



Mesures financières non conformes aux IFRS – Définitions

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
Bénéfice net ajusté	<p>Le bénéfice net ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants : i) l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement; ii) l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés; iii) l'ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B et iv) les coûts de transaction engagés à l'acquisition et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, étant donné que les ajustements de la juste valeur peuvent grandement fluctuer en fonction du marché immobilier.</p>	Résultats d'exploitation – Bénéfice net ajusté
Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)	<p>Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants, sur une base proportionnelle : i) la charge d'intérêts; ii) les taxes et l'impôt; iii) l'amortissement des immobilisations corporelles; iv) l'amortissement des immobilisations incorporelles; v) les ajustements de la juste valeur (y compris les ajustements des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B et les ajustements du prix des parts liés à la rémunération fondée sur des parts); vi) les coûts de transactions à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; et vii) les ajustements des produits locatifs selon la méthode linéaire.</p> <p>La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au BAIIA ajusté est le bénéfice net et résultat global. Le Fonds est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour déterminer sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.</p>	<p>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »);</p> <p>Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts;</p> <p>Ressources de capital – ratio de couverture du service de la dette</p>
REN du portefeuille comparable	<p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les propriétés détenues et exploitées par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car la croissance du REN peut être évaluée sur son portefeuille en excluant l'incidence des acquisitions et des dispositions d'immeubles au sein du portefeuille pour l'exercice considéré et pour l'exercice précédent. Le Fonds utilise le REN du portefeuille comparable pour avoir une indication de la rentabilité de son portefeuille existant et de la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts d'exploitation et de générer de la croissance interne.</p>	Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable
Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») Et FPE ajustés	<p>Les FPE sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de janvier 2022 (le « livre blanc »). Les FPE sont définis comme le résultat net et le résultat global diminués de certains ajustements, sur une base proportionnelle, y compris : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, des parts de catégorie B et des instruments financiers dérivés; ii) l'amortissement des incitatifs à la location; iii) les coûts de location additionnels et iv) les distributions sur les parts de catégorie B. Les FPE sont rapprochés au résultat net et au résultat global, qui sont les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables. Les FPE sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPE ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence des coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et des frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE ajustés sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p>	<p>Fonds provenant de l'exploitation (FPE);</p> <p>Flux de trésorerie;</p> <p>Annexe 2</p>

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») Et Montant ajusté des FPEA	<p>Les FPEA sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son livre blanc. Les FPEA sont définis comme les FPE diminués de : i) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire; ii) la désactualisation des intérêts effectifs; iii) l'amortissement des autres immobilisations corporelles; iv) les charges de rémunération fondée sur des parts; v) la réserve pour dépenses d'investissement non récupérables et vi) la réserve pour frais de location non récupérés (liés aux charges de location régulières). Les FPEA sont rapprochées au résultat net et au résultat global, qui sont la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable. Les FPEA sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPEA ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient l'incidence des coûts de transactions à l'achat et de la disposition d'immeubles de placement et des frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA ajustés sont des mesures utiles des résultats économiques et qu'elles sont pertinentes pour comprendre sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions aux porteurs de parts.</p>	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Flux de trésorerie; Annexe 2
Ratio de distribution des FPE et des FPEA Et Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés	<p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés sont des mesures financières non conformes aux IFRS utilisées par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (REALPAC) dans son livre blanc. Ces ratios de distribution se calculent en divisant les distributions réelles par part par les FPE, FPEA, FPE ajustés et FPEA ajustés par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>	Fonds provenant de l'exploitation (FPE); Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Annexe 2
Ratio d'endettement total	<p>Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.</p>	Ressources de capital – Ratio d'endettement
Ratio d'endettement hypothécaire total	<p>Le ratio d'endettement hypothécaire est une mesure financière non conforme aux IFRS de l'effet de levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant la dette hypothécaire totale moins la trésorerie divisée par la valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie.</p> <p>La Fonds considère cette mesure utile car elle indique sa capacité à honorer ses obligations en matière de dette hypothécaire et sa capacité à réaliser de futures acquisitions supplémentaires.</p>	Ressources de capital – Ratio hypothécaire
Ratio de couverture des intérêts	<p>Le ratio de couverture des intérêts est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, la désactualisation des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>	Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts
Ratio de couverture du service de la dette	<p>Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les exigences du service de la dette, qui se compose des remboursements de capital et des charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, la désactualisation des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>	Ressources de capital – Ratio de couverture du service de la dette

Notre mission

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



Nos valeurs



Accessible

Dynamique

Motivé

Ouvert d'esprit

Authentique

Table des matières

1

Bilan de l'année

10 | Mot de notre Président et Chef de la direction

12 | Faits saillants

14 | Évolution des indicateurs clés

16 | Types d'actifs

17 | Régions géographiques

2

Notre portefeuille

20 | Nos propriétés



3

Nos clients

24 | Portrait de client

26 | Top 10 clients

4

Informations financières

28 | Rapport de gestion

**72 | États financiers consolidés
intermédiaires résumés**



Bilan de l'année



BTB
910-454-7000
tboral.com

RESERVED PARKING

RESERVED PARKING
WSP
← →

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

Alors que nous présentons nos résultats du troisième trimestre de 2024, BTB a réalisé plusieurs avancées significatives dans l'ensemble de son portefeuille, soulignant la force et le dévouement de notre équipe pour atteindre les résultats. Malgré une légère baisse du taux d'occupation, principalement due à la faillite de l'un de nos locataires industriels, nous commercialisons activement l'espace pour augmenter les revenus. Une activité de location continue et une croissance constante des revenus ont caractérisé ce trimestre.

Solide performance financière et croissance du portefeuille

Le portefeuille de BTB a affiché une croissance solide des revenus et une stabilité au cours de la période cumulative de neuf mois, avec des produits locatifs en hausse de 1,5 % et un résultat d'exploitation net du portefeuille comparable en hausse de 4,8 % par rapport à la même période l'an dernier. Ces gains soulignent nos stratégies efficaces de gestion d'actifs, qui continuent de générer une croissance organique. Notre capacité à saisir des écarts de loyer plus élevés et à renouveler les baux à des taux favorables a joué un rôle déterminant dans ces chiffres, en particulier dans nos segments industriel et de commerces de première nécessité, où les taux de loyer moyen pour les renouvellements de baux ont augmenté respectivement de 5,8 % et de 6,1 %. Cela nous permet également de maintenir un flux de trésorerie stable, bénéficiant de conditions de location favorables et d'une approche disciplinée des coûts d'exploitation de nos propriétés.

Activité de location

Nos réalisations en matière de location ce trimestre reflètent la confiance que nos locataires placent dans les propriétés de BTB. Avec plus de 254 000 pieds carrés de baux renouvelés, dont 207 803 étaient des renouvellements de baux venant à échéance après la fin de l'année, cela

démontre l'attrait durable de nos propriétés et la fidélité de nos locataires. De plus, nous avons loué 18 713 pieds carrés à de nouveaux locataires au cours du trimestre, pour un total de 162 725 pieds carrés pour l'année à ce jour, ce qui témoigne de notre capacité à attirer des locataires et à maintenir les niveaux d'occupation dans des marchés concurrentiels. L'adaptabilité de notre portefeuille aux besoins changeants des locataires a été un facteur crucial pour préserver la dynamique opérationnelle.

Une étape importante pour BTB est la construction en cours d'un magasin de 45 870 pieds carrés dans l'une de nos propriétés de commerce de première nécessité à Lévis, au Québec. Ce projet de développement, entièrement loué à Winners/HomeSense à long terme, représente une nouvelle phase pour BTB en tant que première initiative de construction à partir de zéro. Le succès de ce projet élargit non seulement notre portefeuille d'investissement de l'intérieur, mais démontre également notre créativité pour répondre aux besoins changeants du marché. Ce développement nous permet d'explorer davantage les opportunités de croissance stratégique pour libérer des valeurs cachées dans notre portefeuille.

À mesure que nous agrandissons et modernisons nos actifs, nous renforçons également nos relations avec les locataires, contribuant directement à une meilleure rétention et satisfaction dans l'ensemble de nos propriétés. Notre concentration stratégique sur la rétention de locataires solides tout en diversifiant notre mix de locataires contribue à atténuer les risques et à assurer un flux de trésorerie durable.

Gestion stratégique de la dette et stabilité financière

L'engagement de BTB en matière de gestion financière se reflète dans notre stratégie de gestion de la dette, où nous conservons un ratio d'endettement total stable de 58,3 % et un ratio d'endettement hypothécaire de 52,5 %, un changement minime par rapport au 31 décembre 2023.

Dans le cadre d'une démarche stratégique qui s'aligne sur notre objectif de réduire l'exposition aux frais d'intérêt élevés, après la fin du trimestre, nous avons entièrement racheté l'obligation de série G le 31 octobre 2024, financée par le produit des récents financements hypothécaires.

Actuellement, BTB dispose d'une débeture restante, la série H, qui vient à échéance en octobre 2025.

Notre stratégie de gestion de la dette met l'accent sur une approche équilibrée du refinancement, minimisant l'exposition aux fluctuations des taux d'intérêt au cours des derniers trimestres. Les récentes annonces de la Banque du Canada présentent des perspectives optimistes pour l'environnement de financement, et nous sommes prêts à profiter des conditions favorables à mesure qu'elles se présenteront.

Axé sur des indicateurs clés et une forte trésorerie

Nous avons terminé le trimestre avec 3,3 millions de dollars de liquidités et 29,3 millions de dollars disponibles sur nos facilités de crédit, avec 10 millions de dollars supplémentaires disponibles, sous réserve de l'approbation du prêteur. Notre profil de trésorerie, soutenu par une gestion disciplinée du capital, garantit la préparation de BTB à répondre aux besoins opérationnels, à entreprendre des améliorations locatives et à saisir des investissements stratégiques lorsque des opportunités se présentent.

Sur le plan opérationnel, les FPE ajustés par part ont augmenté à 10,7 ¢ ce trimestre, une amélioration par rapport aux 10,4 ¢ rapportés au troisième trimestre 2023, et notre ratio de distribution du montant ajusté des FPEA a connu une évolution positive à 77,2 %, reflétant notre approche disciplinée en allocation du capital. De même, le montant ajusté des FPEA par part a atteint 9,7 ¢, marquant une augmentation d'une année sur l'autre de 0,9 ¢. Ces gains valident notre résilience opérationnelle et notre engagement à maximiser le rendement des actionnaires tout en garantissant une santé durable du portefeuille.

Un trajet durable vers l'avenir

En regardant vers l'avenir, BTB se consacre à ses priorités stratégiques. Nous continuons de nous concentrer sur l'amélioration de l'expérience des locataires, l'intégration de pratiques durables dans l'ensemble de notre portefeuille et la promotion de nos valeurs ESG. La construction du magasin Winners/HomeSense, un développement pionnier pour BTB, témoigne de notre concentration continue sur la croissance durable tout en soulignant notre réactivité aux demandes du marché.

En conclusion, je tiens à exprimer ma sincère reconnaissance à notre équipe dévouée, à nos partenaires et à nos porteurs de parts, dont le soutien et la confiance alimentent les progrès continus de BTB. Alors que nous allons de l'avant, nous sommes convaincus que notre approche continuera de produire des résultats et de contribuer à la création de valeur à long terme pour toutes les parties prenantes. En continuant de mettre l'accent sur la croissance, BTB est bien préparée pour atteindre ses objectifs dans les mois et les années à venir.



Michel Léonard, Président et Chef de la direction





1,2 G\$

Total de l'actif

75

Propriétés

Faits saillants

Les résultats du troisième trimestre 2024 de BTB reflètent une performance solide et une gestion de portefeuille efficace, soutenues par une croissance constante des produits locatifs et des améliorations opérationnelles. L'augmentation de 3,9 % des produits locatifs trimestriels, ainsi que la hausse cumulative des revenus sur neuf mois, indiquent une résilience à travers les actifs de BTB. L'optimisation des taux de renouvellement de baux et des gains d'efficacité ont permis une hausse de 3,8 % du résultat d'exploitation net (REN) par rapport à l'an dernier, tandis que la croissance du REN du portefeuille comparable de 7,3 % pour le trimestre démontre la solidité de la base d'actifs existants. L'augmentation des FPE par part et le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA à 77,2 % soulignent la bonne santé financière et une approche rigoureuse de gestion du capital, positionnant BTB pour une croissance durable et renforçant la confiance des investisseurs dans sa stratégie de gestion.

6,1 M pi. ca.

Superficie locative

92,3 %

Taux d'occupation

32,5 M\$

Produits locatifs
T3 2023 : 31,3 M\$

18,8 M\$

Résultat d'exploitation net (REN)
T3 2023 : 18,1 M\$

10,7 ¢

FPE ajustés par part ⁽¹⁾
T3 2023 : 10,4 ¢

77,2 %

Ratio de distribution du montant
ajusté des FPEA ⁽¹⁾
T3 2023 : 85,3 %

6,2 ¢

Résultat net
par part

7,5 ¢

Distributions
par part

18,6 M\$

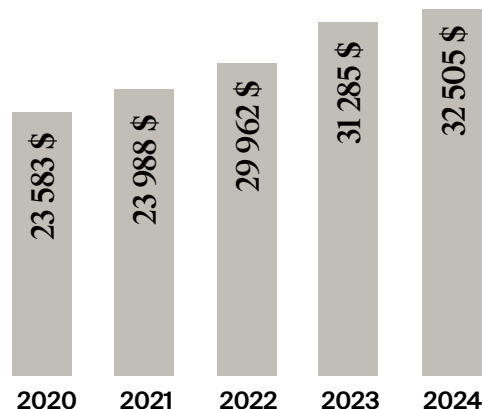
REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾
T3 2023 : 17,3 M\$ (Hausse de 7,3 %)

*Les faits saillants sont présentés pour le troisième trimestre 2024 ou au 30 septembre 2024, sauf indication contraire.

