dans un commerce de 4 000 pieds carrés, Première Moisson est une entreprise québécoise qui propose des produits de boulangeries. Des pâtisseries, à la charcuterie en passant par du prêt-à manger, complétés avec des spécialités gourmandes, ces derniers se destinent à des consommateurs qui recherchent des produits authentiques, de qualité et originaux. Et ce en recherchant constamment l'excellence dans un esprit d'amour, de partage et de respect pour le mieux-être de tout et de tous.



Technologies e₂ip

240 rue Migneron, Saint-Laurent, QC

Les Technologies e₂ip transforment les surfaces que nous touchons au quotidien et simplifient la façon dont nous interagissons tous avec notre environnement physique. De l'idéation à la fabrication, Technologies e₂ip repense les frontières entre technologie et design pour proposer une interface homme-machine innovante. Dans nos locaux de 20 000 pieds carrés depuis 2009, cette entreprise crée de nouvelles possibilités dans l'électronique imprimée grâce à la science des matériaux avancée. Leur vision se consacre à la recherche, l'innovation et l'invention de nouvelles technologies qui positionneront au mieux e₂ip comme le chef de file du secteur.

Une équipe dédiée

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



Notre équipe TI

Communication, adaptabilité, apprentissage et service

Notre objectif est de supporter BTB et chacun de ses départements à atteindre leurs objectifs. Tout ce qu'on fait doit être aligné avec ce que la haute direction veut développer dans la compagnie. Nous savons ce qu'ils veulent, et on donne nos connaissances d'un point de vue technologique pour leur aider dans leurs objectifs.

Leurs défis

MW : Le plus grand défi qu'on doit surmonter, c'est faire l'inventaire, à distance, de tout ce qui fonctionne et ne fonctionne pas en termes de matériel informatique dans nos immeubles, pour pouvoir déterminer leurs besoins.

OP : Nous avons des utilisateurs qui sont très à l'aise avec la technologie et d'autres qui ne le sont pas. Il faut trouver le juste milieu pour que tout le monde soit à l'aise avec les technologies qu'ils doivent utiliser, parce que cela nous permet de nous assurer la sécurité de l'information.

Ce qu'ils aiment dans leur travail

OP : Dans l'équipe TI, on doit connaître tout le monde dans la compagnie, donc j'adore pouvoir interagir avec les autres. L'autre chose, c'est qu'ici, on a le droit d'essayer de nouvelles choses. Peut être dans une plus grande compagnie, les procédures sont déjà en place, et tu n'as qu'à opérer et exécuter les procédures. Mais ici, nous pouvons faire nos propres choix, faire des erreurs, en apprendre, et s'améliorer, toujours au bénéfice de la compagnie.

Leurs accomplissements

OP : Avant 2020, nous avions une compagnie externe qui faisait tout le TI pour BTB, mais depuis 2021, on a commencé à internaliser le tout. Je me sens fier qu'après 2-3 ans de travail, le département commence à se consolider – on a pris assez bien le contrôle sur tout ce qui est infrastructure, données et information. Le département s'établit, et les gens reconnaissent qu'on ajoute de la valeur à la compagnie.

MW : L'implémentation d'un meilleur système de gestion des accès dans notre système informatique, ainsi que le nettoyage de tous les comptes.

Le saviez-vous?

OP : Normalement les gens associent toujours un département TI avec les outils de technologie, comme les cellulaires, l'internet, et les télévisions. Mais les gens ne réalisent pas que nous sommes aussi responsables de l'information et la protection des données, et cette information est à la fois digitale et physique.



Membres d'équipe:
Andrei Laslo, Oscar Pardo
et Mamadou Wane

Approvisionnement

Notre équipe d'approvisionnement

Respect, collaboration, intégrité et rigueur

Notre rôle principal est de supporter nos clients en s'assurant que les services que nous offrons dans nos immeubles soient bien mis en place. Cela inclut la définition claire des besoins, la sélection des fournisseurs, et la mise en place d'ententes contractuelles. Nous supportons aussi l'ensemble des départements de BTB par la gestion des contrats d'approvisionnement, la gestion stratégique des achats de BTB, ainsi que par la gestion des risques.

Leurs défis

EL : La définition des besoins est un défi en tant que tel. Puisque nous achetons des services, il est très important que les services requis pour répondre aux besoins du client soient définis clairement. Par exemple, « déneiger » ou « recycler » veulent dire beaucoup de choses. Il faut se poser un bon nombre de questions et comprendre ce qui se passe sur le terrain pour être en mesure de demander les bonnes choses. C'est un vrai défi mais un défi qui permet beaucoup de collaboration.

Ce qu'ils aiment dans leur travail

CB : J'apprécie beaucoup d'être dans un environnement de travail qui permet la collaboration. L'interaction avec d'autres employés pour affiner les demandes et clarifier les besoins, j'adore ça! La diversité des immeubles et leurs réalités respectives font appel à de multiples connaissances au sein de l'entreprise. Cette diversité nous enrichit.

EL : Il n'y a pas de routine, nous sommes là pour appuyer les départements opérationnels dans leurs besoins et leurs besoins sont constamment variés.

Leurs accomplissements

EL : Participer à la mise en place d'un nouveau système de gestion : ADP. Un très gros contrat qui a finalement vu le jour récemment et qui a entièrement révolutionné l'approche des ressources humaines chez BTB.

CB : Participer à l'amélioration continue de nos processus d'achat en assurant entre autres une meilleure collaboration entre tous les départements me permet de faire valoir l'apport et l'importance de chacun au succès de l'entreprise.



Membres d'équipe:
Eric Laty et Christine Breton



Nos propriétés

Montréal

1327-1333, rue Sainte-Catherine Ouest et 1405-1411, rue Crescent, Montréal
5810, rue Sherbrooke Est, Montréal⁽²⁾
2101, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal
3761-3781, boul. des Sources, Dollard-des-Ormeaux
11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux
1325, boul. Hymus, Dorval
4105, rue Sartelon, St-Laurent
208-244, rue Mignerons Street et 3400-3410, rue Griffith, Saint-Laurent
7777, route Transcanada, Saint-Laurent
2250, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent
2600, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent⁽²⁾
2344, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent⁽²⁾
7150, rue Alexander-Fleming, Saint-Laurent
6000, rue Kieran Saint-Laurent
2425, boul. Pitfield, Saint-Laurent
2665-2673 et 2681, Côte Saint-Charles, Saint-Lazare
3190, rue F.-X. Tessier, Vaudreuil-Dorion
9900, rue Irénée-Vachon, Mirabel

Rive-Nord de Montréal

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

Rive-Sud de Montréal

4890-4898, boul. Taschereau, Brossard
204, boul. De Montarville, Boucherville⁽¹⁾
32, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil
50, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil
85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil
2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil
2350, chemin du Lac, Longueuil
1939-1979, rue F.-X. Sabourin, Saint-Hubert
145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu
315-325, rue MacDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu⁽²⁾

1000, boul. du Séminaire Nord, St-Jean-sur-Richelieu
340-360, 370-380, 375 et 377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire
1465-1495 et 1011-1191, boul. Saint-Bruno et 800, rue de l'Étang, Saint-Bruno-de-Montarville

Région de Québec

6655, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec⁽¹⁾
6700, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec⁽¹⁾
909-915, boul. Pierre-Bertrand, Ville de Québec
825, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec
815, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec⁽²⁾
1170, boul. Lebourgneuf, Ville de Québec⁽²⁾
625-675, rue de la Concorde, Lévis
1200-1252, rue de la Concorde, Lévis
191, rue d'Amsterdam, St-Augustin-de-Desmaures
175, rue de Rotterdam, St-Augustin-de-Desmaures
505, rue des Forges Street et 1500, rue Royale, Trois-Rivières⁽¹⁾
80, rue Aberdeen, Ottawa⁽¹⁾
245, place Menten, Ottawa⁽¹⁾

Région d'Ottawa

1-9 et 10, Brewer Hunt Way et 1260-1280, chemin Teron, Ottawa
400, chemin Hunt Club, Ottawa
2200, rue Walkley, Ottawa⁽¹⁾
2204, rue Walkley, Ottawa⁽¹⁾
2611, Queensview Drive, Ottawa⁽²⁾
979 & 1031, rue Bank, Ottawa⁽²⁾
7 et 9, boul. Montclair, Gatineau⁽¹⁾
1100, chemin Algoma, Ottawa
Edmonton
6909, rue 42, Leduc
1921, rue 91, Edmonton
18410, avenue 118A NO, Edmonton
18028, avenue 114 Avenue NO, Edmonton
28765, chemin Acheson, Acheson
25616, avenue 117 NO, Acheson
3905, avenue Allard, Edmonton
8743, avenue 50 NO, Edmonton
8810, avenue 48 NO, Edmonton
Saskatoon
3542, avenue Millar, Saskatoon
318, rue 68, Saskatoon
3911, avenue Millar, Saskatoon
3927 et 3931, chemin Wanuskewin, Saskatoon

(1) Propriétés certifiées BOMA BEST (2) Certification BOMA BEST en cours

À propos de nous
Ouvert d'esprit



Rapport de gestion



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

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 troisième trimestre clos le 30 septembre 2023
35	Renseignements financiers choisis
36	Information trimestrielle choisie
36	Information sectorielle
37	Indicateurs de performance opérationnelle
38	Portefeuille immobilier
39	Opérations immobilières
42	Résultats d'exploitation
48	Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (BAIIA)
49	Résultats d'exploitation – portefeuille comparable
50	Distributions
51	Fonds provenant de l'exploitation (FPE)
52	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
53	Flux de trésorerie
55	Actifs
58	Ressources de capital
65	Impôts sur le revenu
65	Imposition des porteurs de parts
66	Méthodes et estimations comptables
66	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 – Définitions
72	Annexe 3 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels

Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de communiquer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « Fonds ») pour la période close le 30 septembre 2023 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 novembre 2023 doit être lu conjointement avec les états financiers résumés non audités et les notes afférentes de la période close le 30 septembre 2023. 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 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 l'Annexe 2, 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 l'Annexe 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 l'Annexe 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 30 septembre 2023, 75 immeubles industriels, immeubles de bureaux périphériques et immeubles de commerce de détail de première nécessité situés dans les marchés primaires des provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Le Fonds est devenu un important propriétaire immobilier dans la province de Québec, dans l'est de l'Ontario et depuis décembre 2021, dans l'Ouest canadien. Les parts et les débentures convertibles de série G et de série H de BTB se négocient à la Bourse de Toronto sous les symboles « BTB.UN », « BTB.DB.G » et « BTB.DB.H » respectivement.

