



Concilier croissance et responsabilité
T3 2024 États financiers consolidés
intermédiaires résumés





États financiers consolidés intermédiaires résumés

Périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2024



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

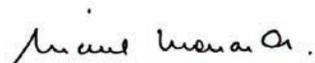
États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Au 30 septembre	Au 31 décembre
	Notes	2024	2023
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 215 717	1 207 522
Immobilisations corporelles		224	271
Instruments financiers dérivés	9	1 156	2 693
Charges payées d'avance et dépôts		8 110	2 522
Créance résultant d'un contrat de location-financement		10 426	10 456
Créances	4	5 033	3 272
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 252	912
Total des actifs		1 243 918	1 227 648
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	653 147	638 080
Débiteures convertibles	6	43 155	42 460
Emprunts bancaires	7	28 171	36 359
Obligations locatives		7 502	7 332
Parts de catégorie b	8	2 517	2 043
Rémunération fondée sur des parts	10	1 874	1 715
Instruments financiers dérivés	9	975	288
Fournisseurs et autres créditeurs		23 236	19 549
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 194	2 168
Total des passifs		762 771	749 994
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		481 147	477 654
		1 243 918	1 227 648

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

Approuvé par le Conseil le 1^{er} novembre 2024.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2024	2023	2024	2023
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Produits locatifs	12	32 505	31 285	97 359	95 904
Charges d'exploitation					
Services publics et autres charges d'exploitation		6 396	6 120	19 348	18 495
Impôt foncier et assurances		7 356	7 090	22 042	21 285
		13 752	13 210	41 390	39 780
Résultat d'exploitation net		18 753	18 075	55 969	56 124
Produits financiers		604	561	1 745	1 222
Charges					
Charges financières		9 522	8 830	27 885	25 508
Distributions sur parts de catégorie B	8	52	56	157	120
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	8	335	(159)	474	(934)
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		2 168	(584)	2 222	(1 163)
Charges financières nettes	13	12 077	8 143	30 738	23 531
Frais d'administration		2 093	1 712	6 902	5 386
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	(283)	(6 435)	179	(6 435)
Bénéfice net et résultat global total de la période		5 470	15 216	19 895	34 864

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

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

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport des porteurs de parts	Distributions cumulées	Résultat global cumulé	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2024		400 774	(228 065)	304 945	477 654
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	3 256	-	-	3 256
Distributions aux porteurs de parts	11	-	(19 658)	-	(19 658)
		404 030	(247 723)	304 945	461 252
Résultat global		-	-	19 895	19 895
Solde au 30 septembre 2024		404 030	(247 723)	324 840	481 147
Solde au 1 ^{er} janvier 2023		395 960	(202 235)	268 347	462 072
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	3 869	-	-	3 869
Distribution aux porteurs de parts	11	-	(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

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	
		2024	2023	2024	2023
		\$	\$	\$	\$
Activités d'exploitation					
Bénéfice net de la période		5 470	15 216	19 895	34 864
Ajustements pour :					
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	(283)	(6 435)	179	(6 435)
Amortissement des immobilisations corporelles		17	33	51	79
Rémunération fondée sur des parts	10	361	97	730	299
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	12	(247)	(842)	(824)	(1 766)
Amortissement des incitatifs de location	12	807	664	2 201	2 142
Produits financiers		(604)	(561)	(1 745)	(1 222)
Charges financières nettes	13	12 077	8 143	30 738	23 531
		17 598	16 315	51 225	51 492
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		(1 181)	2	(3 705)	(2 198)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		16 417	16 317	47 520	49 294
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires repris	3	-	-	-	(33 825)
Entrées d'immeubles de placement	3	(697)	(1 818)	(8 734)	(7 092)
Construction d'immeuble de placement		(6 769)	-	(6 769)	-
Produit net de la sortie d'immeubles de placement et coûts de transaction	3	-	(46)	2 772	(46)
(Sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(7 466)	(1 864)	(12 731)	(40 963)
Activités de financement					
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		36 024	571	93 630	35 444
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(17 206)	(4 851)	(76 136)	(30 143)
Emprunts bancaires		(11 478)	2 035	(8 305)	26 392
Paievements sur obligations locatives		(32)	(1)	(36)	(3)
Distribution nette aux porteurs de parts		(5 671)	(5 606)	(16 946)	(16 697)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	8	(52)	(56)	(157)	(120)
Intérêts payés		(8 141)	(7 932)	(24 499)	(23 252)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(6 556)	(15 840)	(32 449)	(8 379)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		2 395	(1 387)	2 340	(47)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		857	3 744	912	2 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		3 252	2 357	3 252	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 2024 et 2023
(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2024 et 2023 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

2. Base d'établissement

(a) Déclaration de conformité

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

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

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 1^{er} novembre 2024.

