



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  |

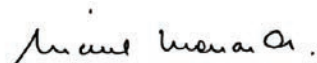
# États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

|   |       | Au 30 septembre  | Au 31 décembre   |
|---|-------|------------------|------------------|
|   | Notes | 2024             | 2023             |
|   |       | \$               | \$               |
| <b>Actifs</b>   |       |                  |                  |
| 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              |
| <b>Total des actifs</b>   |       | <b>1 243 918</b> | <b>1 227 648</b> |
| <b>Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b> |       |                  |                  |
| 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            |
| <b>Total des passifs</b>  |       | <b>762 771</b>   | <b>749 994</b>   |
| <b>Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts</b>            |       | <b>481 147</b>   | <b>477 654</b>   |
|   |       | <b>1 243 918</b> | <b>1 227 648</b> |

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

Approuvé par le Conseil le 1<sup>er</sup> 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<br>les 30 septembre |               | Périodes de neuf mois closes<br>les 30 septembre |               |
|---|-------|---|---------------|--|---------------|
|   |       | 2024  | 2023          | 2024   | 2023          |
|   |       | \$  | \$            | \$   | \$            |
| <b>Produits d'exploitation</b>  |       |   |               |  |               |
| Produits locatifs   | 12    | 32 505  | 31 285        | 97 359   | 95 904        |
| <b>Charges d'exploitation</b>   |       |   |               |  |               |
| 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        |
| <b>Résultat d'exploitation net</b>  |       | <b>18 753</b>                                     | <b>18 075</b> | <b>55 969</b>                                    | <b>56 124</b> |
| Produits financiers   |       | 604   | 561           | 1 745  | 1 222         |
| <b>Charges</b>  |       |   |               |  |               |
| 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)       |
| <b>Bénéfice net et résultat global total de la période</b>                              |       | <b>5 470</b>                                      | <b>15 216</b> | <b>19 895</b>                                    | <b>34 864</b> |

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 <sup>er</sup> 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         |
| <b>Solde au 30 septembre 2024</b>             |       | <b>404 030</b>               | <b>(247 723)</b>       | <b>324 840</b>         | <b>481 147</b> |
| Solde au 1 <sup>er</sup> 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         |
| <b>Solde au 30 septembre 2023</b>             |       | <b>399 829</b>               | <b>(221 571)</b>       | <b>303 211</b>         | <b>481 469</b> |

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            |
|   |       | \$   | \$              | \$  | \$              |
| <b>Activités d'exploitation</b>   |       |  |                 |   |                 |
| 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)         |
| <b>Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation</b>                  |       | <b>16 417</b>                                  | <b>16 317</b>   | <b>47 520</b>                                 | <b>49 294</b>   |
| <b>Activités d'investissement</b>   |       |  |                 |   |                 |
| 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)            |
| <b>(Sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement</b>              |       | <b>(7 466)</b>                                 | <b>(1 864)</b>  | <b>(12 731)</b>                               | <b>(40 963)</b> |
| <b>Activités de financement</b>   |       |  |                 |   |                 |
| 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)        |
| <b>Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement</b>        |       | <b>(6 556)</b>                                 | <b>(15 840)</b> | <b>(32 449)</b>                               | <b>(8 379)</b>  |
| <b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>                |       | <b>2 395</b>                                   | <b>(1 387)</b>  | <b>2 340</b>                                  | <b>(47)</b>     |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période</b>              |       | <b>857</b>                                     | <b>3 744</b>    | <b>912</b>                                    | <b>2 404</b>    |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période</b>               |       | <b>3 252</b>                                   | <b>2 357</b>    | <b>3 252</b>                                  | <b>2 357</b>    |

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<sup>er</sup> 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<br>close le 30 septembre | Exercice clos le<br>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                           |
| <b>Solde à la clôture de la période</b>                               | <b>1 215 717</b>                              | <b>1 207 522</b>                |

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 comptabilisé, 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 |
|--------------------------------------|-----------------------|---|---|
| <b>Au 30 septembre 2024</b>          |                       |   |   |
| 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 %  |
| <b>Au 31 décembre 2023</b>           |                       |   |   |
| 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        |
| <b>Total</b>   |                                       |              | <b>6 206</b> | <b>(2 966)</b>             | <b>(468)</b>           | <b>2 772</b> |

**(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)         |
|   | <b>283</b>                                     | <b>6 435</b> | <b>(179)</b>                                  | <b>6 435</b> |

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<br>(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)      |
| <b>Total de la variation de la juste valeur</b>              | <b>283</b> | <b>6 481</b> | <b>289</b>                        | <b>6 481</b> |

#### 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            |
| <b>Total</b>   | <b>5 033</b>    | <b>3 272</b>   |