La direction du Fonds est entièrement internalisée et aucune convention de services et de gestion d'actifs n'est en vigueur entre le Fonds et ses dirigeants. Le Fonds s'assure ainsi que les intérêts de la direction et de ses employés 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 30 septembre 2023	75	6 116 728	1 207 090

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 troisième trimestre clos le 30 septembre 2023

Produits locatifs : Les produits locatifs se sont établis à 31,3 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 4,4 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Pour la période cumulative de neuf mois, les produits locatifs ont totalisé 95,9 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 9,0 % comparativement à la période correspondante de 2022.

Résultat d'exploitation net (REN) : Le résultat d'exploitation net a totalisé 18,1 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 0,6 % par rapport au trimestre correspondant de 2022. Pour la période cumulative de neuf mois, le résultat d'exploitation net a totalisé 56,1 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 8,3 % comparativement à la période correspondante de 2022.

Bénéfice net et résultat global : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 15,2 millions de dollars pour le trimestre (34,9 millions de dollars pour la période cumulative de neuf mois de 2023), contre 11,7 millions de dollars pour la période correspondante de 2022 (36,4 millions de dollars pour la période cumulative de neuf mois de 2022), ce qui représente une hausse de 3,5 millions de dollars. Ce résultat découle d'une hausse du profit hors trésorerie lié à la variation nette de la juste valeur des immeubles de placement de 7,8 millions de dollars, une réduction du profit hors trésorerie lié à l'ajustement net de la juste valeur des instruments financiers de 3,3 millions de dollars et l'augmentation des charges financières de 0,8 million de dollars. Le bénéfice ajusté avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (BAIIA ajusté)⁽¹⁾ pour le trimestre est demeuré stable par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

REN du portefeuille comparable⁽¹⁾ : Le REN du portefeuille comparable a augmenté de 1,2 % pour la période cumulative de neuf mois et a diminué de 2,0 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. L'augmentation pour la période cumulative de neuf mois est attribuable aux efforts soutenus de location dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Pour la période cumulative de neuf mois, le secteur des immeubles industriels est demeuré stable, affichant une hausse de 0,9 %, laquelle a subi l'incidence négative au cours du trimestre considéré (diminution de 0,8 %) d'une hausse spécifique de 0,4 million de dollars des charges non recouvrables liées à un immeuble industriel.

FPE ajustés par part⁽¹⁾ : Le montant ajusté des FPE est établi à 10,4 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 11,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une baisse de 1,1 ¢. Cette diminution résulte d'un profit de 0,2 million de dollars au cours du trimestre correspondant de l'exercice précédent découlant des produits provenant de frais de résiliation de baux, d'une charge non récurrente de 0,1 million de dollars au titre des franchises d'assurance au cours du trimestre considéré, le reste de la variation, soit 0,5 million de dollars, étant imputable à une augmentation des charges financières nettes. Pour la période cumulative de neuf mois, le montant ajusté des FPE est établi à 33,8 ¢ par part, ce qui représente une augmentation de 0,7 % par rapport à la période correspondante de 2022.

Ratio de distribution des FPE ajustés⁽¹⁾ : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 72,5 % pour le trimestre, comparativement à 65,2 % pour la période correspondante de 2022. Pour la période cumulative de neuf mois, le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 66,5 %, contre 66,9 % pour la période correspondante de 2022.

Montant ajusté des FPEA par part⁽¹⁾ : Le montant ajusté des FPEA est établi à 8,8 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,2 ¢ par part pour la période correspondante de 2022, ce qui représente une baisse de 1,4 ¢ par part. Cette baisse s'explique par la variation des FPE ajustés et par la hausse de 0,3 million de dollars des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire par rapport à la période correspondante de l'exercice 2022. L'augmentation de 0,8 million de dollars des charges financières nettes a eu une incidence de 1,0 ¢ par part. Pour la période cumulative de neuf mois, le montant ajusté des FPEA est établi à 30,1 ¢ par part, ce qui représente une baisse de 2,6 % par rapport à la période correspondante de 2022.

Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA⁽¹⁾ : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 85,3 % pour le trimestre, comparativement à 73,6 % pour la période correspondante de 2022. Pour la période cumulative de neuf mois, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 74,8 %, contre 72,8 % pour la période correspondante de 2022.

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

Activités de location: Le Fonds a renouvelé des baux totalisant 60 248 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 25 476 pieds carrés pour le trimestre. Le taux d'occupation s'est établi à 93,7 %, en baisse de 40 points de base par rapport au trimestre précédent et en hausse de 20 points de base par rapport à la période correspondante de 2022. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevée à 11,9 %. Peu après la clôture du trimestre, en raison des efforts accrus de location dans la région de Québec, le Fonds a loué une superficie de 26 000 pieds carrés à un important cabinet d'experts-comptables de Québec, ce qui a fait passer le taux d'occupation commis de la région de Québec de 81,8 % à 83,7 %, de sorte que la diminution par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent est désormais de 3,3 % au lieu de 5,2 %.

Situation de trésorerie: À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 2,4 millions de dollars en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit était de 21,6 millions de dollars. Le Fonds a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 10,0 millions de dollars.

Exercice d'une option d'achat d'un immeuble par un locataire: Le 22 août 2023, le locataire industriel Tirecraft (55 849 pieds carrés), qui louait entièrement l'immeuble situé au 18028, 114th Avenue NW, à Edmonton, en Alberta, a exercé l'option d'achat de l'immeuble, dont la date de clôture est le 1er décembre 2026, pour un prix d'achat de 10,3 millions de dollars. En conséquence, le Fonds a décomptabilisé l'immeuble des immeubles de placement pour le classer en tant que contrat de location-financement.

Dettes: Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 58,4 %, ce qui représente une diminution de 10 points de base comparativement au 31 décembre 2022. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾ de 52,2 %, en baisse de 200 points de base par rapport au 31 décembre 2022.

Sommaire des éléments importants au 30 septembre 2023

- Nombre total d'immeubles : 75
- Superficie locative totale : 6,1 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total : 1 236 millions de dollars
- Capitalisation boursière : 258 millions de dollars (prix unitaire de 2,99 \$ au 30 septembre 2023)

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des trimestres clos les 30 septembre 2023 et 2022, ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2023 et 2022.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois		
	2023	2022	2023	2022	
Référence (page)	\$	\$	\$	\$	
Information financière					
Produits locatifs	43	31 285	29 962	95 904	88 009
Résultat d'exploitation net (REN)	42	18 075	17 974	56 124	51 806
Bénéfice net et résultat global	42	15 216	11 693	34 864	36 385
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	47	8 038	8 976	26 332	25 235
BALIA ajusté ⁽¹⁾	48	16 544	16 507	51 654	48 062
REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾	49	17 060	17 407	50 221	49 650
Distributions	50	6 524	6 394	19 456	18 619
FPE ajustés ⁽¹⁾	51	9 030	9 785	29 258	27 820
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	52	7 675	8 674	25 990	25 587
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	53	16 317	20 359	49 294	47 279
Total de l'actif	55			1 235 555	1 206 916
Immeubles de placement	38			1 207 090	1 179 869
Emprunts hypothécaires	59			641 737	629 797
Débitures convertibles	60			42 250	41 753
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	61			52,2 %	52,8 %
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	61			58,4 %	58,6 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	44			4,29 %	3,64 %
Capitalisation boursière				258 250	271 104
Information financière par part					
Parts en circulation (000)	63			86 371	84 985
Parts de catégorie B en circulation (000)	63			697	347
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (000)	63	86 261	84 900	85 938	82 402
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (000)	63	86 992	85 247	86 452	82 750
Bénéfice net et résultat global	42	17,5 ¢	13,7 ¢	40,3 ¢	44,0 ¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	47	9,2 ¢	10,5 ¢	30,5 ¢	30,5 ¢
Distributions	50	7,5 ¢	7,5 ¢	22,5 ¢	22,5 ¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	51	10,4 ¢	11,5 ¢	33,8 ¢	33,6 ¢
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	51	72,5 %	65,2 %	66,5 %	66,9 %
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	52	8,8 ¢	10,2 ¢	30,1 ¢	30,9 ¢
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	52	85,3 %	73,6 %	74,8 %	72,8 %
Cours des parts				2,99	3,19
Imposition fiscale des distributions					
Report d'impôt	65	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Information opérationnelle					
Nombre d'immeubles	38			75	75
Superficie locative (milliers pi ²)	38			6 117	5 901
Taux d'occupation	38			93,7 %	93,5 %
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	40	11,9 %	8,8 %	7,1 %	13,9 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 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)	2023 T-3	2023 T-2	2023 T-1	2022 T-4	2022 T-3	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	31 285	31 708	32 911	31 486	29 962	28 979	29 068	26 789
Résultat d'exploitation net	18 075	19 041	19 008	18 624	17 974	17 598	16 234	14 776
Bénéfice net et résultat global	15 216	10 846	8 802	1 769	11 693	18 243	6 449	23 219
Bénéfice net et résultat global par part	17,5 ¢	12,5 ¢	10,2 ¢	2,1 ¢	13,7 ¢	21,5 ¢	8,3 ¢	31,2 ¢
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	16 317	17 320	15 657	18 961	20 359	15 516	11 404	25 137
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 030	10 195	10 033	10 059	9 785	9 718	8 317	8 194
FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾	10,4 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,8 ¢	11,5 ¢	11,4 ¢	10,7 ¢	11,0 ¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 675	9 433	8 882	8 550	8 674	9 311	7 602	6 962
Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾⁽³⁾	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢
Distributions ⁽⁴⁾	6 524	6 489	6 443	6 413	6 394	6 374	5 851	5 578
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 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 de trois mois closes le 30 septembre 2023 et le 30 septembre 2022:

Trimestres clos les 30 septembre (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux périphériques		Immeubles de commerces de détail de première nécessité		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
Trimestre clos le 30 septembre 2023							
Immeubles de placement	445 177	36,9	518 271	42,9	243 642	20,2	1 207 090
Produits locatifs des immeubles	8 088	25,9	15 926	51,0	7 271	23,2	31 285
Résultat d'exploitation net (REN)	5 905	32,7	7 810	43,2	4 360	24,1	18 075
Trimestre clos le 30 septembre 2022							
Immeubles de placement	332 793	28,2	597 846	50,7	249 230	21,1	1 179 869
Produits locatifs des immeubles	5 855	19,5	17 181	57,3	6 926	23,1	29 962
Résultat d'exploitation net (REN)	4 564	25,4	9 388	52,2	4 022	22,4	17 974

Performance du secteur des immeubles industriels

La juste valeur proportionnelle de l'actif des immeubles industriels par rapport à l'actif total du Fonds a augmenté, passant de 28,2 % pour la période correspondante de l'exercice précédent à 36,9 %, en raison des acquisitions d'immeubles industriels de 36,3 millions de dollars réalisées depuis la période correspondante, d'une hausse de 39,9 millions de dollars et de 29,9 millions de dollars découlant des ajustements de la juste valeur au cours du troisième trimestre de 2023 et du quatrième trimestre de 2022, respectivement, et du reclassement de deux 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 30 millions de dollars. Les immeubles acquis sont tous entièrement loués et ont une incidence favorable sur le taux d'occupation qui se situait à 99,7 % à la clôture du trimestre, en hausse de 0,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La proportion des produits locatifs dégagés par les immeubles industriels a augmenté de 6,4 % par rapport à la période correspondante 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 du secteur des immeubles industriels a augmenté de 7,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Performance du secteur des immeubles de bureaux périphériques

La juste valeur proportionnelle des immeubles de bureaux périphériques a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 50,7 % à 42,9 %, alors que la juste valeur proportionnelle des immeubles industriels a augmenté conformément au plan stratégique du Fonds. Cette variation est attribuable au reclassement de 2 immeubles (30 millions de dollars), à la cession de deux immeubles (4,6 millions de dollars) et à une diminution de 26,3 millions de dollars et de 18,6 millions de dollars des ajustements de la juste valeur au troisième trimestre de 2023 et au quatrième trimestre de 2022, respectivement. Les produits locatifs générés par le secteur des immeubles de bureaux périphériques ont diminué de 1,3 million de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui s'explique par les reclassements mentionnés précédemment (1 million de dollars) et les dispositions (0,3 million de dollars). 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 332 000 pieds carrés pour la période cumulative de neuf mois, la hausse du taux moyen des baux renouvelés s'établissant à 5,9 %).

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 97,8 % à la fin du troisième trimestre de 2023, en hausse de 1,6 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a été en mesure d'obtenir une hausse de 6,7 % du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre. La proportion du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 22,4 % à 24,2 %, en raison principalement des efforts de location importants du Fonds dans le 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 troisième trimestre de 2023, BTB était propriétaire de 75 immeubles, représentant une juste valeur totale de 1 207 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 30 septembre 2023

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)
Immeubles industriels	31	2 081 361	99,7	99,7
Immeubles de bureaux périphériques	33	2 643 192	86,6	85,9
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	11	1 392 175	98,0	97,6
Total du portefeuille	75	6 116 728	93,7	93,3

Région	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)
Montréal	40	3 302 715	96,3	96,0
Ville de Québec	11	1 380 146	81,8	81,4
Ottawa	11	805 157	98,4	97,2
Edmonton	9	405 239	100,0	100,0
Saskatoon	4	223 472	100,0	100,0
Total du portefeuille	75	6 116 728	93,7	93,3

Disposition d'immeubles de placement

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

Acquisition d'immeubles de placement

Le 2 février 2023, le Fonds a acquis un immeuble industriel de catégorie A situé au 9900, rue Irénée-Vachon, dans le secteur industriel de l'aéroport de Mirabel, au Québec, pour une contrepartie totale de 28,0 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. L'acquisition de l'immeuble a eu pour effet d'accroître la superficie locative totale du Fonds de 176 819 pieds carrés.

Le 1er mai 2023, le Fonds a acquis un immeuble industriel entièrement loué situé au 8810, 48th Avenue NW à Edmonton, en Alberta, pour une contrepartie totale de 7,4 millions de dollars, sans tenir compte des coûts de transaction et des ajustements. Dans le cadre de la transaction, le Fonds a réglé une partie du prix d'achat en émettant en faveur du vendeur 550 000 parts de société en commandite de catégorie B au prix de 4,50 \$ la part. Le solde du prix d'achat a été financé par voie d'un emprunt hypothécaire. Cette acquisition d'immeuble a fait croître la superficie locative totale du Fonds de 83 292 pieds carrés.

Opérations immobilières

Occupation du portefeuille

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la superficie occupée au cours des trimestres clos le 30 septembre 2023 et le 30 septembre 2022 et pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2023 et 2022.

Périodes closes les 30 septembre (en pieds carrés)	Trimestre		Périodes cumulatives de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
Superficie occupée en début de période ⁽¹⁾	5 754 349	5 479 252	5 455 798	5 639 778
Actifs (vendus) achetés	-	61 315	260 111	(87 201)
Nouveaux baux signés	25 476	57 353	217 900	118 034
Départs	(50 706)	(77 828)	(204 690)	(148 677)
Autres ⁽²⁾	-	-	-	(1 842)
Superficie locative occupée en fin de période ⁽¹⁾	5 729 119	5 520 092	5 729 119	5 520 092
Superficie locative vacante en fin de période	387 609	381 030	387 609	381 030
Total de la superficie locative occupée en fin de période	6 116 728	5 901 122	6 116 728	5 901 122

(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 20 points de base, passant de 93,5 % à 93,7 %.

Activités de location

Le tableau suivant présente le sommaire du taux des renouvellements de baux au cours des trimestres clos le 30 septembre 2023 et le 30 septembre 2022 et pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2023 et 2022.

Périodes closes les 30 septembre (en pieds carrés)	Trimestre		Périodes cumulatives de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
Baux venus à échéance	100 023	172 110	444 480	401 183
Baux renouvelés à échéance	52 178	94 282	258 131	269 055
Taux des baux renouvelés	52,2 %	54,8 %	58,1 %	67,1 %

Le Fonds a renouvelé 52,2 % ou 52 178 pieds carrés des 100 023 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance au cours du trimestre. Pour la période cumulative de neuf mois, le Fonds a renouvelé 58,1 % des baux à l'échéance.

Au cours du trimestre à l'étude, une superficie de 47 845 pieds carrés est arrivée à échéance et le Fonds a loué 14 024 pieds carrés à Great North Equipment Inc., dans le secteur industriel à Edmonton.

Outre les baux renouvelés à l'échéance, le Fonds a renouvelé, avant la fin du terme, une superficie de 8 070 pieds carrés au cours du trimestre et de 68 830 pieds carrés pour la période cumulative de neuf mois avec des locataires existants, dont les baux viendront à échéance plus tard au cours de l'année 2023 ou par la suite.

Par conséquent, les renouvellements de baux du Fonds totalisent 60 248 pieds carrés pour le trimestre et 326 961 pieds carrés pour la période cumulative de neuf mois.

Peu après la clôture du trimestre, le Fonds a renouvelé un bail visant une superficie locative de 27 638 pieds carrés avec un locataire à Ottawa, en Ontario, ce qui représente une augmentation du taux des baux renouvelés de 2,6 %.

Taux moyen des baux renouvelés

Le tableau suivant présente le sommaire de l'augmentation moyenne des taux locatifs pour chaque secteur d'activité pour les périodes closes le 30 septembre 2023.