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

Évolution des indicateurs clés*

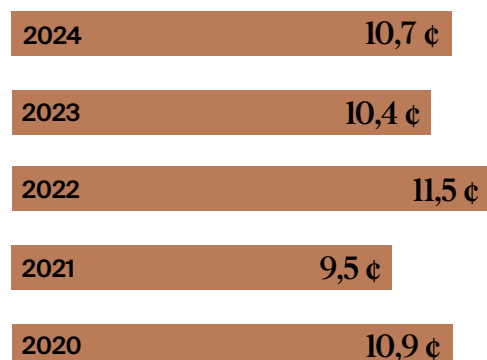
Produits locatifs



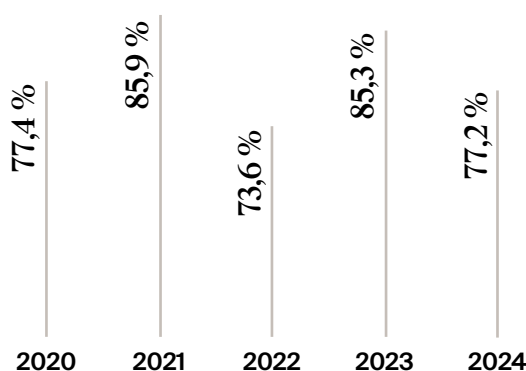
Résultat d'exploitation net (REN)

2024	18 753 \$
2023	18 075 \$
2022	17 974 \$
2021	\$13 572
2020	13 308 \$

FPE ajustés par part ⁽¹⁾

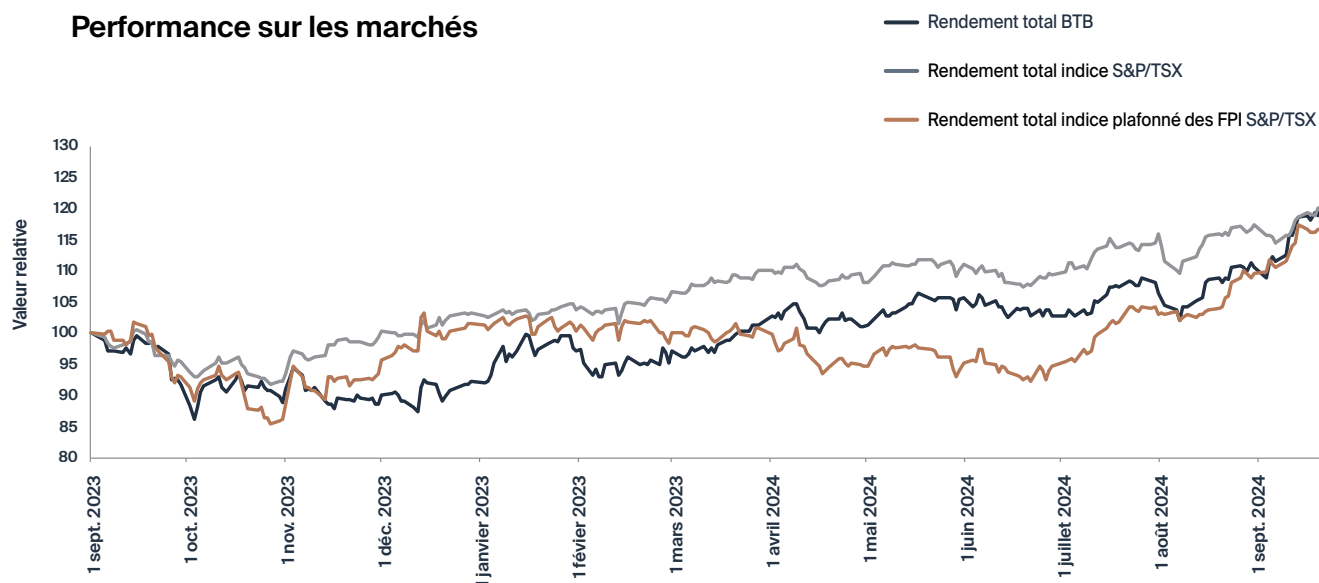


Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾



*Pour les trimestres se terminant le 30 septembre, en milliers de dollars. (1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 31.

Performance sur les marchés





6000, rue Kieran, Saint-Laurent, Québec

Types d'actifs

BTB continue de stratégiquement s'orienter vers le secteur industriel tout en maintenant un portefeuille diversifié avec trois types d'actifs clés : 21,5 % dans le commerce de première nécessité (vs. 26,8 % au T3 2021), 41,9 % dans les bureaux de banlieue (vs. 53,7 % au T3 2021) et 36,6 % dans l'industriel (vs. 19,5 % au T3 2021). Cette allocation délibérée souligne notre engagement à maximiser les rendements grâce à une combinaison d'actifs bien calibrée.

Industriel

36,6 %

T3 2021:
19,5 %

41,9 %

T3 2021:
53,7 %

Bureaux situés en banlieue

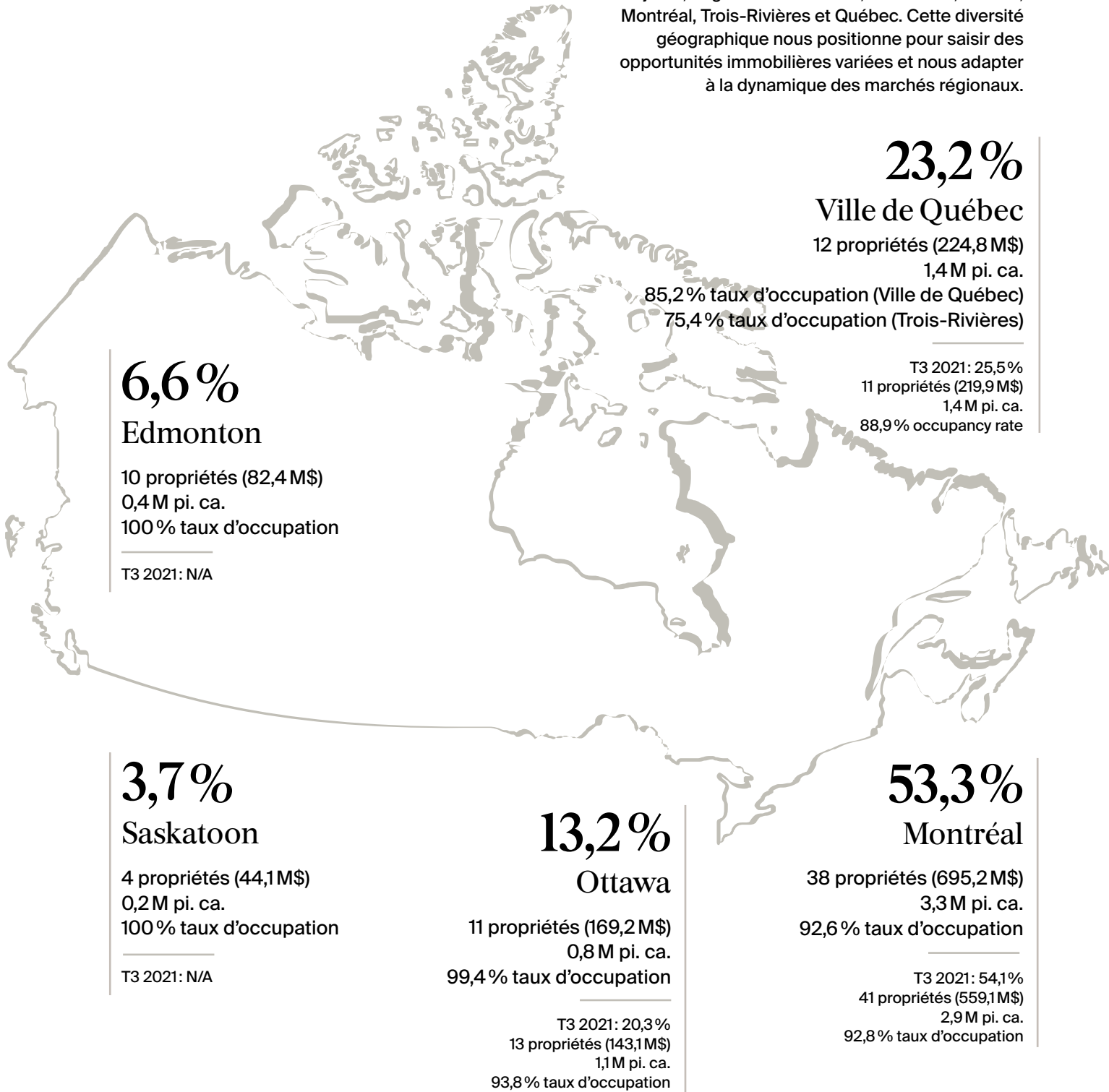
**Commerce de détail
de première nécessité**

21,5 %

T3 2021:
26,8 %

Régions géographiques

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



6,6%
Edmonton

10 propriétés (82,4 M\$)
0,4 M pi. ca.
100% taux d'occupation

T3 2021: N/A

3,7%
Saskatoon

4 propriétés (44,1 M\$)
0,2 M pi. ca.
100% taux d'occupation

T3 2021: N/A

13,2%
Ottawa

11 propriétés (169,2 M\$)
0,8 M pi. ca.
99,4% taux d'occupation

T3 2021: 20,3%
13 propriétés (143,1 M\$)
1,1 M pi. ca.
93,8% taux d'occupation

23,2%

Ville de Québec

12 propriétés (224,8 M\$)
1,4 M pi. ca.

85,2% taux d'occupation (Ville de Québec)
75,4% taux d'occupation (Trois-Rivières)

T3 2021: 25,5%
11 propriétés (219,9 M\$)
1,4 M pi. ca.
88,9% occupancy rate

53,3%
Montréal

38 propriétés (695,2 M\$)
3,3 M pi. ca.
92,6% taux d'occupation

T3 2021: 54,1%
41 propriétés (559,1 M\$)
2,9 M pi. ca.
92,8% taux d'occupation



Notre
portefeuille



Nos propriétés

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

Industriel

1325, boul. Hymus, Dorval
4105, rue Sartelon,
Saint-Laurent

208-244, rue Mignerons
Street et 3400-3410, rue
Griffith, Saint-Laurent

7777, route Transcanada,
Saint-Laurent

6000, rue Kieran, Saint-
Laurent

2005, rue Le Chatelier,
Laval

4535, rue Louis B. Mayer,
Laval

3695, Des Laurentides
(Autoroute-15), Laval

2175, boul. des
Entreprises, Terrebonne

2205-2225, boul. des
Entreprises, Terrebonne

3190, rue F.-X. Tessier,
Vaudreuil-Dorion

9900, rue Irénée-Vachon,
Mirabel

2350, chemin du Lac,
Longueuil

191, rue d'Amsterdam, St-
Augustin-de-Desmaures

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

1-9 et 10, Brewer Hunt
Way et 1260-1280, chemin
Teron, Ottawa



400, chemin Hunt Club,
Ottawa

1100, chemin Algoma,
Ottawa

6909, rue 42, Leduc

18410, avenue 118A NO,
Edmonton

18028, avenue 114 Avenue
NO, Edmonton

28765, chemin Acheson,
Acheson

25616, avenue 117 NO,
Acheson

3905, avenue Allard,
Edmonton

8743, avenue 50 NO,
Edmonton

8810 (8818-8846), avenue
48 NO, Edmonton

8810 (8856), avenue 48
NO, Edmonton

3542, avenue Millar,
Saskatoon

318, rue 68, Saskatoon

3911, avenue Millar,
Saskatoon

3927 et 3931, chemin
Wanuskewin, Saskatoon

Bureaux de banlieue

5810, rue Sherbrooke Est,
Montréal ⁽¹⁾

2101, rue Sainte-Catherine
Ouest, Montréal

2250, boul. Alfred-Nobel,
Saint-Laurent

2600, boul. Alfred-Nobel,
Saint-Laurent ^{(1) (2)}

2344, boul. Alfred-Nobel,
Saint-Laurent ⁽¹⁾

7150, rue Alexander-
Fleming, Saint-Laurent

2425, boul. Pitfield,
Saint-Laurent

3111, boul. Saint-Martin
Ouest, Laval ^{(1) (2)}

3131, boul. Saint-Martin
Ouest, Laval ⁽¹⁾

204, boul. de Montarville,
Boucherville ⁽¹⁾

85, rue Saint-Charles
Ouest, Longueuil

1327-1333, rue Sainte-
Catherine Ouest et

1405-1411, rue Crescent,
Montréal

4890-4898, boul.
Taschereau, Brossard

145, boul. Saint-Joseph,
Saint-Jean-sur-Richelieu

315-325, rue MacDonald,
Saint-Jean-sur-Richelieu ⁽¹⁾

340-360, 370-380, 375 et
377-383, boul. Sir-Wilfrid-
Laurier, Mont-Saint-Hilaire

80, rue Aberdeen, Ottawa

245, place Menten,
Ottawa

2200, rue Walkley, Ottawa ⁽¹⁾

2204, rue Walkley, Ottawa ⁽¹⁾

2611, Queensview Drive,
Ottawa ⁽²⁾

979 ⁽²⁾ et 1031, rue Bank,
Ottawa

7 et 9, boul. Montclair,
Gatineau ⁽¹⁾

6655, boul. Pierre-
Bertrand, Ville de Québec ⁽¹⁾

6700, boul. Pierre-
Bertrand, Ville de Québec ⁽¹⁾

825, boul. Lebourgneuf,
Ville de Québec

815, boul. Lebourgneuf,
Ville de Québec ⁽¹⁾

1170, boul. Lebourgneuf,
Ville de Québec ⁽¹⁾

505, rue des Forges,
Trois-Rivières ⁽¹⁾

1500, rue Royale,
Trois-Rivières ⁽¹⁾

1921, rue 91, Edmonton

Commerce de détail de première nécessité

3761-3781, boul. des
Sources, Dollard-des-
Ormeaux

11590-11800, boul. de
Salaberry, Dollard-des-
Ormeaux

2665-2673 et 2681, Côte
Saint-Charles, Saint-
Lazare

2900, rue Jacques-
Bureau, Laval

5791, boul. Laurier,
Terrebonne

1465-1495 et 1011-1191,
boul. Saint-Bruno et 800,
rue de l'Étang, Saint-
Bruno-de-Montarville