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

La hausse du taux directeur par la Banque du Canada a exacerbé le niveau d'incertitude face à l'économie au cours des trimestres passés. Toutefois, il y a eu trois réductions du taux directeur, pour un total de 75 points de base depuis le 5 juin 2024. L'augmentation du taux directeur, suivie des réductions courantes, n'ont pas eu d'effet important sur les activités du Fonds ou sa capacité de négocier les nouveaux emprunts hypothécaires et les renouvellements hypothécaires. Compte tenu de la situation, il pourrait encore y avoir certaines répercussions sur les activités de refinancement d'emprunts hypothécaires, la juste valeur d'immeubles de placement, certaines décisions de placement et le niveau des transactions du marché. Le Fonds continuera de surveiller les effets de la baisse du taux directeur sur ses activités d'investissement et l'évaluation de ses 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
	2024	2023
	\$	\$
Solde à l'ouverture de la période	1 207 522	1 164 881
Comptabilisation initiale des actifs au titre de droits d'utilisation	-	3 133
Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 a))	-	36 306
Disposition d'immeubles de placement (note 3 b))	(6 206)	-
Construction d'immeuble de placement	6 769	-
Dépenses d'investissement	2 986	7 510
Commissions de location capitalisées	1 064	2 247
Incitatifs de location capitalisés	4 670	2 663
Amortissement des incitatifs de location	(2 201)	(2 783)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	824	1 963
Transfert net à un contrat de location-financement	-	(10 399)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	289	2 001
Solde à la clôture de la période	1 215 717	1 207 522

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

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

Au 30 septembre 2024, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur globale de 627 152 \$, ce qui équivaut à 52 % de la juste valeur des immeubles de placement. Pour l'exercice à ce jour, un gain de 0,289 \$ au titre des variations nettes de la juste valeur a été comptabilisée, reflétant une stabilisation 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 situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 30 septembre 2024			
Taux de capitalisation	5,25 % - 7,75 %	6,00 % - 8,25 %	5,75 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	5,25 % - 8,00 %	6,25 % - 8,50 %	6,00 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	6,00 % - 8,50 %	6,75 % - 9,00 %	6,50 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,12 %	7,00 %	7,02 %
Au 31 décembre 2023			
Taux de capitalisation	5,25 % - 7,75 %	6,25 % - 8,25 %	5,75 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	5,25 % - 8,00 %	6,25 % - 8,50 %	6,00 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	6,00 % - 8,50 %	6,75 % - 9,00 %	6,50 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,09 %	7,01 %	7,06 %

Le tableau suivant présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 30 septembre 2024, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 30 septembre 2024.

Sensibilité aux taux de capitalisation		
Augmentation (diminution)	Juste valeur	Variation de la juste valeur
	\$	\$
(0,50) %	1 315 468	99 751
(0,25) %	1 263 600	47 883
Taux de base	1 215 717	-
0,25 %	1 171 371	(44 346)
0,50 %	1 130 180	(85 537)

(a) Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024.

(b) Sorties

La juste valeur des actifs et des passifs décomptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date de sortie au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 s'établit comme suit :

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Remboursement hypothécaire	Coûts liés aux sorties	Produit net
			\$	\$	\$	\$
Mars 2024	Immeuble de bureaux situé en banlieue	Montréal, QC	3 089	(1 563)	(234)	1 292
Mars 2024	Immeuble de bureaux situé en banlieue	Montréal, QC	3 117	(1 403)	(234)	1 480
Total			6 206	(2 966)	(468)	2 772

(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	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	283	6 481	289	6 481
Coûts liés aux sorties	-	(46)	(468)	(46)
	283	6 435	(179)	6 435

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 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois pour 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Périodes cumulatives de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Immeubles industriels	2 926	39 930	2 926	39 930
Immeubles de bureaux situés en banlieue	(7 339)	(26 300)	(7 333)	(26 300)
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	4 696	(7 149)	4 696	(7 149)
Total de la variation de la juste valeur	283	6 481	289	6 481

4. Créances

	Au 30 septembre	Au 31 décembre
	2024	2023
	\$	\$
Loyers à recevoir	3 207	2 201
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(698)	(731)
Loyers à recevoir, montant net	2 509	1 470
Recouvrements non facturés	2 240	1 572
Autres créances	284	230
Total	5 033	3 272

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

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

5. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 173 541 \$ au 30 septembre 2024 (1 168 069 \$ au 31 décembre 2023).