Secteur d'activité	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)
Immeubles industriels	10 831	15,7 %	10 831	15,7 %
Immeubles de bureaux périphériques	27 753	15,3 %	235 800	5,9 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	21 664	6,7 %	80 329	10,4 %
Total	60 248	11,9 %	326 961	7,1 %

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement des baux de 7,1 % dans trois de ses secteurs d'activité. Les hausses dans les trois 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 25 476 pieds carrés à de nouveaux locataires, essentiellement un nouveau locataire industriel « déjà en place » d'Edmonton mentionné précédemment, Great North Equipment Inc. (14 024 pieds carrés), dont le taux de location a augmenté de 12,9 % par rapport au locataire précédent, Clinique Dentaire Laprise Inc. (« en place » - 4 983 pieds carrés) à Montréal, au Québec. La superficie restante de 5 937 pieds carrés est occupée par une combinaison de nouveaux locataires « déjà en place » (5 059 pieds carrés) et locataires ayant des ententes de location ferme (878 pieds carrés), de sorte qu'à la fin du trimestre, 387 609 pieds carrés étaient disponibles pour la location.

Pour la période cumulative de neuf mois, le Fonds a loué à de nouveaux locataires une superficie totalisant 217 900 pieds carrés. Des baux visant une superficie de 93 963 pieds carrés, ou 43,1 % des activités de location, ont été conclus dans le secteur d'activité des immeubles de bureaux périphériques avec de nouveaux locataires, des nouveaux baux visant une superficie de 83 035 pieds carrés, ou 38,1 %, ont été conclus au sein du secteur des immeubles industriels et des nouveaux baux visant une superficie de 40 902 pieds carrés, ou 18,8 %, ont été conclus au sein du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité.

Peu après la fin du trimestre, le Fonds a loué une superficie de 26 000 pieds carrés à un important cabinet d'experts-comptables du Québec dans son immeuble de bureaux situé à Trois-Rivières. En outre, le Fonds a loué une superficie agrandie de 16 763 pieds carrés à un locataire de bureaux dans l'un de ses immeubles situés à Ottawa, en Ontario, portant ainsi la superficie locative totale louée par ce locataire dans l'immeuble à 42 744 pieds carrés.

Taux d'occupation

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

	30 septembre 2023	30 juin 2023	31 mars 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2022
Secteur d'activité	%	%	%	%	%
Immeubles industriels	99,7	99,7	100,0	100,0	100,0
Immeubles de bureaux périphériques	86,6	87,4	87,5	86,7	88,6
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	97,8	98,3	95,9	98,2	96,2
Total du portefeuille	93,7	94,1	93,2	93,2	93,5

	30 septembre 2023	30 juin 2023	31 mars 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2022
Secteur géographique	%	%	%	%	%
Montréal	96,3	96,3	95,1	95,8	95,1
Ville de Québec ⁽¹⁾	81,8	83,3	83,5	84,0	87,0
Ottawa	98,4	99,0	97,5	94,4	94,8
Edmonton	100,0	100,0	100,0	99,1	99,1
Saskatoon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Total du portefeuille	93,7	94,1	93,2	93,2	93,5

(1) Compte non tenu de la propriété de Trois-Rivières, le taux d'occupation du portefeuille de la Ville de Québec se serait établi à 84,6 %.

Le taux d'occupation s'est établi à 93,7 % à la fin du troisième trimestre de 2023, ce qui représente une diminution de 40 points de base par rapport au trimestre précédent et une hausse de 20 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2022. Par ailleurs, le taux d'occupation physique était de 93,3 % à la fin du trimestre, en hausse de 20 points de base par rapport au trimestre précédent et en hausse de 20 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2022.

Échéances des baux

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

	2023	2024	2025	2026	2027
Immeubles industriels					
Superficie locative (pieds carrés)	23 766	78 427	170 586	273 144	86 304
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	13,97 \$	11,30 \$	10,39 \$	9,82 \$	10,14 \$
% du portefeuille – Immeubles industriels	1,14 %	3,77 %	8,20 %	13,12 %	4,15 %
Immeubles de bureaux périphériques					
Superficie locative (pieds carrés)	98 309	263 604	268 520	429 101	306 193
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	13,41 \$	15,11 \$	15,51 \$	14,80 \$	17,74 \$
% du portefeuille – Immeubles de bureaux	3,72 %	9,97 %	10,16 %	16,23 %	11,58 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité					
Superficie locative (pieds carrés)	96 110	134 481	148 514	107 676	134 750
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	8,89 \$	11,97 \$	17,34 \$	16,48 \$	16,02 \$
% du portefeuille – Immeubles commerciaux	6,90 %	9,66 %	10,67 %	7,73 %	9,68 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	218 185	476 512	587 621	809 921	527 247
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	11,48 \$	13,60 \$	14,49 \$	13,34 \$	16,05 \$
% du portefeuille – Total	3,57 %	7,79 %	9,61 %	13,24 %	8,62 %

(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 30 septembre 2023, le Fonds avait une durée moyenne pondérée des baux de 5,9 ans, contre 6,0 ans pour la période correspondante de 2022. 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 périphériques), et le gouvernement du Canada (secteur des immeubles de bureaux périphériques), ainsi que Walmart Canada inc. (secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité), et représentent respectivement 5,6 %, 5,0 % et 1,9 % 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 44,49 % des revenus totaux du Fonds provient de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés publiques, conférant ainsi une stabilité et une qualité élevée aux flux de trésorerie d'exploitation du Fonds.

Le tableau ci-dessous présente la contribution des dix plus importants locataires du Fonds en pourcentage des revenus au 30 septembre 2023. Leur contribution représente 23,3 % des produits locatifs annuels pour la période cumulative de neuf mois et 22,9 % de la superficie locative.

Client	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pieds carrés)
Gouvernement du Québec	5,6	4,9	299 578
Gouvernement du Canada	5,0	4,1	251 850
Walmart Canada inc.	1,9	1,9	118 585
The Lion Electric Company	1,9	4,3	264 550
Bristol-Myers Squibb Canada Co	1,9	1,0	61 034
Groupe BBA inc.	1,6	1,1	69 270
Strongco	1,5	2,9	176 819
WSP Canada inc.	1,4	1,0	61 576
Mouvement Desjardins	1,3	0,8	48 478
ICU Medical Canada Inc.	1,2	0,8	48 676
	23,3	22,9	1 400 416

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des trimestres clos le 30 septembre 2023 et le 30 septembre 2022 et des périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2023 et 2022. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	31 285	29 962	95 904	88 009
Charges d'exploitation	13 210	11 988	39 780	36 203
Résultat d'exploitation net (REN)	18 075	17 974	56 124	51 806
Charges financières nettes et produits financiers	7 582	3 367	22 309	9 195
Frais d'administration	1 712	1 591	5 386	5 106
Coûts de transaction	46	93	46	700
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6 481)	1 230	(6 481)	420
Bénéfice net et résultat global	15 216	11 693	34 864	36 385

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont accrus de 1,3 million de dollars, ou 4,4 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Cette augmentation tient compte d'une hausse de 0,7 million de dollars liée aux acquisitions effectuées en 2023, déduction faite des dispositions conclues en 2022, et d'une hausse de 0,5 million de dollars liée aux améliorations opérationnelles, laquelle s'explique essentiellement par l'augmentation des taux de renouvellement des baux, la stabilité du taux d'occupation physique et les loyers moyens plus élevés.

Pour la période cumulative de neuf mois, les produits locatifs ont augmenté de 7,9 millions de dollars, ou 9,0 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui est essentiellement attribuable à l'incidence cumulative des acquisitions et des sorties d'immeubles susmentionnées.

Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les trimestres clos les 30 septembre 2023 et 30 juin 2022, ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2023 et 2022 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Charges d'exploitation				
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	4 563	3 978	13 773	12 303
Énergie	1 557	1 308	4 722	4 149
Impôt foncier et assurances	7 090	6 702	21 285	19 751
Total des charges d'exploitation	13 210	11 988	39 780	36 203
% des produits locatifs	42,2 %	40,0 %	41,5 %	41,1 %

Les charges d'exploitation ont augmenté, essentiellement en raison des nouvelles acquisitions et des impôts fonciers, qui ont subi l'incidence de la hausse de la valeur des immeubles. Les charges d'exploitation exprimées en pourcentage des produits ont augmenté de 0,4 % sur une période cumulative de neuf mois, cette hausse étant essentiellement attribuable à 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 30 septembre 2023 et 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)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Produits financiers	(561)	(122)	(1 222)	(399)
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 facilités de crédit	785	398	1 748	902
Autres charges d'intérêts	106	64	308	220
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers	7 906	7 075	23 238	20 345
Distributions sur parts de catégorie B	56	26	120	78
Frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	-	-	284
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	7 962	7 101	23 358	20 707
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	271	219	785	791
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	92	87	263	251
Charges financières nettes avant les éléments suivants :	8 325	7 407	24 406	21 749
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(584)	(3 898)	(1 163)	(12 245)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(159)	(142)	(934)	(309)
Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers	7 582	3 367	22 309	9 195

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 du 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 0,8 million de dollars pour le trimestre, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent. Cela s'explique principalement par l'augmentation nette des emprunts hypothécaires contractés à la suite des acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite des dispositions d'immeubles, par l'augmentation du taux préférentiel, qui a influé sur les taux variables des emprunts hypothécaires conclus au cours des derniers trimestres, et par les intérêts versés sur la facilité de crédit renouvelable.

Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'élevait à 4,29 % au 30 septembre 2023, soit 65 points de base de plus que le taux moyen en vigueur au 30 septembre 2022, qui était alors de 3,64 %. Cette hausse est essentiellement attribuable aux intérêts variables sur les emprunts hypothécaires, pour lesquels le taux contractuel moyen pondéré a augmenté de 322 points de base pour atteindre 6,83 % (3,61 % au 30 septembre 2022). Le solde cumulé des emprunts du Fonds soumis à un taux d'intérêt variable s'élevait à 69,9 millions de dollars. Le taux d'intérêt fixe moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires s'est accru de 34 points de base pour s'établir à 3,98 % (3,64 % au 30 septembre 2022). Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,30 % et 8,95 % au 30 septembre 2023 (2,30 % à 6,80 % au 30 septembre 2022).

Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 30 septembre 2023 s'élève à 3,4 ans (4,4 ans au 30 septembre 2022).

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 30 septembre 2023 et 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)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Dépenses administratives	1 479	1 625	4 794	4 805
Pertes de crédit attendues	136	7	295	164
Rémunération fondée sur des parts	97	(41)	297	137
Frais d'administration du Fonds	1 712	1 591	5 386	5 106

Les dépenses administratives ont diminué de 0,1 million de dollars, ou 9 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds a été en mesure de réduire le niveau de dépenses administratives à 5 % des produits locatifs sur une période cumulative de neuf mois, en baisse de 0,5 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Les pertes de crédit attendues ont augmenté de 0,1 million de dollars pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse des pertes de crédit attendues est attribuable aux radiations de réserves spécifiques non significatives comptabilisées au cours du trimestre.

La charge de rémunération fondée sur des parts a augmenté de 0,1 million de dollars. Le gain réalisé au cours du troisième trimestre 2022 a été attribuable à la variation favorable du prix par part du Fonds. La variation du cours des parts pour le trimestre n'a pas été importante (2,99 \$ au 30 septembre 2023, contre 3,22 \$ au 30 juin 2023), ce qui a entraîné une charge de 0,1 million de dollars représentant un trimestre d'acquisition des droits aux termes des régimes de rémunération.

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 30 septembre 2023, le Fonds avait fait évaluer 57 % de ses immeubles par des évaluateurs externes, ce qui représente un montant global de 687,601 millions de dollars. Pour la période cumulative de neuf mois, un profit de 6 481 \$ au titre des variations nettes de la juste valeur a été comptabilisé, ce qui reflète une augmentation des taux de capitalisation dans les trois catégories d'actifs ainsi que la mise à jour des hypothèses relatives aux flux de trésorerie. Pour le reste de l'exercice, le Fonds continuera d'évaluer les hypothèses sensibles à l'évolution des conditions du marché et de l'immobilier.

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 30 septembre 2023 et 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)	Trimestre		Période cumulative de neuf 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)

Le tableau qui suit présente le sommaire des principales hypothèses retenues dans le processus de modélisation des évaluations à l'interne et à l'externe pour les exercices 2023 et 2022 :

	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 taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 30 septembre 2023 se situait à 6,63 % (6,48 % au 31 décembre 2022), en hausse de 15 points de base par rapport au 31 décembre 2022.

Depuis le 31 décembre 2022, BTB a acheté deux immeubles industriels, ce qui a fait croître le taux de capitalisation moyen pondéré de 2 points de base.

Le Fonds a estimé qu'au 30 septembre 2023, 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 45,4 millions de dollars ou une hausse de 49,0 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 ⁽¹⁾ avant ces éléments non monétaires volatils et coûts de transaction pour les trimestres clos les 30 septembre 2023 et 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, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	15 216	11 693	34 864	36 385
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	46	93	46	984
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6 481)	1 230	(6 481)	420
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(584)	(3 898)	(1 163)	(12 245)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(159)	(142)	(934)	(309)
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	8 038	8 976	26 332	25 235
Par part	9,2 ¢	10,5 ¢	30,5 ¢	30,5 ¢

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

Par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, le bénéfice net ajusté a diminué de 0,9 million de dollars en raison d'une augmentation des charges financières nettes.

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté ⁽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 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, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période	15 216	11 693	34 864	36 385
Charges d'intérêts	8 467	7 197	24 460	20 744
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débiteures convertibles	271	219	785	791
Amortissement des immobilisations corporelles	33	35	79	91
Amortissement des incitatifs de location	664	773	2 142	2 326
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6 481)	1 230	(6 481)	420
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(584)	(3 898)	(1 163)	(12 245)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(159)	(142)	(934)	(309)
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	(87)	(172)	(378)	(380)
Coûts de transaction à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	46	93	46	984
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(842)	(521)	(1 766)	(745)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	16 544	16 507	51 654	48 062

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

Pour le trimestre, le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ est demeuré stable à 16,5 millions de dollars, comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Pour la période cumulative de neuf mois, le BAIIA ajusté s'est établi à 51,7 millions de dollars, contre 48,1 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui représente une augmentation de 7,5 %.

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1^{er} janvier 2022 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 30 septembre 2023. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis ⁽²⁾⁽³⁾ et dont le Fonds a disposé ⁽²⁾⁽³⁾ au cours des exercices 2022 et 2023.

Le tableau suivant présente le REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾ 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)	Trimestre			Période cumulative de neuf mois		
	2023	2022	D%	2023	2022	D%
	\$	\$		\$	\$	
Résultat d'exploitation net (REN) présenté dans les états financiers	18 075	17 974	0,6 %	56 124	51 806	8,3 %
REN provient de :						
Acquisitions	(1 166)	(90)		(4 934)	(833)	
Dispositions	45	(427)		(16)	(1,172)	
Ajustement hors trésorerie se rapportant à une variation de l'estimation comptable et autres éléments spécifiques	106	(50)		(954)	(151)	
REN portefeuille comparable ⁽¹⁾	17 060	17 407	-2,0 %	50 221	49 650	1,2 %
REN portefeuille comparable ⁽¹⁾ provient de :						
Corporation	(22)	14		(174)	(236)	
Immeubles industriels	4 891	4 930	-0,8 %	12 865	12 748	0,9 %
Immeubles de bureaux périphériques	7 833	8 441	-7,2 %	24 584	25 611	-4,0 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	4 358	4 022	8,4 %	12 946	11 527	12,3 %
REN portefeuille comparable ⁽¹⁾	17 060	17 407	-2,0 %	50 221	49 650	1,6 %

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

Par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, le résultat d'exploitation net (REN) ⁽¹⁾ du portefeuille comparable a diminué de 2,0 %, tandis qu'il a augmenté de 1,2 % pour la période cumulative de neuf mois. Une inondation localisée dans un immeuble a déclenché une réclamation d'assurance comportant une franchise importante de 0,1 million de dollars pour le trimestre considéré, un ajustement correspondant au REN du portefeuille comparable ayant été appliqué, et un ajustement ponctuel du recouvrement d'impôt a eu une incidence de 0,1 million de dollars sur le REN de l'exercice précédent.

Pour le trimestre, la diminution de 0,8 % du secteur des immeubles industriels par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent est attribuable à une hausse spécifique de 0,4 million de dollars des charges non recouvrables liées à un immeuble industriel pour le trimestre à l'étude. Si l'on exclut ces charges, le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable du secteur des immeubles industriels aurait été stable. Pour la période cumulative de neuf mois, le secteur des immeubles industriels a augmenté de 0,9 %.

Au cours du trimestre, le secteur des immeubles de bureaux périphériques a diminué de 7,2 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, en raison de la réduction du taux d'occupation de 5,2 % dans la région de la ville de Québec. Pour la période cumulative de neuf mois, le secteur des immeubles de bureaux périphériques a diminué de 4 %. Le Fonds intensifie ses efforts et sa stratégie de location dans cette région. Peu après la clôture du trimestre, en raison des efforts accrus consacrés à la location dans la région de Québec, le Fonds a loué une superficie de 26 000 pieds carrés à un important cabinet comptable du Québec, ce qui a fait passer le taux d'occupation commis dans la région de Québec de 81,8 % à 83,7 %.

Pour le trimestre, le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 8,4 % en raison des efforts soutenus de location. Pour la période cumulative de neuf mois, le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 12,3 %.

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

(2) Se reporter à la section a) de la note 3 des états financiers consolidés intermédiaires résumés datés du 3 novembre 2023 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 2022, pour obtenir de plus amples renseignements sur les acquisitions et les dispositions de l'exercice 2022.

Distributions

Distributions et données par part

Le tableau suivant présente les distributions 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, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Distributions				
Distributions en espèces	5 607	5 550	16 766	16 165
Distributions en espèces sur parts de catégorie B	52	26	120	78
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	862	818	2 570	2 376
Distributions totales aux porteurs de parts	6 524	6 394	19 456	18 619
Pourcentage des distributions réinvesties ⁽¹⁾⁽²⁾	13,2 %	12,8 %	13,2 %	12,8 %
Données par part ⁽²⁾				
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	22,5 ¢	22,5 ¢

(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 trimestriel de 7,5 ¢ par part, ce qui correspond à celles du trimestre correspondant de 2022.