2111, boul. Fernand-
Lafontaine, Longueuil

1939-1979, rue F.-X.
Sabourin, St-Hubert

1000, boul. du Séminaire
Nord, Saint-Jean-sur-
Richelieu

909-915, boul. Pierre-
Bertrand, Ville de Québec

625-675, rue de la
Concorde, Lévis

1200-1252, rue de la
Concorde, Lévis

(1) Propriété certifiée BOMA BEST

(2) Propriété certifiée LEED



Nos
clients



Portrait de client : Giatec[®] Scientific

La mission de Giatec est d'apporter des technologies disruptives, basées sur la connaissance et durables à l'industrie du béton.

Nous identifions les défis actuels des tests de béton et concevons des solutions innovantes pour les relever. Nos produits permettent aux producteurs de béton, aux entrepreneurs et aux propriétaires d'entreprises d'augmenter la rentabilité de leurs projets en économisant du temps, de la main-d'œuvre et des coûts. Nous attirons et retenons plus de 145 employés talentueux et passionnés, leur permettant de développer diverses compétences personnelles et de s'épanouir dans leur carrière.

Quels sont vos principaux marchés ?

Giatec vend ses produits dans plus de 80 pays à travers le monde, tous expédiés depuis notre siège social à Ottawa, en Ontario. Nous sommes considérés comme le leader mondial des technologies de détection du béton. Nous avons une forte présence aux États-Unis, environ 50 % de nos revenus provenant du marché américain.

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

Nous sommes fiers d'être une entreprise établie localement et en pleine croissance qui révolutionne l'industrie du béton tout en offrant un travail intéressant à nos talents locaux. En tant que leader mondial des technologies de détection du béton, nous avons attiré l'attention de géants mondiaux tels que *Heidelberg Materials*, qui est devenu investisseur en 2022. De plus, en raison de notre concentration sur la durabilité du béton, nous avons attiré l'investissement du gouvernement canadien par l'intermédiaire du *Fonds d'innovation stratégique*.

FONDATION DE GIATEC

Autour d'innombrables tasses de café, Giatec a été fondée. Le duo a commencé à travailler avec des conseillers d'Invest Ottawa et a organisé des sources, du financement et des idées pour commercialiser les produits de Giatec. Le premier produit de l'entreprise était un capteur permettant de détecter la vitesse de corrosion des barres d'armature en acier à l'intérieur du béton.

LANCEMENT DE GIATEC 360™

À l'écoute des besoins de ses clients, Giatec lance Giatec 360, un tableau de bord Web avancé pour la surveillance et la gestion des coulees de béton. Grâce à ses capacités d'analyse de données, de création de rapports et de gestion des utilisateurs pour les capteurs SmartRock, il définit le niveau supérieur de l'analyse du béton.

10^{ÈME} ANNIVERSAIRE

Giatec célèbre sa première décennie en apportant des technologies de test intelligentes et des solutions IoT sur les chantiers, révolutionnant l'industrie du béton un capteur à la fois.

ET NOUS NE FAISONS QUE COMMENCER

L'écosystème de produits matériels et logiciels Giatec met en avant des technologies de test intelligentes avancées et la collecte de données en temps réel sur chaque chantier, favorisant l'innovation tout au long du cycle de vie du béton et offrant aux travailleurs du bâtiment un tout nouveau niveau d'efficacité plus sûre tout en réduisant l'empreinte carbone du béton.

2010

2011

2015

2018

2019

2020

2021

PRÉSENT

UNE IDÉE SE FORME

En 2010, Pouria Ghods et Aali R. Alizadeh, deux amis titulaires d'un doctorat en génie civil spécialisé dans le béton, ont pris conscience des énormes différences entre les avancées des outils et de la recherche universitaires et, la réalité des ponts construits il y a quelques décennies à peine qui s'effondraient, emportant des vies. En septembre 2010, ils ont mis en pratique les connaissances qu'ils avaient accumulées et ont consacré leur passion à une vision d'une construction plus solide, plus sûre et plus durable.

LANCEMENT DU CAPTEUR SMARTROCK[®]

Inspiré par les commentaires des clients, Giatec lance ensuite le premier capteur de surveillance de température et de résistance véritablement sans fil qui établit une nouvelle norme pour les équipements de test du béton et jette les bases des capteurs SmartRock primés connus aujourd'hui.

LANCEMENT DE ROXI™ ET SMARTHUB™

2019 a marqué le lancement de Roxi, le premier programme d'IA pour les tests de béton utilisé pour minimiser les erreurs humaines, réduire l'utilisation de ciment et analyser les performances du mélange. Avec des capteurs SmartRock intégrés dans des milliers de chantiers dans des centaines de pays, l'algorithme d'apprentissage automatique est formé sur le plus grand ensemble de données jamais collecté sur les performances du béton. Et ce n'est pas tout ! Pour compléter l'écosystème, Giatec lance également SmartHub, un système de surveillance à distance qui permet d'accéder aux données sur le béton à tout moment, depuis n'importe quel endroit, ce qui a valu à SmartRock le prix du produit le plus innovant au *World of Concrete* 2019.

LANCEMENT DE GIATEC SMARTMIX™

Chez Giatec, l'innovation ne s'arrête jamais. SmartMix a été lancé en 2021 en tant que tableau de bord Web qui permet aux producteurs d'optimiser les mélanges de béton et de prédire les performances de leurs matériaux à l'aide de l'algorithme d'IA de Roxi.

Chronologie de Giatec Scientific



Bureau et équipe de Giatec Scientific
245 Menten Place, Ottawa, ON



Avec ces partenaires, nous avons pour mission de révolutionner l'industrie du béton en rendant le béton plus durable. Nous avons également été reconnu à plusieurs reprises comme l'une des entreprises à la croissance la plus rapide au Canada par le biais des classements du *Globe and Mail*. Nous avons également récemment été reconnu comme l'un des meilleurs endroits où travailler à Ottawa (2024) dans l'*Ottawa Business Journal*.

Quels sont les principaux défis auxquels vous êtes confrontés en tant qu'entreprise ?

Le principal défi auquel Giatec est confrontée en termes de croissance est l'adoption de la technologie par le marché. Les secteurs de la construction et du béton tardent à adopter la technologie, de nombreux utilisateurs optant encore pour des processus plus manuels considérés comme éprouvés. En termes d'exploitation, notre plus grand défi est d'attirer les meilleurs talents à Ottawa. Le marché du travail est devenu très compétitif depuis le début de la pandémie.

Votre entreprise a-t-elle des implications environnementales et/ou sociales ?

Oui, nous avons pour mission de réduire l'empreinte carbone du béton de 20 %. En optimisant la composition des mélanges de béton, nous pensons pouvoir éliminer jusqu'à 20 % du ciment consommé dans la production de béton. Le ciment est un produit à forte intensité de carbone.

Quelles sont les prochaines étapes ou projets pour votre entreprise ?

Nous travaillons actuellement à la commercialisation complète de deux nouveaux produits. SmartRock® Pro, notre capteur de béton auto-étalonné, sera disponible en version limitée à l'automne 2024. Notre produit SmartMix est actuellement en phase d'essai payante et sa disponibilité commerciale devrait augmenter au cours de l'année à venir.

En savoir plus sur Giatec Scientific :
giatecscientific.com



Top 10 clients



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



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



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



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



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

Nos 10 principaux clients représentent 24,1 % de nos revenus totaux et 22,9 % de notre superficie totale louée, soit 1 405 705 pieds carrés.



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



Gouvernement du Canada
2204, rue Walkley, Ottawa, ON



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



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



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

Rapport de gestion

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



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

Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de communiquer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « Fonds ») pour la période close le 30 septembre 2024 ainsi que sa situation financière à cette date. Il présente un sommaire de certaines des stratégies commerciales du Fonds et des risques d'affaires auxquels il fait face. Ce rapport de gestion en date du 1er novembre 2024 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires et les notes afférentes de la période close le 30 septembre 2024. Il fait état de toute information importante disponible jusqu'à la date de ce rapport. Les états financiers consolidés annuels du Fonds ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »). À moins d'avis contraire, les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedarplus.ca et sur notre site web au www.btbreit.com.

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

Énoncés prospectifs – Mise en garde

À l'occasion, des déclarations prospectives sont formulées verbalement ou par écrit au sens de certaines lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Nous faisons ces déclarations dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des organismes de réglementation canadiens, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces déclarations prospectives peuvent comprendre notamment les déclarations concernant les objectifs futurs du Fonds, ainsi que les stratégies concernant la réalisation des objectifs du Fonds, de même que les déclarations concernant les opinions, perspectives, projets, objectifs, attentes, prévisions, estimations et intentions du Fonds. Les mots « peuvent », « pourraient », « devraient », « perspectives », « croire », « projeter », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « se proposer » et l'emploi du conditionnel ainsi que les mots et expressions semblables visent à dénoter des déclarations prospectives.

De par leur nature même, les déclarations prospectives comportent de nombreux facteurs et hypothèses, et font l'objet d'incertitudes et de risques intrinsèques, tant généraux que particuliers, qui entraînent la possibilité que les prédictions, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se matérialisent pas. Les lecteurs sont avisés de ne pas se fier indûment à ces déclarations étant donné que les résultats réels du Fonds pourraient différer sensiblement des attentes exprimées dans ces déclarations prospectives, en raison de nombreux facteurs importants, notamment : la conjoncture économique générale au Canada et ailleurs dans le monde; les effets de la concurrence dans les marchés où nous exerçons nos activités; l'incidence des modifications apportées aux lois et aux règlements, y compris les lois fiscales; la réussite de la mise en œuvre de la stratégie du Fonds; la capacité de mener à bien des acquisitions stratégiques et de les intégrer avec succès; la dilution éventuelle; la capacité d'attirer et de conserver des employés et des dirigeants clés; la situation financière de nos locataires; la capacité à refinancer nos dettes à leur échéance; la capacité à renouveler les baux venant à échéance et à louer des locaux vacants; la capacité à compléter des développements selon nos plans et échéanciers et à mobiliser des fonds pour financer la croissance du Fonds ainsi que les variations des taux d'intérêt. La liste susmentionnée de facteurs importants susceptibles d'influer sur nos résultats futurs n'est pas exhaustive. Les personnes, et notamment les investisseurs, qui se fient à des déclarations prospectives pour prendre des décisions ayant trait au Fonds, doivent bien tenir compte de ces facteurs et d'autres faits et incertitudes. Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs sont fournis à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion.

Le Fonds ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes aux déclarations prospectives, et le Fonds se dégage de toute obligation de mettre celles-ci à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux événements ou de nouvelles circonstances, sauf s'il y est tenu en vertu de la réglementation en valeurs mobilières applicable.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Certains termes et mesures utilisés dans le présent rapport de gestion sont énumérés et définis dans l'Annexe 1, y compris les informations par part, le cas échéant, constituent des mesures de rendement non reconnues par les IFRS et leur définition n'est pas normalisée ou conforme aux IFRS. Des explications sur la façon dont ces mesures financières non conformes aux IFRS fournissent de l'information utile aux investisseurs et sur les autres fins auxquelles le Fonds utilise ces mesures financières non conformes aux IFRS sont également présentées dans l'Annexe 1. Les IFRS désignent les normes internationales d'information financière définies et publiées par l'IASB, en vigueur en date du présent rapport de gestion.

Les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures financières non conformes aux IFRS soient définies clairement et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux IFRS. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées, qui sont rapprochées aux mesures conformes aux IFRS les plus semblables dans l'Annexe 2, n'ont pas de sens normalisé aux termes des IFRS et ne sont donc pas comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs.