	Au 30 septembre	Au 31 décembre
	2024	2023
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	529 644	565 519
Emprunts hypothécaires à taux variable	126 042	74 906
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	16	160
Charges de financement non amorties	(2 555)	(2 505)
Emprunts hypothécaires	653 147	638 080
Portion court terme	13 607	160 278
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,33 %	4,37 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	2,96	3,24
Fourchette des taux annuels	2,37 % - 8,14 %	2,37 % - 8,95 %

Au 30 septembre 2024, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissent comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2024 ⁽¹⁾	4 981	8 626	13 607
2025	17 095	109 729	126 824
2026	13 902	159 734	173 636
2027	9 534	117 284	126 818
2028	5 512	85 377	90 889
Par la suite	10 979	112 933	123 912
	62 003	593 683	655 686
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			16
Charges de financement non amorties			(2 555)
			653 147

(1) Pour la période de trois mois restants.

Le Fonds peut conclure des swaps de taux d'intérêt variable-fixe visant des emprunts hypothécaires portant intérêt à un taux variable afin de couvrir la variation des flux de trésorerie attribuable à la fluctuation des taux d'intérêt. Le Fonds n'applique pas la comptabilité de couverture à de telles relations de couverture de flux de trésorerie (se reporter à la note 9). Le tableau suivant présente les informations pertinentes sur les swaps de taux d'intérêt :

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Montant restant	
					Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
	\$	%			\$	\$
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	9 963	10 257
Novembre 2017	23 075	3,99	Mensuel	Décembre 2027	18 873	19 392
Mai 2024	16 860	6,45	Mensuel	Mai 2029	16 778	-
Juin 2024	25 400	6,07	Mensuel	Juin 2029	25 293	-
Août 2024	23 132	4,16	Mensuel	Novembre 2027	22 065	-
Septembre 2024	11 000	4,59	Mensuel	Septembre 2029	11 000	-
Total	112 467				103 972	29 649

6. Débentures convertibles

Au 30 septembre 2024, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

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

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$

Au 30 septembre 2024

Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	-	1 346	1 346
	24 000	28 655	52 655
Options de conversion exercées par les porteurs	-	(9 179)	(9 179)
	24 000	19 476	43 476
Charges de financement non amorties	(34)	(287)	(321)
Composante passif non dérivé	23 966	19 189	43 155
Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	-	(1 156)	(1 156)

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$

Au 31 décembre 2023

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

Série G

Au 30 septembre 2024, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débentures.

Série H

Au cours du trimestre, aucune option de conversion n'a été exercée par les porteurs de débentures. Depuis l'émission des titres, un montant nominal de 10 083 \$ a été exercé par les porteurs de débentures.

7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première 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 CORRA composé quotidiennement majoré de 2,25 %. Au 30 septembre 2024, un montant de 28 171 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (35 409 \$ au 31 décembre 2023).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 37 500 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 325 602 \$.

La deuxième facilité est également une facilité de crédit renouvelable d'un montant de 7 500 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 30 septembre 2024, aucun montant n'était exigible aux termes de cette ligne de crédit (950 \$ au 31 décembre 2023). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant quatre immeubles d'une juste valeur de 88 393 \$.

8. Parts de catégorie B

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	697 265	2 043	347 265	1 268
Émission de parts de catégorie B - Acquisition	-	-	550 000	2 475
Échange contre des parts de fiducie	-	-	(200 000)	(724)
Ajustement de la juste valeur	-	474	-	(976)
Parts en circulation à la clôture de la période	697 265	2 517	697 265	2 043

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

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

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	52	56	157	120
Distribution par part de catégorie B	0,075	0,075	0,150	0,150

9. Évaluation de la juste valeur

Les tableaux qui suivent présentent la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créances, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 30 septembre 2024 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 30 septembre 2024	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 6)	(1 156)	-	-	(1 156)
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	975	-	975	-
Parts de catégorie B (note 8)	2 517	2 517	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	655 686	-	604 441	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	41 999	44 266	-	-
Emprunts bancaires (note 7)	28 171	-	28 171	-

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 des swaps 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 du taux des opérations de pension à un jour (le taux « CORRA ») 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 2024	
Solde à l'ouverture de la période	288
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	(1 444)
Solde à la clôture de la période	(1 156)

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 2024 :

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
	\$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	(1 167)	13,99
30 septembre 2024	(1 156)	15,76
0,50 %	(1 145)	16,26

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

10. Rémunération fondée sur des parts

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

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

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2024	2023
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	151 412	121 727
Rémunération des fiduciaires	28 649	8 187
Distributions versées sous forme de parts	11 573	8 420
En circulation à la clôture de la période	191 634	138 334

Au 30 septembre 2024, le passif au titre du régime était de 690 \$ (446 \$ au 31 décembre 2023). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2024, les chiffres connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à une charge de 142 \$ et de 252 \$, respectivement (charge de 3 \$ et de 30 \$ pour la période de trois mois et la période de neuf mois closes le 30 septembre 2023).