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 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, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	15 216	11 693	34 864	36 385
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6 481)	1 230	(6 481)	420
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(159)	(142)	(934)	(309)
Amortissement des incitatifs de location	664	773	2 142	2 326
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(584)	(3 898)	(1 163)	(12 245)
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	359	182	1 042	561
Distributions sur parts de catégorie B	56	26	120	78
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	(87)	(172)	(378)	(380)
FPE ⁽¹⁾	8 984	9 692	29 212	26 836
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	46	93	46	984
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 030	9 785	29 258	27 820
FPE par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	10,3 ¢	11,4 ¢	33,8 ¢	32,4 ¢
FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,4 ¢	11,5 ¢	33,8 ¢	33,6 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	72,9 %	65,9 %	66,6 %	69,4 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	72,5 %	65,2 %	66,5 %	66,9 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 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 des FPEA ajustés depuis le deuxième trimestre de 2021.

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

Pour le trimestre, les FPE ajustés ⁽¹⁾ se sont établis à 10,4 ¢ par part, comparativement à 11,5 ¢ par part pour le trimestre correspondant l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de 9,6 %, qui s'explique essentiellement par une augmentation des charges financières nettes, le reste de la variation étant attribuable à une charge non récurrente de 0,1 million de dollars au titre des franchises d'assurance au cours du trimestre considéré et à un profit de 0,2 million de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent attribuable aux produits provenant de frais de résiliation de baux.

Le ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾ pour le trimestre s'est établi à 72,5 %, comparativement à 65,2 % pour le trimestre correspondant de 2022.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 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 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, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 984	9 692	29 212	26 836
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(842)	(521)	(1 766)	(745)
Désactualisation des intérêts effectifs	271	219	785	791
Amortissement des autres immobilisations corporelles	33	35	79	91
Rémunération fondée sur des parts	184	130	677	515
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(626)	(599)	(1 918)	(1 760)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(1 125)	(1 125)
FPEA ⁽¹⁾	7 629	8 581	25 944	24 603
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	46	93	46	984
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 675	8 674	25 990	25 587
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	8,8 ¢	10,1 ¢	30,0 ¢	29,7 ¢
Montant ajusté des FPEA par part ^{(1) (2) (4)}	8,8 ¢	10,2 ¢	30,1 ¢	30,9 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	85,8 %	74,4 %	75,0 %	75,7 %
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	85,3 %	73,6 %	74,8 %	72,8 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 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⁾ se sont élevés à 8,8 ¢ par part, comparativement à 10,2 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de 13,7 %. Cette baisse découle des variations du montant ajusté des FPE et d'une hausse de 0,3 million de dollars de l'ajustement au titre des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire par rapport à la période correspondance de 2022.

Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ s'est établi à 85,3 % pour le trimestre, comparativement à 73,6 % 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 pour tenir compte des dépenses d'investissement requises pour maintenir la qualité de ses immeubles et pour préserver ses produits locatifs. La réserve pour dépenses d'investissement non récupérables est calculée sur la base de 2 % des produits locatifs et est fondée sur l'évaluation de la direction des pratiques de l'industrie ainsi que sur sa prévision des investissements requis pour les prochains exercices.

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

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 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 30 septembre et périodes de 12 mois closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	30 septembre 2023 (9 mois)	30 septembre 2022 (9 mois)	31 décembre 2022 (12 mois)	31 décembre 2021 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	1 918	1 760	2 390	2 007
Dépenses d'investissement non récupérables	2 782	1 418	1 735	1 297

(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 30 septembre et périodes de 12 mois closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	2023 (9 mois)	2022 (9 mois)	2022 (12 mois)	2021 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	49 294	47 279	66 240	56 538
Intérêts payés	(23 252)	(20 405)	(27 925)	(21 755)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés	26 042	26 874	38 315	34 783
Distributions nettes aux porteurs de parts	16 697	15 962	21 573	18 171
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	9 345	10 912	16 742	16 612

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 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)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	16 317	20 359	49 294	47 279
Charges salariales de location	359	182	1 042	561
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(46)	(93)	(46)	(984)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(2)	(3 730)	2 198	1 230
Produits financiers	561	122	1 222	399
Charges d'intérêts	(8 467)	(7 197)	(24 460)	(20 744)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾	(626)	(599)	(1 918)	(1 760)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	(375)	(375)	(1 125)	(1 125)
Accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(92)	(88)	(263)	(253)
FPEA ⁽¹⁾	7 629	8 581	25 944	24 603
Réserve pour dépenses d'investissements non récupérables ⁽²⁾	626	599	1 918	1 760
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	375	375	1 125	1 125
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	842	521	1 766	745
Charges de rémunération fondée sur des parts	(184)	(130)	(677)	(515)
Désactualisation des intérêts effectifs	(271)	(219)	(785)	(791)
Amortissement des immobilisations corporelles	(33)	(35)	(79)	(91)
FPE ⁽¹⁾	8 984	9 692	29 212	26 836

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

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

Actifs

Immeubles de placement

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

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

Le tableau suivant présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les trimestres clos le 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)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Solde au début de la période	1 209 036	1 167 247	1 164 881	1 110 971
Ajouts :				
Comptabilisation initiale d'actifs au titre de droits d'utilisation	-	-	3 133	-
Acquisitions	6	15 896	36 306	96 122
Dispositions	-	(4 388)	-	(32 177)
Dépenses d'investissement	1 033	1 275	3 710	2 703
Commissions de location et incitatifs de location capitalisés	756	1 316	3 354	4 246
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6 481	(1 229)	6 481	(419)
Autres variations non monétaires ⁽¹⁾	(10 222)	(248)	(10 775)	(1 577)
Solde à la fin de la période	1 207 090	1 179 869	1 207 090	1 179 869

(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 des immeubles de placement se chiffrait à 1 207 millions de dollars au 30 septembre 2023, contre 1 165 millions de dollars au 31 décembre 2022. La hausse de 42 millions de dollars découle essentiellement des acquisitions susmentionnées, pour lesquelles l'incidence nette a donné lieu à une augmentation de la valeur des immeubles de placement de 39 millions de dollars (acquisitions d'immeubles de placement, y compris les coûts de transaction inscrits à l'actif et la comptabilisation initiale d'actifs au titre de droits d'utilisation), et de la variation nette de la juste valeur de 6 millions de dollars. La hausse découle également des dépenses d'investissement de 4 millions de dollars et des commissions de location et incitatifs de location capitalisés de 3 millions de dollars. La hausse globale a été contrée en partie par le transfert net d'un immeuble de placement de 10 millions de dollars vers un contrat de location-financement.

Investissements dans les immeubles de placement détenus

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

Le tableau suivant présente le sommaire des sommes engagées au titre des dépenses d'investissement ainsi qu'en incitatifs et commissions de location au cours des trimestres clos le 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)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
Dépenses d'investissement récupérables	266	697	928	1 285
Dépenses d'investissement non récupérables	767	578	2 782	1 418
Dépenses d'investissement totales	1 033	1 275	3 710	2 703
Commissions de location et améliorations locatives	756	1 316	3 354	4 246
Total	1 789	2 591	7 064	6 949

Créance résultant d'un contrat de location-financement

En août 2023, un locataire a exercé l'option d'achat d'un immeuble industriel situé 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 créance résultant d'un contrat de location-financement.

Au moment de classer le contrat de location à titre de contrat de location-financement, le Fonds a comptabilisé l'investissement net dans le contrat de location à titre de créance résultant d'un contrat de location-financement dans l'état de la situation financière. Le Fonds comptabilise ultérieurement les produits financiers à mesure qu'ils sont 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 loyers non actualisés à recevoir.

	Investissement net dans un contrat de location	Investissement net dans un contrat de location 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 loyers 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 un contrat de location	10 466

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

Créances

Le tableau suivant présente le sommaire des créances pour les périodes closes le 30 septembre 2023, le 31 décembre 2022 et le 30 septembre 2022 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2022
	\$	\$	\$
Loyers à recevoir	3 252	3 431	4 019
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(822)	(1 011)	(971)
Loyers à recevoir, montant net	2 429	2 420	3 048
Recouvrements non facturés	1 344	1 142	1 494
Autres créances	252	1 254	988
Créances	4 026	4 816	5 530

Les créances ont diminué, passant de 4,8 millions de dollars au 31 décembre 2022 à 4,0 millions de dollars au 30 septembre 2023. La baisse des créances est attribuable aux recouvrements favorables, à la gestion des débiteurs et à l'incidence positive de la réduction de la correction de valeur pour pertes de crédit attendues.

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 30 septembre 2023, le 31 décembre 2022 et le 30 septembre 2022 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2022
	\$	\$	\$
Immobilisations corporelles	1 458	1 436	1 522
Amortissements cumulés	(1 193)	(1 114)	(1 082)
Immobilisations corporelles, montant net	265	322	440
Charges payées d'avance	5 839	1 234	6 042
Dépôts	712	1 929	822
Autres actifs	6 816	3 485	7 304

Les charges payées d'avance, les dépôts et les immobilisations corporelles ont augmenté, passant de 3,5 millions de dollars au 31 décembre 2022 à 6,8 millions de dollars au 30 septembre 2023, ce qui s'explique par la hausse des charges payées d'avance au titre des impôts fonciers.