Présentation du Fonds

Le Fonds est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu des lois de la province de Québec et conformément à un contrat de fiducie (dans sa version modifiée). Le Fonds a entrepris ses activités immobilières le 3 octobre 2006 et détenait en date du 30 septembre 2024, 75 immeubles industriels, immeubles de bureaux situés en banlieue et immeubles de commerce de détail de première nécessité situés dans les marchés primaires des provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Le Fonds est devenu un important propriétaire immobilier dans la province de Québec, dans l'est de l'Ontario et, depuis décembre 2021, dans l'Ouest canadien. Les parts et les débentures convertibles de série G et de série H de BTB se négocient à la Bourse de Toronto sous les symboles « BTB.UN », « BTB.DB.G » et « BTB.DB.H » respectivement.

La direction du Fonds est entièrement internalisée et aucune convention de services et de gestion d'actifs n'est en vigueur entre le Fonds et ses dirigeants. Le Fonds s'assure ainsi que les intérêts de la direction et de ses employés sont en accord avec ceux des porteurs de parts. Seules deux propriétés sont gérées par des tiers gestionnaires selon des conditions normales concurrentielles. L'objectif de la direction, lorsque les circonstances seront favorables, est de gérer directement les immeubles non gérés directement par le Fonds, permettant possiblement de réaliser des économies d'honoraires de gestion et de charges d'exploitation par une gestion interne et mieux contrôler l'exploitation de ceux-ci.

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

	Nombre de propriétés	Superficie locative (en pieds carrés)	Juste valeur (en milliers de \$)
Au 30 septembre 2024	75	6 125 735	1 215 717

Ces chiffres incluent une participation de 50 % dans un immeuble de 17 114 pieds carrés en banlieue de Montréal et une participation de 50 % dans un immeuble totalisant 74 940 pieds carrés à Gatineau (Québec). La superficie locative totale comprend un immeuble d'une superficie de 55 849 pieds carrés situé à Edmonton reclassé en tant que contrat de location-financement et non compris dans la juste valeur.

Objectifs et stratégies d'affaires

L'objectif principal du Fonds est de maximiser le rendement total pour les porteurs de parts. Le rendement total inclut des distributions en espèces et une appréciation potentielle de la valeur boursière de ses parts à long terme. Plus spécifiquement, les objectifs sont les suivants :

- (i) Produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts;
- (ii) Faire croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives;
- (iii) Optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour maximiser leur valeur à long terme.

Stratégiquement, le Fonds a pour objectif d'acquérir des propriétés ayant un bon taux d'occupation, des locataires de qualité, un bon emplacement ou un bon taux potentiel de renouvellement des baux et des immeubles en bon état qui pourraient nécessiter moins d'investissement en capital.

La direction du Fonds effectue de temps à autre des examens stratégiques de son portefeuille dans le but de déterminer s'il est financièrement pertinent de conserver ou de se défaire de certains de ses immeubles de placement. Ainsi, le Fonds pourrait vendre certains actifs dont la taille, l'emplacement ou la rentabilité ne correspond plus aux critères d'investissement du Fonds.

Dans de tels cas, le Fonds prévoit utiliser le produit de disposition de ces ventes d'actifs pour soit réduire la dette qui s'y rapporte, soit redéployer ce capital pour conclure des acquisitions de propriétés.

Faits saillants du troisième trimestre clos le 30 septembre 2024

Produits locatifs: Les produits locatifs se sont établis à 32,5 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 3,9 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. Pour la période cumulative de neuf mois, les produits locatifs ont totalisé 97,4 millions de dollars, ce qui représente une hausse de 1,5 % comparativement à la période correspondante de 2023. Au cours du premier trimestre de 2023, le Fonds a comptabilisé une augmentation unique des produits locatifs de 1,4 million de dollars en raison de produits non comptabilisés se rapportant à des trimestres antérieurs et liés à un bail spécifique (l'« ajustement unique »). Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, les produits locatifs auraient augmenté de 3,1 % pour la période cumulative considérée de neuf mois par rapport à la période correspondante de 2023.

Résultat d'exploitation net (REN): Le résultat d'exploitation net a totalisé 18,8 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 3,8 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. L'augmentation pour le trimestre est attribuable à des améliorations opérationnelles, à l'augmentation des taux de renouvellement des baux et aux augmentations des marges de location des baux en vigueur (1,4 million de dollars). L'augmentation comptabilisée a été en partie contrebalancée par la faillite de deux locataires : 1) Énergie Cardio, à Québec (0,3 million de dollars), dont l'espace locatif a rapidement été loué au groupe qui a acheté les actifs de l'entreprise en faillite, et 2) Nuera Air, un locataire qui occupait une superficie de 132 665 pieds carrés dans un immeuble industriel situé à Laval, au Québec (0,5 million de dollars). Pour la période cumulative de neuf mois, le REN a totalisé 56,0 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 0,3 % comparativement à la période correspondante de 2023. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, le REN de la période cumulative de neuf mois de 2024 aurait augmenté de 2,3 % par rapport à la période correspondante de 2023.

Bénéfice net et résultat global: Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 5,5 millions de dollars pour le trimestre, contre 15,2 millions de dollars pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une baisse de 9,7 millions de dollars. Le résultat du trimestre est affecté par une réduction nette hors trésorerie de 6,2 millions de dollars du gain de la juste valeur des immeubles de placement et par une perte hors trésorerie de 2,8 millions de dollars de l'ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés. Pour la période cumulative de neuf mois, le bénéfice net et le résultat global se sont établis à 19,9 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 15 millions de dollars. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, la diminution entre la période cumulative de neuf mois de 2023 et la période cumulative de neuf mois de 2024 aurait été de 13,5 millions de dollars.

REN du portefeuille comparable⁽¹⁾: Pour le trimestre considéré, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 7,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023. Pour la période cumulative de neuf mois, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 4,8 % par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023. Ces augmentations sont attribuables à la hausse de 4,6 % du taux des renouvellements des baux dans tous les secteurs du portefeuille. Pour la période cumulative de neuf mois, le Fonds a enregistré une hausse des taux de renouvellement des loyers de 5,8 % pour le secteur des immeubles industriels, de 3,2 % pour le secteur des immeubles de bureaux en banlieue et de 6,1 % pour le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Le secteur des immeubles industriels a également profité de l'augmentation des taux locatifs pour les baux en vigueur.

FPE ajustés par part⁽¹⁾: Le montant ajusté des FPE s'est établi à 10,7 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,4 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une hausse de 0,3 ¢ par part. La hausse des FPE ajustés pour le trimestre s'explique par une augmentation de 0,7 million de dollars du REN, contrebalancée par une hausse de 0,5 million de dollars des charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers. Pour la période cumulative de neuf mois, le montant ajusté des FPE s'est établi à 31,3 ¢ par part, contre 33,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une baisse de 2,5 ¢ par part. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, les FPE ajustés par part pour la période cumulative de neuf mois de 2024 auraient enregistré une diminution de 0,9 ¢ par part par rapport à ceux de la période correspondante de 2023. De plus, les FPE ajustés par part ont subi l'incidence négative de l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,4 million de parts, en raison de la participation des porteurs de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

Ratio de distribution des FPE ajustés⁽¹⁾: Le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 70,3 % pour le trimestre, comparativement à 72,5 % pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une amélioration de 2,2 %. Pour la période cumulative de neuf mois, le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 71,9 %, contre 66,5 % pour la période correspondante de 2023, soit une hausse de 5,4 %. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPE pour la période cumulative de neuf mois de 2024 aurait augmenté de 2,0 % par rapport à la période correspondante de 2023.

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

Montant ajusté des FPEA par part⁽¹⁾: Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 9,7 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 8,8 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une hausse de 0,9 ¢ par part, ce qui est conforme avec la hausse du montant ajusté des FPE dont il a été question précédemment. Pour la période cumulative de neuf mois, le montant ajusté des FPEA s'est établi à 28,0 ¢ par part, contre 30,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une baisse de 2,1 ¢ par part comparativement à la période correspondante de 2023. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, le montant ajusté des FPEA par part pour la période cumulative de neuf mois aurait diminué de 0,4 ¢ par part. L'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,4 million de parts a également eu une incidence négative sur le montant ajusté des FPEA par part, en raison de la participation des porteurs de parts au régime de réinvestissement des distributions.

Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA⁽¹⁾: Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 77,2 % pour le trimestre, comparativement à 85,3 % pour la période correspondante de 2023. Pour la période cumulative de neuf mois, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 80,3 %, contre 74,8 % pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une hausse de 5,5 %. Compte non tenu de l'ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA pour la période cumulative de neuf mois de 2024 aurait progressé de 1,1 % par rapport à la période correspondante de 2023.

Activités de location: Au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux totalisant 254 912 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 18 713 pieds carrés. Le taux d'occupation s'est établi à 92,3 %, en baisse de 230 points de base par rapport au trimestre précédent et en baisse de 140 points de base par rapport à la période correspondante de 2023. La diminution du taux d'occupation est principalement attribuable à la faillite de Nuera Air mentionnée précédemment. Le Fonds a d'ores et déjà retenu les services d'une maison de courtage commerciale nationale spécialisée dans le secteur des immeubles industriels pour louer l'immeuble. Cette diminution du taux d'occupation a été atténuée par l'ajout d'une superficie de 45 870 pieds carrés à la superficie locative totale du Fonds au cours du trimestre à l'étude en raison de l'agrandissement d'un immeuble de commerce de détail de première nécessité situé à Lévis, au Québec, qui est loué à long terme à Winners/Home Sense.

La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre et de la période cumulative de neuf mois à l'étude s'est élevée respectivement à 2,4 % et à 4,6 %.

Situation de trésorerie: À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 3,3 millions de dollars en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit était de 29,3 millions de dollars. Le Fonds a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 10,0 millions de dollars, sous réserve de l'approbation des prêteurs⁽¹⁾⁽²⁾.

Dettes: BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total de 58,3 %, ce qui représente une diminution de 30 points de base comparativement au 31 décembre 2023. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire de 52,5 %, en hausse de 30 points de base par rapport au 31 décembre 2023.

Événements postérieurs à la date de clôture

Le 22 octobre 2024, le Fonds a conclu une facilité de crédit renouvelable additionnelle de 2 millions de dollars, ce qui porte à 31,3 millions de dollars le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit.

Le 31 octobre 2024, le Fonds a entièrement remboursé à l'échéance les débetures convertibles non garanties de série G à leur valeur nominale de 24 millions de dollars, majorée des intérêts courus de 0,7 million de dollars.

Sommaire des éléments importants au 30 septembre 2024

- Nombre total d'immeubles : 75
- Superficie locative totale : 6,1 millions de pieds carrés
- Juste valeur totale des actifs : 1,2 milliard de dollars
- Capitalisation boursière : 317 millions de dollars (cours des parts de 3,61 \$ au 30 septembre 2024)

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

(2) « Facilités de crédit » est un terme utilisé pour représenter les emprunts bancaires tels qu'ils sont présentés et définis dans les états financiers consolidés du Fonds.

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	Référence (page)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
		2024	2023	2024	2023
		\$	\$	\$	\$
Information financière					
Produits locatifs	36	32 505	31 285	97 359	95 904
Résultat d'exploitation net (REN)	36	18 753	18 075	55 969	56 124
Bénéfice net et résultat global	36	5 470	15 216	19 895	34 864
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	47	7 690	8 038	22 770	26 332
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	48	18 030	16 544	52 606	51 654
REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾	49	18 594	17 323	52 508	50 085
Distributions	50	6 627	6 524	19 815	19 456
FPE ajustés ⁽¹⁾	51	9 426	9 030	27 501	29 258
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	52	8 581	7 675	24 630	25 990
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	53	16 417	16 317	47 520	49 294
Total de l'actif	55			1 243 918	1 235 555
Immeubles de placement	38			1 215 717	1 207 090
Emprunts hypothécaires	57			653 147	641 737
Débetures convertibles	59			43 155	42 250
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾	60			52,5 %	52,2 %
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	60			58,3 %	58,4 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	58			4,33 %	4,29 %
Capitalisation boursière				316 841	258 250
Information financière par part					
Parts en circulation (en milliers)	62			87 767	86 371
Parts de catégorie B en circulation (en milliers)	62			697	697
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (en milliers)	62	87 624	86 261	87 179	85 938
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (en milliers)	62	88 321	86 992	87 877	86 452
Bénéfice net et résultat global	36	6,2 ¢	17,5 ¢	22,6 ¢	40,3 ¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	47	8,7 ¢	9,2 ¢	25,9 ¢	30,5 ¢
Distributions	50	7,5 ¢	7,5 ¢	22,5 ¢	22,5 ¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	51	10,7 ¢	10,4 ¢	31,3 ¢	33,8 ¢
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	51	70,3 %	72,5 %	71,9 %	66,5 %
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	52	9,7 ¢	8,8 ¢	28,0 ¢	30,1 ¢
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	52	77,2 %	85,3 %	80,3 %	74,8 %
Cours des parts				3,61	2,99
Imposition fiscale des distributions					
Report d'impôt	64	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Information opérationnelle					
Nombre d'immeubles	38			75	75
Superficie locative (milliers pi ²)	38			6 126	6 117
Taux d'occupation commis	41			92,3 %	93,7 %
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	40	2,4 %	11,9 %	4,6 %	7,1 %

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

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Information trimestrielle choisie

Le tableau suivant présente un sommaire de l'information financière choisie du Fonds pour les huit derniers trimestres :