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

Le Fonds a établi un régime d'achat de parts optionnel visant l'ensemble des membres du personnel. Conformément à ce régime, chaque année, les participants peuvent cotiser jusqu'à concurrence de 7 % à 10 % de leur salaire de base, selon le poste qu'ils occupent au sein du Fonds. Pour chaque deux parts qu'un participant achète, le Fonds émet une nouvelle part.

Au 30 septembre 2024, le passif au titre du régime s'élevait à 0 \$ (87 \$ au 31 décembre 2023). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2024, les produits connexes comptabilisés en résultat net se sont chiffrés à 0 \$ et à 13 \$ respectivement (produit de 0 \$ et de 1 \$ respectivement pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023). Les 27 685 parts relatives aux achats de 2023 ont été émises en mars 2024 (11 915 parts relatives aux achats de 2022).

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

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

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2024	2023
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	220 306	138 583
Attribution	268 634	217 072
Annulation	(28 212)	-
Règlement	(159 479)	(45 278)
En circulation à la clôture de la période	301 249	310 377

Au 30 septembre 2024, le passif au titre du régime était de 471 \$ (597 \$ au 31 décembre 2023). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2024, les charges connexes comptabilisées en résultat net s'établissaient à 164 \$ et à 369 \$ respectivement (charges de 71 \$ et de 309 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023).

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

Au 30 septembre 2024, l'obligation à long terme liée au régime s'établissait à 713 \$ (593 \$ au 31 décembre 2023). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2024, les charges connexes comptabilisées en résultat net se sont chiffrées à 55 \$ et à 122 \$ respectivement (charges de 23 \$ et de 21 \$ respectivement pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2023).

11. Parts de fiducie émises et en circulation

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

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

Période de neuf mois close le 30 septembre	2024	
	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	86 705 901	400 774
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	875 469	2 686
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 b))	27 685	75
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 10 c))	158 444	495
Parts en circulation à la clôture de la période	87 767 499	404 030

(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	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	6 576	6 470	19 658	19 336
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 2024, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

12. Produits locatifs

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	19 759	19 366	59 315	60 277
Frais d'annulation de contrats de location	-	-	45	-
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 861	6 322	20 021	19 025
	26 620	25 688	79 381	79 302
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	6 445	5 419	19 355	16 978
Amortissement des incitatifs de location	(807)	(664)	(2 201)	(2 142)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	247	842	824	1 766
	32 505	31 285	97 359	95 904

13. Charges financières nettes

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	7 380	6 867	21 545	20 277
Intérêts sur les débetures convertibles	709	709	2 126	2 127
Intérêts sur les emprunts bancaires	794	785	2 498	1 748
Intérêts sur les obligations locatives	101	92	284	262
Autres charges d'intérêts	46	14	81	46
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	101	92	291	263
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	391	271	1 060	785
Distributions sur parts de catégorie B	52	56	157	120
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	335	(159)	474	(934)
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	2 168	(584)	2 222	(1 163)
	12 077	8 143	30 738	23 531

14. Charges par nature

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Amortissements	17	33	51	79
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	2 902	2 199	8 606	7 063

15. Résultat par part

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

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

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net	5 470	15 216	19 895	34 864
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	88 321 058	86 991 608	87 876 500	86 451 932
Résultat de base par part	0,06	0,17	0,23	0,40

16. Gestion du risque de liquidité

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

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

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

Aux termes de ses deux facilités de crédit, le FPI doit respecter certains ratios financiers à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière et un montant minimal de capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

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

17. Secteurs d'exploitation

Des informations financières distinctes sont communiquées au chef de la direction et au chef des finances 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 et le chef des finances estiment que la meilleure façon de procéder consiste à établir des secteurs qui regroupent les immeubles par immeubles de commerce de détail de première nécessité, de bureaux situés en banlieue et industriels.

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

- immeubles industriels;
- immeubles de bureaux situés en banlieue;
- immeubles de commerce de détail de première nécessité;

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de trois mois close le 30 septembre 2024				
Immeubles de placement	445 025	509 234	261 458	1 215 717
Produits locatifs des immeubles	8 096	16 754	7 655	32 505
Résultat d'exploitation net	5 814	8 358	4 581	18 753
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
	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de trois mois close le 30 septembre 2024				
Produits locatifs des immeubles	25 050	49 390	22 919	97 359
Résultat d'exploitation net	18 159	24 394	13 416	55 969
Période de trois 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

18. Engagements et éventualités

Litiges

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

19. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 31 octobre 2024, le Fonds a entièrement remboursé les débetures convertibles de série G à leur échéance à leur valeur nominale de 24 000 \$, majorée de l'intérêt couru de 720 \$, à l'aide du produit issu d'emprunts hypothécaires.