Ressources de capital

Dette à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 30 septembre 2023, incluant les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants :

Au 30 septembre 2023 (en milliers de dollars)	Solde des débetures convertibles ⁽¹⁾	Solde des emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	\$	\$	%
Année d'échéance			
2023	-	30 502	5,76
2024	24 000	128 545	5,02
2025	19 917	57 136	4,30
2026	-	119 841	3,41
2027	-	115 183	5,26
2028 et suivantes	-	192 940	3,93
Total	43 917	644 147	4,43

(1) Montants bruts

Le Fonds a contracté des emprunts hypothécaires de 30,5 millions de dollars arrivant à échéance au cours des trois prochains mois. À la date du présent rapport, le Fonds dispose de lettres d'engagement d'institutions financières pour le refinancement de 30,5 millions de dollars et renégocie actuellement les emprunts hypothécaires arrivant à échéance en 2024. Par le passé, le Fonds a toujours été en mesure de refinancer ses emprunts hypothécaires existants, et rien n'indique que cette situation changera.

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 30 septembre 2023, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 4,43 % (4,29 % pour les emprunts hypothécaires et 6,45 % pour les débetures convertibles), ce qui représente une augmentation de 61 points de base par rapport à l'exercice précédent. Au 30 septembre 2022, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'établissait à 3,82 % (3,64 % pour les emprunts hypothécaires et 6,46 % pour les débetures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2023, les emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevaient à 644,1 millions de dollars, comparativement à 638,4 millions de dollars au 31 décembre 2022. La hausse nette de 5,7 millions de dollars comprend un montant de 16,8 millions de dollars imputable aux emprunts hypothécaires contractés relativement aux acquisitions susmentionnées et des capitaux additionnels de 3,4 millions de dollars liés au refinancement d'emprunts hypothécaires existants, ce qui a été contrebalancé par un montant de 14,5 millions de dollars lié aux remboursements mensuels de capital.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires pour les périodes closes le 30 septembre 2023 :

Périodes closes le 30 septembre 2023 (en milliers de dollars)	Trimestre	Période cumulative de neuf mois
	\$	\$
Solde au début ⁽¹⁾	648 348	638 441
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge ⁽²⁾	650	35 850
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions ⁽³⁾	-	(15 625)
Remboursements mensuels de capital ⁽⁴⁾	(4 851)	(14 519)
Solde au 30 septembre 2023 ⁽¹⁾	644 147	644 147

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

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

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

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

Au 30 septembre 2023, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 4,29 %, comparativement à 3,64 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une hausse de 65 points de base. Cette hausse est principalement attribuable à l'augmentation du taux d'intérêt variable contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires pour la période en cours, qui s'est accru de 322 points de base pour s'établir à 6,83 % (3,61 % au 30 septembre 2022). En comparaison, le taux d'intérêt fixe moyen pondéré a augmenté de 34 points de base pour s'établir à 3,98 % (3,64 % au 30 septembre 2022).

Au 30 septembre 2023, la majorité des emprunts hypothécaires du Fonds portent intérêt à taux fixes (montant de capital cumulé de 574,2 millions de dollars) ou sont assortis de swaps de taux d'intérêt variable-fixe (montant de capital cumulé de 50,7 millions de dollars). Toutefois, le Fonds a trois emprunts hypothécaires assortis de taux variables (montant de capital cumulé de 19,2 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 30 septembre 2023 s'élève à 3,4 ans, contre 4,4 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 30 septembre 2023 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	\$	\$	\$	
Année d'échéance				
2023 (3 mois)	4 794	30 457	35 251	5,5
2024	16 715	125 301	142 016	22,1
2025	14 249	52 853	67 102	10,4
2026	12 070	108 601	120 671	18,7
2027	8 152	100 502	108 654	16,9
2028 et suivantes	15 235	155 218	170 453	26,5
Total	71 215	572 932	644 147	100,0
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			251	
Frais de financement non amortis			(2 661)	
Solde au 30 septembre 2023			641 737	

Au 30 septembre 2023, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives contractuelles liées aux prêts hypothécaires auxquelles il est assujéti.

Débitures convertibles

Le tableau suivant présente le sommaire des débitures convertibles pour la période close le 30 septembre 2023 :

(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 30 septembre 2023	23 661	18 589	42 250

- (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 débitures 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 débitures 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 débitures de série G et de série H en émettant un nombre de parts librement négociables aux porteurs de débitures de série G et de série H.
- (4) Conversion de 10 083 \$ de la débiteure 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. Conformément à l'acte de fiducie du Fonds, lors de l'établissement de ce calcul, les débitures convertibles ne devraient pas être considérées dans le calcul du total de l'endettement. De plus, toujours en vertu de son acte de fiducie, s'il advenait un manquement à cette condition, le Fonds bénéficierait d'un délai de 12 mois à compter de la date de connaissance pour corriger la situation.

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 30 septembre 2023 et 2022 et au 31 décembre 2022 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2022
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 357)	(2 404)	(10 417)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	644 147	638 441	631 808
Débitures convertibles ⁽¹⁾	43 093	43 170	43 086
Facilités de crédit	36 363	9 897	36 991
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽³⁾	721 246	689 104	701 468
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽⁴⁾	1 234 391	1 178 049	1 197 582
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débitures convertibles et les facilités de crédit) ⁽²⁾⁽⁵⁾	52,2 %	54,2 %	52,8 %
Ratio d'endettement - Débitures convertibles ⁽²⁾⁽⁶⁾	3,5 %	3,7 %	3,6 %
Ratio d'endettement - Facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁷⁾	2,9 %	0,8 %	3,1 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,4 %	58,5 %	58,6 %

(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 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 débiteure de série G; iv) du capital de la débiteure 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 - débitures convertibles est calculé en divisant les débitures 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 30 septembre 2023, le ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾, excluant les débitures convertibles et les facilités de crédit, a totalisé 52,2 %, en baisse de 2 % de plus qu'au 31 décembre 2022. Au 30 septembre 2023, en incluant les débitures 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 58,4 %, en baisse de 0,1 % depuis le 31 décembre 2022, ce qui s'explique par les hausses de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Fonds.

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

(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 31.

Ratio de couverture des intérêts

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture des intérêts 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, sauf les ratios)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	16 544	16 507	51 654	48 062
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	7 906	7 075	23 238	20 345
Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾	2,09	2,33	2,22	2,36

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 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 débentures 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 par charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (tel qu'il a été défini précédemment).

Pour les neuf premiers mois de l'exercice, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,22, en baisse de 14 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 des intérêts 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, sauf les ratios)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	16 544	16 507	51 654	48 062
Charges d'intérêts nettes, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	7 906	7 075	23 238	20 345
Remboursements de capital	4 851	5 231	14 519	15 137
Obligations au titre du service de la dette	12 757	12 306	37 757	35 482
Ratio de couverture du service de la dette ⁽³⁾	1,30	1,34	1,37	1,35

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 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 débentures 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 par les exigences du service de la dette.

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, le ratio de couverture du service de la dette s'est établi à 1,37, soit une augmentation de 2 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 30 septembre 2023, ainsi que pour la période cumulative des neuf premiers mois de 2023 :

Périodes closes le 30 septembre 2023 (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts de catégorie B en circulation en début de période	197 265	706	347 265	1 268
Émission de parts de catégorie B – Acquisitions	550 000	2 475	550 000	2 475
Échange contre des parts de fiducie	–	–	(200 000)	(724)
Ajustement de la juste valeur	–	(159)	–	(934)
Parts de catégorie B en circulation en fin de période	747 265	3 022	697 265	2 085

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

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

Périodes closes les 30 septembre (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
Parts en circulation en début de période	86 043 128	84 731 856	85 238 279	74 126 971
Parts émises dans le cadre d'un appel public à l'épargne	–	–	–	9 584 100
Régime de réinvestissement des distributions	278 233	224 121	779 126	620 144
Émises – Régime d'achat de parts pour les employés	–	310	8 955	11 915
Émises – Régime de parts avec restrictions	–	25 857	45 276	130 506
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts différées	–	–	–	–
Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	50 000	–	200 000	–
Émission – Conversion de débentures convertibles	–	3 296	99 725	511 804
Parts en circulation en fin de période	86 371 361	84 985 440	86 371 361	84 985 440
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	85 939 379	84 900 129	85 776 984	82 402 375
Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation	86 503 311	85 247 394	86 182 582	82 749 640

Au 30 septembre 2023, aucune part n'avait été rachetée à des fins d'annulation dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

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 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 nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
Parts différées en circulation en début de période	131 583	111 717	122 727	103 116
Rémunération des fiduciaires	3 247	5 133	8 187	9 585
Distributions versées sous forme de parts	3 504	4 527	8 420	8 676
Parts différées en circulation en fin de période	138 334	121 377	138 334	121 377

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 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 nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2023	2022	2023	2022
Parts avec restrictions en circulation en début de période	310 377	163 169	138 583	161 536
Attribuées	-	1 272	217 072	93 576
Réglées	-	(25 858)	(45 278)	(116 529)
Parts avec restrictions en circulation en fin de période	310 377	138 583	310 377	138 583

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 30 septembre 2023, 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 :

Périodes closes les 30 septembre	2023	2022
	%	%
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 2022 et 2021 et pour les exercices clos à ces dates.