(en milliers de dollars, sauf les données par part)	2024 T-3	2024 T-2	2024 T-1	2023 T-4	2023 T-3	2023 T-2	2023 T-1	2022 T-4
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	32 505	32 218	32 636	31 922	31 285	31 708	32 911	31 486
Résultat d'exploitation net	18 753	18 856	18 360	19 255	18 075	19 041	19 008	18 624
Bénéfice net et résultat global	5 470	7 272	7 153	1 734	15 216	10 846	8 802	1 769
Bénéfice net et résultat global par part	6,2 ¢	8,3 ¢	8,2 ¢	2,0 ¢	17,5 ¢	12,5 ¢	10,2 ¢	2,1 ¢
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	16 417	18 758	12 143	21 560	16 317	17 320	15 657	18 961
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 426	9 149	8 925	9 688	9 030	10 195	10 033	10 059
FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾	10,7 ¢	10,4 ¢	10,2 ¢	11,1 ¢	10,4 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,8 ¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	8 581	8 230	7 819	8 966	7 675	9 433	8 882	8 550
Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾⁽³⁾	9,7 ¢	9,4 ¢	8,9 ¢	10,3 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢
Distributions ⁽⁴⁾	6 627	6 605	6 581	6 547	6 524	6 489	6 443	6 413
Distributions par part ⁽⁴⁾	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢	7,5 ¢

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

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

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

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

Information sectorielle

Les activités du Fonds sont générées par les trois secteurs immobiliers situés dans les provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Les tableaux suivants présentent un résumé des contributions aux produits, au résultat d'exploitation net (REN) et aux immeubles de placement de chacun des secteurs d'exploitation pour les trimestres clos les 30 septembre 2024 et 2023 :

Trimestres clos les 30 septembre (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux situés en banlieue		Immeubles de commerces de détail de première nécessité		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
Trimestre clos le 30 septembre 2024							
Immeubles de placement	445 025	36,6	509 234	41,9	261 458	21,5	1 215 717
Produits locatifs des immeubles	8 096	24,9	16 754	51,5	7 655	23,6	32 505
Résultat d'exploitation net (REN)	5 814	31,0	8 358	44,6	4 581	24,4	18 753
Trimestre clos le 30 septembre 2023							
Immeubles de placement	445 177	36,9	518 271	42,9	243 642	20,2	1 207 090
Produits locatifs des immeubles	8 088	25,9	15 926	50,9	7 271	23,2	31 285
Résultat d'exploitation net (REN)	5 905	32,7	7 810	43,2	4 360	24,1	18 075

Performance du secteur des immeubles industriels

La juste valeur proportionnelle de l'actif des immeubles industriels est restée stable à 36,9 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison d'une baisse nette de 4,5 millions de dollars découlant des ajustements de la juste valeur, contrebalancée par des entrées au titre des dépenses d'investissement, des commissions de location et incitatifs de location capitalisés de 4,3 millions de dollars. La quote-part des produits locatifs dégagés par les immeubles industriels a diminué de 1,0 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. La quote-part du résultat d'exploitation net du secteur des immeubles industriels a diminué de 1,7 % au cours du trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La légère diminution de la quote-part des produits locatifs et du résultat d'exploitation net est principalement attribuable à la faillite de Nuera Air mentionnée précédemment.

Performance du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue

La juste valeur proportionnelle des immeubles de bureaux situés en banlieue a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 42,9 % à 41,9 %, ce qui est conforme au plan stratégique du Fonds visant à céder des immeubles de bureaux situés en banlieue non essentiels, comme les deux (2) cessions conclues au cours du premier trimestre de 2024. Cette variation est attribuable à la cession de deux immeubles dont le produit brut totalise 6,2 millions de dollars, et à une diminution nette de 8,5 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur négatif, ce qui a été contré par une hausse de 5,7 millions de dollars attribuable aux dépenses d'investissement et aux commissions de location et incitatifs de location capitalisés. Pour le trimestre, les produits locatifs proportionnels générés par le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue ont augmenté de 0,6 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Les immeubles du secteur ont bénéficié de la qualité des locataires (les deux principaux locataires du Fonds sont des organismes gouvernementaux fédéraux et du Québec) et des activités de location vigoureuses (le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 241 841 pieds carrés dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue au cours de l'exercice, la hausse moyenne des baux s'établissant à 3,2 %). Le taux d'occupation commis de ce secteur a ainsi augmenté de 170 points de base pour atteindre 88,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023.

Performance du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité

Le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité affiche toujours une excellente performance, car la majorité de ses propriétés comptent des locataires clés qui vendent des produits de première nécessité. Dans ce secteur, le taux d'occupation s'établissait à 97,9 % à la fin du troisième trimestre de 2024. Pour l'exercice, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 164 534 pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, la hausse moyenne des baux s'établissant à 6,1 %. La quote-part du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par le secteur a augmenté de 0,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Indicateurs de performance opérationnelle

Les indicateurs de performance suivants sont utilisés pour mesurer la performance opérationnelle du Fonds.

Taux d'occupation commis : donne un aperçu du degré d'optimisation de l'espace locatif et du potentiel d'augmentation des revenus du portefeuille immobilier du Fonds. Ce taux prend en compte la superficie locative occupée et la superficie locative des baux signés à la fin du trimestre, mais dont le terme n'a pas encore débuté;

Taux d'occupation physique : présente le pourcentage de la superficie locative occupée en fin de période;

Taux des baux renouvelés : permet d'enregistrer la rétention des locataires du Fonds avec les renouvellements de baux;

Taux moyen des baux renouvelés : mesure la croissance interne et la capacité du Fonds à augmenter ou diminuer ses revenus locatifs pour une période donnée.

Portefeuille immobilier

À la clôture du troisième trimestre de 2024, BTB était propriétaire de 75 immeubles, représentant une juste valeur totale de 1,2 milliard de dollars et une superficie locative totale d'environ 6,1 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds sont toutes décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir www.sedarplus.com).

Sommaire des immeubles de placement détenus au 30 septembre 2024

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)	Portefeuille (%)
Immeubles industriels	32	2 085 319	93,5	93,5	34,0
Immeubles de bureaux situés en banlieue	32	2 609 571	88,3	88,1	42,6
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	11	1 430 845	97,9	94,7	23,4
Total du portefeuille	75	6 125 735	92,3	91,5	100,0

Région	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)	Portefeuille (%)
Montréal	38	3 261 893	92,6	92,6	53,3
Ville de Québec	10	1 276 939	85,2	81,4	20,8
Trois-Rivières	2	149 077	75,4	75,4	2,4
Ottawa	11	809 115	99,4	99,4	13,2
Edmonton	10	405 239	100,0	100,0	6,6
Saskatoon	4	223 472	100,0	100,0	3,7
Total du portefeuille	75	6 125 735	92,3	91,5	100,0

Cessions d'immeubles de placement

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

Acquisitions d'immeubles de placement

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

Opérations immobilières

Occupation du portefeuille

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la superficie occupée au cours des trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023, ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en pieds carrés)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
Superficie occupée en début de période ⁽¹⁾	5 757 351	5 754 349	5 762 653	5 455 798
Actifs (vendus) achetés	-	-	(24 963)	260 111
Nouveaux baux signés	18 713	25 476	116 855	217 900
Départs	(166 176)	(50 706)	(244 657)	(204 690)
Autres ⁽²⁾	45 870	-	45 870	-
Superficie locative occupée en fin de période ⁽¹⁾	5 655 758	5 729 119	5 655 758	5 729 119
Superficie locative vacante en fin de période ⁽³⁾	469 977	387 609	469 977	387 609
Total de la superficie locative occupée en fin de période	6 125 735	6 116 728	6 125 735	6 116 728

(1) La superficie occupée comprend les locaux occupés et les ententes fermes.

(2) Les autres ajustements de la superficie occupée représentent surtout des réévaluations de superficie et de nouveaux baux liés à des projets de construction.

(3) La superficie locative vacante et la superficie locative totale ont fait l'objet d'un ajustement de 7 200 pieds carrés se rapportant à un immeuble existant du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité situé à Dollard-des-Ormeaux, au Québec.

Comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, le taux d'occupation du Fonds a diminué de 140 points de base, passant de 93,7 % à 92,3 %, en raison surtout de la faillite annoncée précédemment de Nuera Air, un locataire qui occupait une superficie de 132 665 pieds carrés dans un immeuble industriel situé à Laval, au Québec.

La construction d'un immeuble de commerce de détail de première nécessité situé à Lévis, au Québec, loué à long terme à Winners/Home Sense, a permis au Fonds d'accroître sa superficie locative totale de 45 870 pieds carrés au cours du trimestre.

Activités de location

Le tableau suivant présente le sommaire du taux des renouvellements de baux au cours des trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023, ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en pieds carrés)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
Baux venus à échéance	80 620	100 023	394 823	444 480
Baux renouvelés à échéance	47 109	52 178	297 345	258 131
Taux des baux renouvelés	58,4 %	52,2 %	75,3 %	58,1 %

Le Fonds a renouvelé 58,4 %, soit 47 109 pieds carrés des 80 620 pieds carrés dont le bail est venu à échéance au cours du troisième trimestre. En plus de ces 80 620 pieds carrés, des baux d'environ 9 900 pieds carrés qui sont venus à échéance au cours du trimestre et ont fait l'objet de négociations en vue de leur renouvellement anticipé ou sont à l'étape de la signature. Pour la période cumulative de neuf mois, le Fonds a renouvelé 75,3 % ou 297 345 pieds carrés des 394 823 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance au cours de la période.

De plus, le Fonds a renouvelé des baux avec des locataires existants qui viennent à échéance au cours de l'exercice 2025 ou par la suite et qui visent une superficie totale de 207 803 pieds carrés pour le trimestre et une superficie totalisant 269 711 pieds carrés pour la période cumulative de neuf mois. Les renouvellements de baux par anticipation les plus importants au cours du trimestre ont été conclus avec Lowe-Martin Company Inc. (secteur des immeubles industriels), à Ottawa, en Ontario, pour une superficie de 116 415 pieds carrés, avec le gouvernement du Canada (secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue) à Gatineau, au Québec, pour une superficie de 44 222 pieds carrés, et avec Hydro-Québec (secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue), à Trois-Rivières, au Québec, pour une superficie de 36 289 pieds carrés.

Au total, les renouvellements de baux du Fonds se sont établis à 254 912 pieds carrés pour le troisième trimestre et à 567 056 pieds carrés pour la période cumulative de neuf mois.

Taux moyen des baux renouvelés

Le tableau suivant présente le sommaire de l'augmentation moyenne des taux locatifs des renouvellements de baux par secteur d'activité pour le trimestre clos le 30 septembre 2024 ainsi que pour la période cumulative des neuf premiers mois de 2024 :

Secteur d'activité	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)
Immeubles industriels	124 162	5,8 %	160 680	5,8 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue	125 731	-0,2 %	241 842	3,2 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	5 019	6,7 %	164 534	6,1 %
Total	254 912	2,4 %	567 056	4,6 %

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement des baux de 4,6 % dans les trois secteurs d'exploitation.

La diminution enregistrée du taux moyen des baux renouvelés du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue est principalement attribuable au renouvellement par anticipation du bail d'Hydro-Québec à Trois-Rivières, pour lequel les taux locatifs ont été négociés sans incitation afin de renforcer la stabilité de cet immeuble.

Nouveaux baux

Au cours du trimestre, le Fonds a loué une superficie totalisant 18 713 pieds carrés à de nouveaux locataires de sorte qu'à la fin du trimestre, une superficie de 469 977 pieds carrés était disponible pour la location.

De plus, au cours du troisième trimestre, le Fonds a clos les négociations de location avec Winners/Home Sense, comme il a été mentionné précédemment, lesquelles visaient une superficie de 45 870 pieds carrés, ce qui a porté à 64 583 pieds carrés les nouvelles activités de locations totales.

Pour la période cumulative de neuf mois, des baux visant une superficie totalisant 97 803 pieds carrés, soit 83,7 % des nouveaux baux, ont été conclus dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue; des baux visant une superficie de 2 000 pieds carrés, soit 1,7 % des nouveaux baux, ont été conclus dans le secteur des immeubles industriels et des baux visant une superficie de 17 052 pieds carrés, soit 14,6 % des nouveaux baux, ont été conclus dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Si l'on tient compte de la transaction liée à Winners/Home Sense, les activités cumulatives liées aux nouveaux baux pour la période cumulative de neuf mois ont totalisé 162 725 pieds carrés.

Taux d'occupation

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

	30 septembre 2024	30 juin 2024	31 mars 2024	31 décembre 2023	30 septembre 2023
Secteur d'activité	%	%	%	%	%
Immeubles industriels	93,5	100,0	100,0	99,9	99,7
Immeubles de bureaux situés en banlieue	88,3	88,8	88,6	87,7	86,6
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	97,9	97,4	97,3	97,8	97,8
Total du portefeuille	92,3	94,6	94,5	94,2	93,7

	30 septembre 2024	30 juin 2024	31 mars 2024	31 décembre 2023	30 septembre 2023
Secteur géographique	%	%	%	%	%
Montréal	92,6	96,7	96,6	96,2	96,3
Ville de Québec	85,2	85,6	85,7	85,2	84,6
Trois-Rivières	75,4	75,5	73,2	74,6	58,6
Ottawa	99,4	98,8	99,1	98,8	98,4
Edmonton	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Saskatoon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Total du portefeuille	92,3	94,6	94,5	94,2	93,7

Le taux d'occupation s'est établi à 92,3 % à la fin du troisième trimestre de 2024, ce qui représente une diminution de 230 points de base par rapport au trimestre précédent et une baisse de 140 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023. Le taux d'occupation physique était de 91,5 % à la fin du trimestre, en baisse de 190 points de base par rapport au trimestre précédent et en baisse de 180 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023.