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

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

#### 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)         |
| <b>Emprunts hypothécaires</b>   | <b>653 147</b>  | <b>638 080</b>  |
| 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<br>prévus | Échéance<br>du principal | Total          |
|---|--------------------------|--------------------------|----------------|
|   | \$                       | \$                       | \$             |
| 2024 <sup>(1)</sup>   | 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        |
|   | <b>62 003</b>            | <b>593 683</b>           | <b>655 686</b> |
| Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur |                          |                          | 16             |
| Charges de financement non amorties   |                          |                          | (2 555)        |
|   |                          |                          | <b>653 147</b> |

(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<br>transaction | Principal<br>initial | Taux<br>d'intérêt<br>fixe effectif | Règlement   | Date d'échéance | Montant restant         |                        |
|------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------------|------------------------|
|                        |                      |                                    |             |                 | Au 30 septembre<br>2024 | Au 31 décembre<br>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                  | -                      |
| <b>Total</b>           | <b>112 467</b>       |                                    |             |                 | <b>103 972</b>          | <b>29 649</b>          |

## 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)          |
| <b>Composante passif non dérivé</b>  | <b>23 966</b> | <b>19 189</b>  | <b>43 155</b>  |
| <b>Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur</b> | <b>-</b>      | <b>(1 156)</b> | <b>(1 156)</b> |

|  | 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)         |
| <b>Composante passif non dérivé</b>  | <b>23 731</b> | <b>18 729</b> | <b>42 460</b> |
| <b>Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur</b> | <b>-</b>      | <b>288</b>    | <b>288</b>    |

### 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<br>le 30 septembre 2024 |              | Exercice clos<br>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)        |
| <b>Parts en circulation à la clôture de la période</b> | <b>697 265</b>                                     | <b>2 517</b> | <b>697 265</b>                       | <b>2 043</b> |

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

Les parts de catégorie B donnent droit à une distribution égale à la distribution déclarée sur les parts de fiducie, à raison 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<br>les 30 septembre |       | Périodes de neuf mois closes<br>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 |
|   | \$               | \$           | \$       | \$       |
| <b>Éléments évalués à la juste valeur</b>   |                  |              |          |          |
| 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        | -        | -        |
| <b>Éléments dont la juste valeur est présentée</b>                                      |                  |              |          |          |
| 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  |                |
|---|----------------|
| \$  |                |
| <b>Période de neuf mois close le 30 septembre 2024</b>  |                |
| Solde à l'ouverture de la période   | 288            |
| Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste<br>« Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés » | (1 444)        |
| <b>Solde à la clôture de la période</b>   | <b>(1 156)</b> |

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité du taux de volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures convertibles au 30 septembre 2024 :

|                                     | Options de conversion et de remboursement<br>des débetures convertibles | Volatilité |
|-------------------------------------|---|------------|
|                                     | \$  | %          |
| <b>Sensibilité de la volatilité</b> |   |            |
| <b>Augmentation (diminution)</b>    |   |            |
| (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<br>différées | Nombre de<br>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                        |
| <b>En circulation à la clôture de la période</b> | <b>191 634</b>               | <b>138 334</b>               |

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)                             |
| <b>En circulation à la clôture de la période</b> | <b>301 249</b>                       | <b>310 377</b>                       |

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            |
| <b>Parts en circulation à la clôture de la période</b>   | <b>87 767 499</b> | <b>404 030</b> |

### (a) Régime de réinvestissement des distributions

BTB a établi un régime de réinvestissement des distributions à l'intention de ses porteurs de parts de fiducie. La participation à ce régime est facultative. Selon les modalités du régime, 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         |
|  | <b>32 505</b>                                  | <b>31 285</b> | <b>97 359</b>                                 | <b>95 904</b> |

## 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)       |
|  | <b>12 077</b>                                  | <b>8 143</b> | <b>30 738</b>                                 | <b>23 531</b> |

## 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<br>les 30 septembre |             | Périodes de neuf mois closes<br>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  |
| <b>Résultat de base par part</b>                                  | <b>0,06</b>                                       | <b>0,17</b> | <b>0,23</b>                                      | <b>0,40</b> |

## 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<br>industriels | Immeubles de<br>bureaux situés<br>en banlieue | Immeubles<br>de commerce<br>de détail de<br>première<br>nécessité | Total     |
|---|--------------------------|---|---|-----------|
|   | \$                       | \$  | \$  | \$        |
| <b>Période de trois mois close le 30 septembre 2024</b> |                          |   |   |           |
| 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    |
| <b>Période de trois mois close le 30 septembre 2023</b> |                          |   |   |           |
| 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<br>industriels | Immeubles de<br>bureaux situés<br>en banlieue | Immeubles<br>de commerce<br>de détail de<br>première<br>nécessité | Total     |
|   | \$                       | \$  | \$  | \$        |
| <b>Période de trois mois close le 30 septembre 2024</b> |                          |   |   |           |
| Produits locatifs des immeubles                         | 25 050                   | 49 390  | 22 919  | 97 359    |
| Résultat d'exploitation net                             | 18 159                   | 24 394  | 13 416  | 55 969    |
| <b>Période de trois mois close le 30 septembre 2023</b> |                          |   |   |           |
| 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.