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

Inflation et taux d'intérêt

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

Risques et incertitudes

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de BTB diffèrent sensiblement de ceux exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux projetés dans les énoncés prospectifs, notamment les risques décrits à la rubrique « Facteurs de risques » de la notice annuelle 2023 de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, laquelle est intégrée aux présentes par renvoi. Ces risques et incertitudes comprennent :

- Accès aux capitaux et aux financements par emprunt
- Hausse des taux d'intérêt
- Propriété de biens immobiliers
- Concurrence et hausse du prix des immeubles
- Disponibilités des biens immobiliers aux fins d'acquisition
- Programmes de développement
- Recrutement et maintien en poste d'employés et de cadres
- Réglementation gouvernementale
- Restrictions relatives aux activités en vertu du contrat de fiducie
- Réglementation fiscale
- Fluctuations des distributions en espèces
- Dépendance envers des locataires clés ou uniques
- Responsabilité éventuelle des porteurs de parts
- Conflits d'intérêts
- Cours des parts

- Droits légaux se rattachant aux parts
- Dilution
- Questions environnementales
- Risques d'ordre juridique
- Sinistres non assurés
- Commerce de détail
- Récession économique éventuelle
- Incidence à long terme d'une pandémie mondiale

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

Le président et chef de la direction et le vice-président 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 2022 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à BTB leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef de l'exploitation et des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 30 septembre 2023 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 troisième trimestre de 2023, la direction n'a effectué aucune modification du contrôle interne à l'égard de l'information financière ayant eu une incidence importante ou susceptible d'avoir une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière.



Annexe 1 – Définitions

Parts de catégorie B

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

Produits locatifs

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

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

Charges d'exploitation

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

Résultat d'exploitation net (REN)

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

Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

- Emprunts hypothécaires contractés ou repris d'un montant total approximatif de 644,1 millions de dollars au 30 septembre 2023, comparativement à 630,8 millions de dollars au 30 septembre 2022.
- 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 2022 et toujours détenus le 30 septembre 2023 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2022 et de 2023, ainsi que les résultats des propriétés subséquentement 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 – 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 :</p> <p>i) l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement; ii) l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés; iii) l'ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B et iv) les coûts de transaction engagés à l'acquisition et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, étant donné que les ajustements de la juste valeur peuvent grandement fluctuer en fonction du marché immobilier.</p>	Résultats d'exploitation – Bénéfice net ajusté
Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)	<p>Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants, sur une base proportionnelle : i) la charge d'intérêts; ii) les taxes et l'impôt; iii) l'amortissement des immobilisations corporelles; iv) l'amortissement des immobilisations incorporelles; v) les ajustements de la juste valeur (y compris les ajustements des immeubles de placement, des instruments financiers et des parts de catégorie B et les ajustements du prix des parts liés à la rémunération fondée sur des parts); vi) les coûts de transactions à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; et vii) les ajustements des produits locatifs selon la méthode linéaire.</p> <p>La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au BAIIA ajusté est le bénéfice net et résultat global. Le Fonds est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour déterminer sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.</p>	<p>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »);</p> <p>Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts;</p> <p>Ressources de capital – ratio de couverture du service de la dette</p>
REN du portefeuille comparable	<p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les propriétés détenues et exploitées par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car la croissance du REN peut être évaluée sur son portefeuille en excluant l'incidence des acquisitions et des dispositions d'immeubles au sein du portefeuille pour l'exercice considéré et pour l'exercice précédent. Le Fonds utilise le REN du portefeuille comparable pour avoir une indication de la rentabilité de son portefeuille existant et de la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts d'exploitation et de générer de la croissance interne.</p>	Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable
Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») Et FPE 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 les coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE ajustés sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p>	<p>Fonds provenant de l'exploitation (FPE);</p> <p>Flux de trésorerie;</p> <p>Annexe 3</p>

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>Les FPEA ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPEA et en soustraient les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA ajustés 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>	<p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);</p> <p>Flux de trésorerie;</p> <p>Annexe 3</p>
Ratio de distribution des FPE et des FPEA Et Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés	<p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés 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 FPEA ajustés par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>	<p>Fonds provenant de l'exploitation (FPE);</p> <p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);</p> <p>Annexe 3</p>
Ratio d'endettement total	<p>Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.</p>	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 débetures 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 débetures 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

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

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

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

	2023 T-3	2023 T-2	2023 T-1	2022 T-4	2022 T-3	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	15 216	10 846	8 802	1 769	11 693	18 243	6 449	23 219
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(6 481)	-	-	7 781	1 230	197	(1 007)	(19 571)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(159)	(775)	-	160	(142)	(233)	66	21
Amortissement des incitatifs de location	664	750	728	787	773	818	735	858
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(584)	(763)	184	(1 971)	(3 898)	(9 344)	997	3 297
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	359	327	356	682	182	158	221	208
Distributions sur parts de catégorie B	56	42	22	26	26	26	26	30
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	(87)	(232)	(59)	198	(172)	(285)	77	23
FPE ⁽¹⁾	8 984	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	46	-	-	627	93	138	753	109
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 030	10 195	10 033	10 059	9 785	9 718	8 317	8 194
FPE par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	10,3 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,0 ¢	11,4 ¢	11,3 ¢	9,7 ¢	10,9 ¢
FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,4 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,8 ¢	11,5 ¢	11,4 ¢	10,7 ¢	11,0 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	72,9 %	63,8 %	64,1 %	67,9 %	65,9 %	66,4 %	77,2 %	68,9 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	72,5 %	63,8 %	64,1 %	63,6 %	65,2 %	65,5 %	70,2 %	68,0 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 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 des FPEA ajustés depuis le deuxième trimestre de 2021.

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

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

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

	2023 T-3	2023 T-2	2023 T-1	2022 T-4	2022 T-3	2022 T-2	2022 T-1	2021 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 984	10 195	10 033	9 432	9 692	9 580	7 564	8 085
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(842)	(291)	(633)	(1 077)	(521)	(74)	(150)	(758)
Désactualisation des intérêts effectifs	271	278	236	336	219	284	288	275
Amortissement des autres immobilisations corporelles	33	23	23	31	35	26	30	22
Rémunération fondée sur des parts	184	237	256	206	130	312	73	143
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(626)	(634)	(658)	(630)	(599)	(580)	(581)	(539)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	7 629	9 433	8 882	7 923	8 581	9 173	6 849	6 853
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	46	-	-	627	93	138	753	109
FPEA ajustés ⁽¹⁾	7 675	9 433	8 882	8 550	8 674	9 311	7 602	6 962
FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	9,3 ¢	10,1 ¢	10,8 ¢	8,8 ¢	9,2 ¢
FPEA ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢	10,2 ¢	11,0 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	85,8 %	69,0 %	72,4 %	80,8 %	74,4 %	69,4 %	85,3 %	81,3 %
Ratio de distribution des FPEA ajustés ⁽¹⁾	85,3 %	69,0 %	72,4 %	74,9 %	73,6 %	68,3 %	76,8 %	80,0 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 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 des FPEA ajustés par part est calculé en divisant les FPEA ajustés ⁽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).

À propos de nous

Motivé



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 |

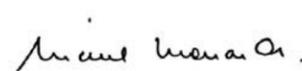
États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(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
Débiteures 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)

		Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Notes	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)
Amortissement des immobilisations corporelles		33	35	79
Rémunération fondée sur des parts	11	97	(41)	299
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	13	(842)	(521)	(1 766)
Amortissement des incitatifs de location	13	664	773	2 142
Produits financiers		(561)	(122)	(1 222)
Charges financières nettes	14	8 143	3 489	23 531
		16 315	16 629	51 492
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		2	3 730	(2 198)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		16 317	20 359	49 294
Activités d'investissement				
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires repris	3	-	(15 896)	(33 825)
Entrées d'immeubles de placement	3	(1 794)	(2 507)	(7 068)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	(46)	4 290	(46)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(24)	(22)	(24)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(1 864)	(14 135)	(40 963)
Activités de financement				
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		571	8 892	35 445
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(4 851)	(7 976)	(30 143)
Emprunts bancaires		2 035	12 817	26 392
Remboursement d'emprunts bancaires		-	-	(11 294)
Paiements sur obligations locatives		(1)	(4)	(3)
Produit net de l'émission de parts		-	29	-
Distribution nette aux porteurs de parts		(5 606)	(5 592)	(16 697)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	9	(56)	(26)	(120)
Intérêts payés		(7 932)	(6 967)	(23 252)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(15 840)	1 173	(8 378)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(1 387)	7 397	(47)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		3 744	3 020	2 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		2 357	10 417	2 357

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
	\$	\$	\$	%		
Solde 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.

	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 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 débetures convertibles au 30 septembre 2023 :

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

11. Rémunération fondée sur des parts

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

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

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

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
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.

Conseil des fiduciaires et équipe exécutive



Michel Léonard
Président, Chef de la direction et fiduciaire



Mathieu Bolté
Vice-Président Exécutif, Chef des opérations et de la Direction Financière



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⁾



Armand Des Rosiers
Fiduciaire



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



Christine Marchildon
Fiduciaire⁽²⁾



Sylvie Lachance
Fiduciaire⁽³⁾

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de ressources humaines et gouvernance

(3) Membre du comité de placements

Informations aux porteurs de parts

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

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

Agent de transfert
Services aux investisseurs
Computershare
1500, boulevard Robert-Bourassa
7^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 2022, pour les porteurs de parts canadiens, les distributions ont été traitées comme suit pour fins fiscales :

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

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

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

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

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