La diminution du taux d'occupation est essentiellement attribuable à la faillite de Nuera Air mentionnée précédemment. Le Fonds a d'ores et déjà retenu les services d'une maison de courtage commerciale nationale pour louer l'immeuble.

Échéances des baux

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

	2024	2025	2026	2027	2028
Immeubles industriels					
Superficie locative (pieds carrés)	31 888	170 586	287 168	94 051	201 763
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	6,87 \$	10,44 \$	13,21 \$	12,10 \$	17,35 \$
% du portefeuille – Immeubles industriels	1,53 %	8,18 %	13,77 %	4,51 %	9,68 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue					
Superficie locative (pieds carrés)	124 059	235 389	454 620	353 217	194 030
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	12,46 \$	17,87 \$	14,95 \$	16,94 \$	15,47 \$
% du portefeuille – Immeubles de bureaux	4,75 %	9,02 %	17,42 %	13,54 %	7,44 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité					
Superficie locative (pieds carrés)	21 698	179 176	109 720	115 967	49 905
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	22,92 \$	15,70 \$	13,33 \$	16,70 \$	19,63 \$
% du portefeuille – Immeubles commerciaux	1,52 %	12,52 %	7,67 %	8,10 %	3,49 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	177 645	585 151	851 508	563 235	445 698
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	12,73 \$	15,04 \$	14,15 \$	16,08 \$	16,79 \$
% du portefeuille – Total	2,90 %	9,55 %	13,90 %	9,19 %	7,28 %

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

Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2024, la durée moyenne pondérée des baux était de 5,7 ans, contre 5,9 ans pour la période correspondante de 2023. En plus de s'assurer de revenus futurs pour le Fonds et de stabiliser sa base de locataires, la stratégie de renouvellement de baux du Fonds vise aussi à renouveler les baux avant l'échéance afin d'accroître la durée restante des baux.

Dix principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds sont le gouvernement du Québec (secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue), le gouvernement du Canada (secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue) et Nors (secteur des immeubles industriels), et représentent respectivement 5,9 %, 5,3 % et 2,0 % des produits locatifs. Les produits locatifs du Fonds proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances des baux sont réparties sur plusieurs années.

Une proportion de 45,3 % des revenus totaux du Fonds provient de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés cotées en bourse.

Le tableau ci-dessous présente la contribution des dix plus importants locataires du Fonds en pourcentage des revenus au 30 septembre 2024. Leur contribution représente 24,1 % des produits locatifs pour la période cumulative de neuf mois et 22,9 % de la superficie locative totale.

Client	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pieds carrés)
Gouvernement du Québec	5,9	4,9	299 578
Gouvernement du Canada	5,3	4,1	251 850
Nors	2,0	1,9	118 585
Walmart Canada Inc.	1,9	4,3	264 550
Bristol-Myers Squibb Canada Co	1,8	1,0	61 034
The Lion Electric Company	1,7	2,9	176 819
Groupe BBA Inc.	1,6	1,1	69 270
Mouvement Desjardins	1,4	1,0	61 576
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,3	0,9	53 767
ICU Medical Canada Inc.	1,2	0,8	48 676
	24,1	22,9	1 405 705

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que des périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires et les notes afférentes.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	32 505	31 285	97 359	95 904
Charges d'exploitation	13 752	13 210	41 390	39 780
Résultat d'exploitation net (REN)	18 753	18 075	55 969	56 124
Charges financières nettes et produits financiers	11 473	7 582	28 993	22 309
Frais d'administration	2 093	1 712	6 902	5 386
Coûts de transaction	-	46	468	46
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(283)	(6 481)	(289)	(6 481)
Bénéfice net et résultat global	5 470	15 216	19 895	34 864

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs ont progressé de 1,2 million de dollars, ou 3,9 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour la période cumulative de neuf mois, les produits locatifs ont augmenté de 1,5 million de dollars, ou 1,5 %. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique de 1,4 million de dollars, les produits locatifs pour la période cumulative de neuf mois considérée auraient augmenté de 3,0 %, ou 2,9 millions de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023 en raison de la somme de 0,9 million de dollars liée aux acquisitions effectuées en 2023 et de la somme de 2,0 millions de dollars liée aux améliorations opérationnelles, de l'augmentation des taux de renouvellement des baux, ainsi que des hausses internes des taux d'occupation pour les baux en vigueur.

Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Charges d'exploitation				
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	5 014	4 563	14 699	13 773
Énergie	1 382	1 557	4 649	4 722
Impôt foncier et assurances	7 356	7 090	22 042	21 285
Total des charges d'exploitation	13 752	13 210	41 390	39 780
% des produits locatifs	42,3 %	42,2 %	42,5 %	41,5 %

Les charges d'exploitation ont augmenté, en raison d'une hausse des charges d'entretien et d'une augmentation des taxes municipales attribuable à l'accroissement de la valeur des immeubles. Les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des produits, ont augmenté de 0,1 % pour le trimestre comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent et de 1,0 % pour la période cumulative de neuf mois. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique de 1,4 million de dollars, la hausse aurait diminué pour s'établir à 0,4 %.

Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Produits financiers	(604)	(561)	(1 745)	(1 222)
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 facilités de crédit	794	785	2 498	1 748
Autres charges d'intérêts	147	106	365	308
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers	8 426	7 906	24 789	23 238
Distributions sur parts de catégorie B	52	56	157	120
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	8 478	7 962	24 946	23 358
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	391	271	1 060	785
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	101	92	291	263
Charges financières nettes avant les éléments suivants :	8 970	8 325	26 297	24 406
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	2 168	(584)	2 222	(1 163)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	335	(159)	474	(934)
Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers	11 473	7 582	28 993	22 309

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

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 0,5 million de dollars pour le trimestre, ce qui s'explique principalement par l'augmentation du taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires. Pour la période cumulative de neuf mois, les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 1,6 million de dollars. Cette augmentation s'explique par 1) une augmentation de 0,8 million de dollars des charges d'intérêts à payer sur les facilités de crédit renouvelables attribuable à une utilisation accrue, 2) une augmentation de 1,3 million de dollars des charges d'intérêts à payer sur les emprunts hypothécaires en raison de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires moyens pondérés, et 3) ces deux augmentations ayant été en partie contrebalancées par une augmentation de 0,5 million de dollars des produits financiers attribuable au reclassement du contrat de location-financement mentionné précédemment.

Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'élevait à 4,33 % au 30 septembre 2024, soit 22 points de base de plus que le taux moyen en vigueur comptabilisé au 30 septembre 2023, qui était alors de 4,11 %. La hausse est essentiellement attribuable au refinancement, à un taux plus élevé, des emprunts hypothécaires à taux fixes et des emprunts hypothécaires assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires à taux fixe s'est accru de 10 points de base pour s'établir à 4,08 % (3,98 % au 30 septembre 2023). Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,30 % et 7,70 % au 30 septembre 2024 (2,30 % à 8,95 % au 30 septembre 2023), et le solde cumulatif des emprunts hypothécaires à taux fixe du Fonds s'élevait à 529,6 millions de dollars. Le taux contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires soumis à des taux variables est passé de 8,43 % à 7,51 %, ce qui représente une baisse de 92 points de base par rapport à la période correspondante de 2023. Le montant total des emprunts du Fonds soumis à un taux d'intérêt variable s'élevait à 22,1 millions de dollars. Le taux contractuel moyen pondéré afférent aux emprunts hypothécaires assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe s'est établi à 6,38 %, ou à 4,94 % compte non tenu des produits financiers, contre 6,15 % et 3,92 %, compte non tenu des produits financiers à la période correspondante de 2023, ce qui représente une hausse de 23 points de base. Le solde cumulé des emprunts du Fonds assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe s'établissait à 104,0 millions de dollars.

Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 30 septembre 2024 s'élève à 3,0 ans (3,4 ans au 30 septembre 2023).

Aux charges financières nettes, déduction faite des produits financiers, décrites précédemment s'ajoutent des éléments non monétaires. Ces éléments non monétaires représentent la désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et sur les débetures convertibles, la désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles ainsi que l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

Frais d'administration

Le tableau suivant présente le sommaire des frais d'administration du Fonds pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Dépenses administratives	1 641	1 479	5 526	4 794
Pertes de crédit attendues	91	136	646	295
Rémunération fondée sur des parts	361	97	730	297
Frais d'administration du Fonds	2 093	1 712	6 902	5 386

Les **dépenses administratives** ont augmenté de 0,2 million de dollars, ou 11 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour la période cumulative de neuf mois, la hausse a été de 0,7 million de dollars en raison des coûts de recrutement du personnel (0,3 million de dollars) et de la hausse globale des dépenses administratives (0,4 million de dollars).

Les **pertes de crédit attendues** sont demeurées stables pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Les pertes de crédit ont augmenté de 0,4 million de dollars pour la période cumulative de neuf mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison de la radiation liée à la faillite de Nuera Air mentionnée précédemment.

La **charge de rémunération fondée sur des parts** a augmenté de 0,4 million de dollars pour le trimestre. L'augmentation pour le trimestre est attribuable à l'amélioration du cours des parts, qui est passé de 3,13 \$ au 30 juin 2024 à 3,61 \$ au 30 septembre 2024.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

En vertu de la norme IAS 40, le Fonds comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur et reconnaît le profit ou la perte découlant de la variation de la juste valeur aux résultats de la période au cours de laquelle il a été constaté. En outre, par suite de la disposition d'un immeuble, le Fonds réévaluera l'immeuble de placement afin de refléter la contrepartie reçue à la disposition.

Sur une base annuelle, le Fonds retient les services d'évaluateurs externes indépendants pour évaluer la juste valeur d'une partie importante de son portefeuille. Dans le cadre de sa politique, le Fonds s'assure que tous les immeubles sont évalués par des évaluateurs externes à tour de rôle tous les trois ans. En outre, le Fonds procède à l'évaluation externe des 10 immeubles ayant la plus grande valeur et des immeubles visés par des transactions d'acquisition, de financement ou de refinancement, ou à la demande des prêteurs. Au 30 septembre 2024, le Fonds avait fait évaluer 52 % de ses immeubles par des évaluateurs externes, ce qui représente un montant global de 627,2 millions de dollars. Pour la période cumulative de neuf mois, un profit de 0,3 million de dollars au titre des variations nettes de la juste valeur a été comptabilisé, ce qui reflète la stabilité des taux de capitalisation dans les trois catégories d'actifs ainsi que la mise à jour des hypothèses relatives aux flux de trésorerie.

Trimestriellement, le Fonds reçoit des données du marché sur les taux de capitalisation et les taux d'actualisation reflétant les conditions du marché immobilier par des firmes d'évaluateurs externes indépendants ou des courtiers indépendants ou d'autres experts pour ses propriétés n'ayant pas fait l'objet d'évaluations indépendantes au cours d'un exercice donné. Les rapports sur les taux de capitalisation fournissent un éventail de taux pour diverses zones géographiques où le Fonds détient des propriétés et des immeubles de nature et de qualité diverses dans chacune de ces zones. Le Fonds utilise des taux de capitalisation et d'actualisation à l'intérieur des fourchettes fournies par les experts externes. Si les fourchettes des taux de capitalisation fournies en externe varient d'une période comptable à la suivante ou si un autre taux à l'intérieur des fourchettes fournies se révèle plus approprié que le taux utilisé précédemment, la juste valeur des immeubles de placement augmentera ou diminuera en conséquence.

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la juste valeur des immeubles de placement par secteur d'activités pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative 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

Le tableau qui suit présente le sommaire des principales hypothèses retenues dans le processus de modélisation des évaluations à l'interne et à l'externe pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 31 décembre 2023 :

Au 30 septembre 2024	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
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 %	7,00 %	7,06 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 30 septembre 2024 se situait à 6,68 % (6,67 % au 31 décembre 2023).

Le Fonds a estimé qu'au 30 septembre 2024, si une hausse ou une diminution du taux de capitalisation moyen pondéré de 0,25 % était appliquée pour l'ensemble du portefeuille, cette variation entraînerait une réduction de 44,3 millions de dollars ou une hausse de 47,9 millions de dollars de la juste valeur de ses immeubles de placement, respectivement. Le changement de taux de capitalisation représente un indicateur approprié des variations du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente.

Bénéfice net ajusté

Le bénéfice net et résultat global fluctue d'un trimestre à l'autre en fonction d'éléments non monétaires volatils. La juste valeur des instruments financiers dérivés et la juste valeur des immeubles de placement fluctuent en fonction de la volatilité des parts du Fonds sur les marchés boursiers, de la courbe des taux d'intérêt à terme et des taux d'actualisation et de capitalisation de son portefeuille immobilier.

Le tableau suivant présente le sommaire du bénéfice net ajusté⁽¹⁾ avant ces éléments non monétaires volatils et coûts de transaction pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	5 470	15 216	19 895	34 864
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	46	468	46
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(283)	(6 481)	(289)	(6 481)
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	2 168	(584)	2 222	(1 163)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	335	(159)	474	(934)
Bénéfice net ajusté⁽¹⁾	7 690	8 038	22 770	26 332
Par part	8,7 ¢	9,2 ¢	25,9 ¢	30,5 ¢

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

Le bénéfice net ajusté du trimestre a diminué de 0,3 million de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison d'une hausse de 0,7 million de dollars du REN, contrebalancée par 1) une hausse de 0,7 million de dollars des charges financières nettes avant les ajustements de la juste valeur et 2) une hausse de 0,4 million de dollars des dépenses administratives.

Le bénéfice net ajusté pour la période cumulative de neuf mois a reculé de 3,6 millions de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période	5 470	15 216	19 895	34 864
Charges d'intérêts	9 030	8 467	26 534	24 460
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	391	271	1 060	785
Amortissement des immobilisations corporelles	17	33	51	79
Amortissement des incitatifs de location	807	664	2 201	2 142
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(283)	(6 481)	(289)	(6 481)
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	2 168	(584)	2 222	(1 163)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	335	(159)	474	(934)
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	342	(87)	814	(378)
Coûts de transaction à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	46	468	46
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(247)	(842)	(824)	(1 766)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	18 030	16 544	52 606	51 654

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

Pour le trimestre, le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ a augmenté de 1,5 million de dollars par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Pour la période cumulative de neuf mois, le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ a augmenté de 1,0 million de dollars.

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

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 1er janvier 2023 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 30 septembre 2024. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis⁽²⁾⁽³⁾ et cédés par le Fonds⁽²⁾⁽³⁾ au cours des exercices 2023 et 2024 ainsi que les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire.

Le tableau suivant présente le REN du portefeuille comparable⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre			Période cumulative de neuf mois		
	2024	2023	D %	2024	2023	D %
	\$	\$		\$	\$	
Résultat d'exploitation net (REN) présenté dans les états financiers	18 753	18 075	3,8 %	55 969	56 124	-0,3 %
Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	247	842		824	1 766	
REN diminué des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	18 506	17 233	7,4 %	55 145	54 358	1,4 %
REN provient de :						
Acquisitions	-	-		(3 096)	(2 637)	
Dispositions	(1)	(32)		(15)	(380)	
Corporation	89	22		474	174	
Ajustement hors trésorerie se rapportant à une variation de l'estimation comptable et autres éléments spécifiques	-	100		-	(1 430)	
REN portefeuille comparable⁽¹⁾	18 594	17 323	7,3 %	52 508	50 085	4,8 %
REN portefeuille comparable⁽¹⁾ provient de :						
Immeubles industriels	5 764	5 694	1,2 %	14 522	13 924	4,3 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue	8 399	7 420	13,2 %	24 665	23 550	4,7 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	4 431	4 209	5,3 %	13 321	12 611	5,6 %
REN portefeuille comparable⁽¹⁾	18 594	17 323	7,3 %	52 508	50 085	4,8 %

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

Par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable (REN du portefeuille comparable) a augmenté de 7,3 % et celui pour la période cumulative de neuf mois a monté de 4,8 %.

Pour le trimestre, le REN du portefeuille comparable du secteur des immeubles industriels a augmenté de 0,1 million de dollars, ou 1,2 %, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, en raison des efforts de location ayant donné lieu à une hausse de 5,8 % des taux de location moyens pour le trimestre et de la hausse interne des taux de location des baux en vigueur, qui a eu une incidence de 0,6 million de dollars sur le REN du portefeuille comparable. Cette augmentation a été contrebalancée par la faillite de Nuera Air mentionnée précédemment, qui a eu une incidence négative de 0,5 million de dollars sur le REN. Pour la période cumulative de neuf mois, le secteur des immeubles industriels a augmenté de 0,6 million de dollars, ou de 4,3 %.

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

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

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

Au cours du trimestre, le REN du portefeuille comparable du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue a augmenté de 1,0 million de dollars, ou de 13,2 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, essentiellement en raison des efforts de location qui ont donné lieu à des taux de location moyens plus élevés et à une augmentation de 2,2 % du taux d'occupation physique. Pour la période cumulative de neuf mois, le REN du portefeuille comparable du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue a augmenté de 1,1 million de dollars, ou de 4,7 %.

En dernier lieu, pour le trimestre, le REN du portefeuille comparable du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 0,2 million de dollars, ou de 5,3 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Le REN du portefeuille comparable du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 0,7 million de dollars, ou de 5,6 %, pour la période cumulative de neuf mois.

Distributions

Distributions et données par part

Le tableau suivant présente les distributions pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Distributions				
Distributions en espèces	5 693	5 607	16 976	16 766
Distributions en espèces sur parts de catégorie B	52	56	157	120
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	882	862	2 682	2 570
Distributions totales aux porteurs de parts	6 627	6 524	19 815	19 456
Pourcentage des distributions réinvesties ^{(1) (2)}	13,3 %	13,2 %	13,5 %	13,2 %
Données par part ⁽²⁾				
Distributions	7,5 ¢	7,5 ¢	22,5 ¢	22,5 ¢

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

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

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

Pour la période cumulative de neuf mois, les distributions mensuelles se sont établies à 22,5 ¢ par part, ce qui correspond à celles de la période correspondante de 2023.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	5 470	15 216	19 895	34 864
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(283)	(6 481)	(289)	(6 481)
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	335	(159)	474	(934)
Amortissement des incitatifs de location	807	664	2 201	2 142
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	2 168	(584)	2 222	(1 163)
Charges salariales de location	535	359	1 559	1 042
Distributions sur parts de catégorie B	52	56	157	120
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	342	(87)	814	(378)
FPE ⁽¹⁾	9 426	8 984	27 033	29 212
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	46	468	46
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 426	9 030	27 501	29 258
FPE par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	10,7 ¢	10,3 ¢	30,8 ¢	33,8 ¢
FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	10,7 ¢	10,4 ¢	31,3 ¢	33,8 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	70,3 %	72,9 %	73,1 %	66,6 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	70,3 %	72,5 %	71,9 %	66,5 %

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

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

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

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

(5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE ajustés et des FPEA ajustés depuis le deuxième trimestre de 2021.

Pour le trimestre, les FPE ajustés se sont établis à 10,7 ¢ par part, comparativement à 10,4 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui représente une hausse de 0,3 ¢ par part. Cette hausse observée au cours du trimestre s'explique par l'augmentation de 0,7 million de dollars du REN, contrabalancée par la hausse de 0,5 million de dollars des charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers.

Pour la période cumulative de neuf mois, les FPE ajustés ⁽¹⁾ se sont établis à 31,3 ¢ par part, contre 33,8 ¢ par part pour la période correspondante de l'exercice 2023, ce qui représente une baisse de 2,5 ¢ par part. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, les FPE ajustés par part de la période cumulative de neuf mois auraient enregistré une diminution de 0,9 ¢ par part par rapport à ceux de la période correspondante de 2023. De plus, les FPE ajustés par part ont subi l'incidence négative de l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,4 million de parts, en raison de la participation des porteurs de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

Le ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾ pour le trimestre s'est établi à 70,3 %, comparativement à 72,5 % pour le trimestre correspondant de 2023. Celui de la période cumulative de neuf mois s'est élevé à 71,9 % comparativement à 66,5 % pour la période correspondante de 2023..

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

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE ⁽¹⁾ et les FPEA ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	9 426	8 984	27 033	29 212
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(247)	(842)	(824)	(1 766)
Désactualisation des intérêts effectifs	391	271	1 060	785
Amortissement des autres immobilisations corporelles	17	33	51	79
Rémunération fondée sur des parts	19	184	(86)	677
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(650)	(626)	(1 947)	(1 918)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(1 125)	(1 125)
FPEA ⁽¹⁾	8 581	7 629	24 162	25 944
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	46	468	46
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	8 581	7 675	24 630	25 990
FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	9,7 ¢	8,8 ¢	27,5 ¢	30,0 ¢
Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	9,7 ¢	8,8 ¢	28,0 ¢	30,1 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	77,2 %	85,8 %	81,8 %	75,0 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	77,2 %	85,3 %	80,3 %	74,8 %

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

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

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

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

Pour le trimestre, le montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ s'est établi à 9,7 ¢ par part, comparativement à 8,8 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui représente une hausse de 0,9 ¢ par part, ce qui cadre avec l'augmentation des FPE ajustés dont il a été fait mention précédemment.

Pour la période cumulative de neuf mois, le montant ajusté des FPEA s'est établi à 28,0 ¢ par part, contre 30,1 ¢ par part pour la période correspondante de l'exercice 2023, ce qui représente une baisse de 2,1 ¢ par part. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, le montant ajusté des FPEA par part de la période cumulative de neuf mois aurait enregistré une baisse de 0,4 ¢ par part. De plus, le montant ajusté des FPEA par part a subi l'incidence négative de l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 1,4 million de parts, en raison de la participation des porteurs de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ s'est établi à 77,2 % pour le trimestre, comparativement à 85,3 % pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour ce qui est de la période cumulative de neuf mois, ce ratio a atteint 80,3 % contre 74,8 % pour la période correspondante de 2023.

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

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

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

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

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

Périodes closes les 30 septembre et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	30 septembre 2024 (9 mois)	30 septembre 2023 (9 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)	31 décembre 2022 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	1 947	1 918	2 557	2 390
Dépenses d'investissement non récupérables	2 440	2 782	3 858	1 735

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la rubrique sur les FPEA pour des explications détaillées.

Le Fonds vise à s'assurer d'un équilibre à long terme entre les sommes réellement dépensées et les réserves estimées. Au besoin, la direction peut modifier le calcul de ces réserves.

Flux de trésorerie

Le tableau qui suit présente les distributions nettes du Fonds aux porteurs de parts comparativement aux entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation, déduction faite des intérêts payés, pour les exercices 2024, 2023 et 2022 :

Périodes closes les 30 septembre et exercices clos le 31 décembre (en milliers de dollars)	2024 (9 mois)	2023 (9 mois)	2023 (12 mois)	2022 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	47 520	49 294	70 852	66 240
Intérêts payés	(24 499)	(23 252)	(31 324)	(27 925)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés	23 021	26 042	39 528	38 315
Distributions nettes aux porteurs de parts	16 946	16 697	22 292	21 573
Excédent des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés par rapport aux distributions nettes aux porteurs de parts	6 075	9 345	17 236	16 742

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS comme définie aux pages précédente.

Le tableau suivant présente le sommaire du rapprochement entre les entrées nettes de flux de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA ⁽¹⁾ et FPE ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	16 417	16 317	47 520	49 294
Charges salariales de location	535	359	1 559	1 042
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	(46)	(468)	(46)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	1 181	(2)	3 705	2 198
Produits financiers	604	561	1 745	1 222
Charges d'intérêts	(9 030)	(8 467)	(26 534)	(24 460)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾	(650)	(626)	(1 947)	(1 918)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	(375)	(375)	(1 125)	(1 125)
Accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(101)	(92)	(293)	(263)
FPEA ⁽¹⁾	8 581	7 629	24 162	25 944
Réserve pour dépenses d'investissements non récupérables ⁽²⁾	650	626	1 947	1 918
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	375	375	1 125	1 125
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	247	842	824	1 766
Charges de rémunération fondée sur des parts	(19)	(184)	86	(677)
Désactualisation des intérêts effectifs	(391)	(271)	(1 060)	(785)
Amortissement des immobilisations corporelles	(17)	(33)	(51)	(79)
FPE ⁽¹⁾	9 426	8 984	27 033	29 212

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

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

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

Actifs

Immeubles de placement

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

Le portefeuille immobilier se compose de participations directes dans des immeubles de placement détenus en propriété exclusive et de la quote-part du Fonds dans deux immeubles de placement contrôlés conjointement, dont les actifs, les passifs, les produits et les charges sont partagés en fonction de la participation.

Le tableau suivant présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Solde au début de la période	1 208 538	1 209 036	1 207 522	1 164 881
Ajouts :				
Comptabilisation initiale d'actifs au titre de droits d'utilisation	-	-	-	3 133
Acquisitions	-	6	-	36 306
Dispositions	-	-	(6 206)	-
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	6 769	-	6 769	-
Dépenses d'investissement	183	1 033	2 986	3 710
Commissions de location et incitatifs de location capitalisés	504	756	5 734	3 354
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	283	6 481	289	6 481
Autres variations non monétaires ⁽¹⁾	(560)	(10 222)	(1 377)	(10 775)
Solde à la fin de la période	1 215 717	1 207 090	1 215 717	1 207 090

(1) Les autres variations non monétaires sont constituées de l'amortissement des incitatifs à la location et des ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire.

La juste valeur totale des immeubles de placement se chiffrait à 1 216 millions de dollars au 30 septembre 2024, contre 1 208 millions de dollars au 31 décembre 2023. L'augmentation de 8,2 millions de dollars s'explique principalement par des coûts de 6,8 millions de dollars engagés pour la construction d'un projet d'agrandissement, des dépenses d'investissement de 3,0 millions de dollars et des commissions de location et incitatifs de location capitalisés de 5,7 millions de dollars, ce qui a été contré par deux cessions effectuées au premier trimestre, qui ont entraîné une baisse de 6,2 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, une incidence défavorable de 1,4 million de dollars des autres variations non monétaires et un profit sur l'ajustement de la juste valeur de 0,3 million de dollars.

Investissements dans les immeubles de placement détenus

Le Fonds effectue ses dépenses d'investissement pour améliorer ses immeubles en vue de préserver la qualité de leur infrastructure et des services offerts aux locataires. Ces déboursés comprennent les dépenses à valeur ajoutée nécessaires pour l'entretien des immeubles, ainsi que les améliorations apportées aux immeubles et les réaménagements de locaux afin d'augmenter la superficie locative, les taux de location, la qualité des espaces locatifs ou la juste valeur. Certaines dépenses d'investissement sont amorties et récupérables à même le loyer des locataires.

Le tableau suivant présente le sommaire des sommes engagées au titre des dépenses d'investissement ainsi qu'en incitatifs et commissions de location au cours des trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'investissement récupérables	154	266	546	928
Dépenses d'investissement non récupérables	29	767	2 440	2 782
Dépenses d'investissement totales	183	1 033	2 986	3 710
Commissions de location et améliorations locatives	504	756	5 734	3 354
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	6 769	-	6 769	-
Total	7 456	1 789	15 489	7 064

L'augmentation de 8,4 millions de dollars des dépenses d'investissement, des incitatifs et des commissions de location pour la période cumulative de neuf mois s'explique essentiellement par une hausse de 6,8 millions de dollars attribuable à la construction de l'agrandissement d'un immeuble de commerce de détail.

Créances

Le tableau suivant présente le sommaire des créances pour les périodes closes le 30 septembre 2024, le 31 décembre 2023 et le 30 septembre 2023 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2024	31 décembre 2023	30 septembre 2023
	\$	\$	\$
Loyers à recevoir	3 207	2 201	3 252
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(698)	(731)	(822)
Loyers à recevoir, montant net	2 509	1 470	2 429
Recouvrements non facturés	2 240	1 572	1 344
Autres créances	284	230	252
Créances	5 033	3 272	4 026

Les créances ont augmenté, passant de 3,3 millions de dollars au 31 décembre 2023 à 5,0 millions de dollars au 30 septembre 2024.

Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

Le tableau suivant présente le sommaire des charges payées d'avance, des dépôts et des immobilisations corporelles pour les périodes closes le 30 septembre 2024, le 31 décembre 2023 et le 30 septembre 2023 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2024	31 décembre 2023	30 septembre 2023
	\$	\$	\$
Immobilisations corporelles	1 489	1 484	1 458
Amortissements cumulés	(1 265)	(1 213)	(1 193)
Immobilisations corporelles, montant net	224	271	265
Charges payées d'avance	6 260	1 185	5 839
Dépôts	1 850	1 337	712
Autres actifs	8 334	2 793	6 816

Les charges payées d'avance, les dépôts et les immobilisations corporelles ont augmenté, passant de 2,8 millions de dollars au 31 décembre 2023 à 8,3 millions de dollars au 30 septembre 2024, ce qui s'explique principalement par la hausse des charges payées d'avance au titre des impôts fonciers.

Ressources de capital

Dettes à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 30 septembre 2024, incluant les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants :

Au 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)	Solde des débetures convertibles ⁽¹⁾	Solde des emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	\$	\$	%
Année d'échéance			
2024	24 000	8 643	6,05
2025	19 476	113 041	4,87
2026	-	169 046	4,24
2027	-	128 615	4,41
2028	-	94 326	4,68
2029 et suivantes	-	142 015	3,89
Total	43 476	655 686	4,46

(1) Montants bruts

Le Fonds a contracté deux emprunts hypothécaires totalisant 8,6 millions de dollars qui arrivent tous les deux à échéance au cours des trois prochains mois. À la date du présent rapport, le Fonds avait reçu une lettre d'engagement d'une institution financière pour le refinancement de l'un des deux immeubles et il renégocie actuellement l'emprunt hypothécaire restant arrivant à échéance au cours de l'exercice.

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 30 septembre 2024, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 4,46 % (4,33 % pour les emprunts hypothécaires et 6,45 % pour les débetures convertibles), ce qui représente une augmentation de 20 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Au 30 septembre 2023, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'établissait à 4,26 % (4,11 % pour les emprunts hypothécaires et 6,45 % pour les débetures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2024, le solde total des emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevait à 655,7 millions de dollars, comparativement à 640,4 millions de dollars au 31 décembre 2023. La hausse nette de 15,3 millions de dollars comprend un montant de 64,8 millions de dollars remboursé à l'échéance ou lors de la cession et un montant de 14,3 millions de dollars lié aux remboursements mensuels de capital, ce qui a été contrebalancé par les refinancements des prêts hypothécaires conclus de 94,4 millions de dollars.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires pour le trimestre clos le 30 septembre 2024 et la période cumulative de neuf mois close le 30 septembre 2024 :

Périodes closes le 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)	Trimestre	Période cumulative de neuf mois
	\$	\$
Solde au début ⁽¹⁾	636 492	640 426
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge ⁽²⁾	36 400	94 362
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions ⁽³⁾	(12 383)	(64 753)
Remboursements mensuels de capital ⁽⁴⁾	(4 823)	(14 349)
Solde au 30 septembre 2024 ⁽¹⁾	655 686	655 686

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

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

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

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

Au 30 septembre 2024, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 4,33 %, comparativement à 4,11 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une hausse de 22 points de base, ce qui s'explique par la hausse du taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe, qui s'est accru de 23 points de base pour s'établir à 6,38 % (6,15 % au 30 septembre 2023), et par la hausse du taux d'intérêt fixe moyen pondéré, qui s'est accru de 10 points de base pour s'établir à 4,08 % (3,98 % au 30 septembre 2023). Enfin, le taux d'intérêt variable contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires a diminué de 92 points de base pour s'établir à 7,51 % (8,43 % au 30 septembre 2023), ce qui s'explique par les trois baisses du taux directeur de la Banque du Canada totalisant 75 points de base depuis le début de l'année.

Au 30 septembre 2024, la majorité des emprunts hypothécaires du Fonds portent intérêt à taux fixes (montant de capital cumulatif de 529,6 millions de dollars) ou sont assortis de swaps de taux d'intérêt variable-fixe (montant de capital cumulatif de 104,0 millions de dollars). Toutefois, le Fonds a deux emprunts hypothécaires assortis de taux variables (montant de capital cumulatif de 22,1 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 30 septembre 2024 s'élève à 3,0 ans, contre 3,4 ans pour la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds tente de répartir sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque relié à leur renouvellement.

Le tableau suivant présente le sommaire des remboursements futurs des emprunts hypothécaires pour les prochains exercices :

Au 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	\$	\$	\$	
Année d'échéance				
2024 (3 mois)	4 981	8 626	13 607	2,1
2025	17 095	109 729	126 824	19,3
2026	13 902	159 734	173 636	26,5
2027	9 534	117 284	126 818	19,3
2028	5 512	85 377	90 889	13,9
2029 et suivantes	10 979	112 933	123 912	18,9
Total	62 003	593 683	655 686	100,0
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			16	
Frais de financement non amortis			(2 555)	
Solde au 30 septembre 2024			653 147	

Au 30 septembre 2024, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives contractuelles liées aux prêts hypothécaires auxquelles il est assujéti.

Débetures convertibles

Le tableau suivant présente le sommaire des débetures convertibles pour la période close le 30 septembre 2024 :

(en milliers de dollars)	Série G ⁽¹⁾ (²)	Série H ⁽²⁾ (³)	Total
Valeur nominale	24 000	19 917 ⁽⁴⁾	43 917
Taux d'intérêt contractuel	6 %	7 %	
Taux d'intérêt effectif	7 %	8 %	
Date d'émission	Octobre 2019	Septembre 2020	
Prix de conversion par part	5,42	3,64	
Date de paiement des intérêts	30 avril et 31 octobre	30 avril et 31 octobre	
Date d'échéance	Octobre 2024	Octobre 2025	
Solde au 30 septembre 2024	23 966	19 189	43 155

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

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

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

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

Comme il a été mentionné précédemment dans les événements postérieurs à la date de clôture, le 31 octobre 2024, le Fonds a entièrement remboursé les débetures convertibles non garanties de série G à leur échéance à leur valeur nominale de 24 millions de dollars, majorée de l'intérêt couru de 0,7 million de dollars.

Ratio d'endettement

En vertu de son contrat de fiducie, le Fonds ne peut contracter un emprunt hypothécaire si, après avoir contracté ledit emprunt, le montant total de l'endettement hypothécaire dépasse 75 % de la juste valeur du total des actifs du Fonds et, lors de l'établissement de ce calcul, conformément à son contrat de fiducie, les débetures convertibles ne devraient pas être considérées dans le calcul du total de l'endettement. De plus, toujours en vertu de son acte de fiducie, s'il advenait un manquement à cette condition, le Fonds bénéficierait d'un délai de grâce de 12 mois à compter de la date à laquelle il en a eu connaissance pour remédier à la situation.

Le tableau suivant présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds aux 30 septembre 2024 et 2023 et au 31 décembre 2023 :

(en milliers de dollars)	30 septembre 2024	31 décembre 2023	30 septembre 2023
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 252)	(912)	(2 357)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	655 686	640 425	644 147
Débetures convertibles ⁽¹⁾	43 476	43 185	43 093
Facilités de crédit	28 171	36 359	36 363
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽³⁾	724 081	719 057	721 246
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽⁴⁾	1 241 931	1 227 949	1 234 391
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débetures convertibles et les facilités de crédit) ⁽²⁾⁽⁵⁾	52,5 %	52,2 %	52,2 %
Ratio d'endettement – Débetures convertibles ⁽²⁾⁽⁶⁾	3,5 %	3,5 %	3,5 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁷⁾	2,3 %	3,0 %	2,9 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,3 %	58,6 %	58,4 %

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

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS, se reporter aux pages 2 et 31.

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

(4) La valeur brute des actifs du Fonds diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie est une mesure non conforme aux IFRS définie comme le total des actifs du Fonds majorés de l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et diminués de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable à la valeur brute du total des actifs moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie est le total des actifs.

(5) Le ratio d'endettement hypothécaire est calculé en divisant les emprunts hypothécaires impayés par la valeur brute totale des actifs du Fonds, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

(6) Le ratio d'endettement – débetures convertibles est calculé en divisant les débetures convertibles par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

(7) Le ratio d'endettement – facilités de crédit est calculé en divisant les facilités de crédit par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Au 30 septembre 2024, le ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾, excluant les débetures convertibles et les facilités de crédit, a totalisé 52,5 %, en hausse de 30 points de base depuis le 31 décembre 2023. Au 30 septembre 2024, en incluant les débetures convertibles et les facilités de crédit, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, le ratio d'endettement total ⁽²⁾ s'est établi à 58,3 %, en baisse de 30 points de base depuis le 31 décembre 2023, ce qui s'explique par la baisse de 8,2 millions de dollars des facilités de crédit, une hausse de 13,2 millions de dollars de la valeur brute des actifs, contrebalancé par l'accroissement de 15,3 millions de dollars des emprunts hypothécaires.

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

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

Le Fonds cherche à financer ses acquisitions par un taux d'endettement hypothécaire maximum de 65 % de la juste valeur des actifs puisque le coût de financement est inférieur au coût de capital des capitaux propres du Fonds. La liquidité du Fonds s'entend de son accès au crédit aux termes des facilités de crédit engagées ou de sa capacité de générer suffisamment de trésorerie ou d'équivalents de trésorerie pour financer ses obligations courantes contractées dans le cadre de ses activités, notamment les dépenses d'investissement de maintien et de développement, les distributions aux porteurs de parts et la croissance planifiée de ses activités. Le Fonds dispose de facilités de crédit pour s'assurer une liquidité financière en vertu de laquelle elle peut prélever des montants et les rembourser à brève échéance, ce qui réduit le besoin de détenir des ressources en trésorerie sous forme d'encaisse et de dépôts.

Ratio de couverture des intérêts

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	18 030	16 544	52 606	51 654
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	8 426	7 906	24 789	23 238
Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾	2,14	2,09	2,12	2,22

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

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, la désactualisation des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

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

Pour les neuf premiers mois de l'exercice, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,12, en baisse de 0,1 point de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Ratio de couverture du service de la dette

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture du service de la dette pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	18 030	16 544	52 606	51 654
Charges d'intérêts nettes, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	8 426	7 906	24 789	23 238
Remboursements de capital	4 823	4 851	14 349	14 519
Obligations au titre du service de la dette	13 249	12 757	39 138	37 757
Ratio de couverture du service de la dette ⁽³⁾	1,36	1,30	1,34	1,37

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

(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, la désactualisation des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B.

(3) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Le ratio de couverture du service de la dette est calculé en divisant le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ par les exigences du service de la dette.

Pour les neuf premiers mois de l'exercice, le ratio de couverture du service de la dette s'est établi à 1,34, soit une diminution de 0,03 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Parts de catégorie B

Le tableau suivant présente le sommaire des parts de catégorie B pour le trimestre clos le 30 septembre 2024 ainsi que pour la période cumulative des neuf premiers mois de 2024 :

Période close le 30 septembre 2024 (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts de catégorie B en circulation en début de période	697 265	2 182	697 265	2 043
Ajustement de la juste valeur	-	335	-	474
Parts de catégorie B en circulation en fin de période	697 265	2 517	697 265	2 517

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

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

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

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

Parts en circulation

Le tableau suivant présente un sommaire du nombre total de parts en circulation et du nombre de parts pondéré en circulation pour les trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
Parts en circulation en début de période	87 480 086	86 043 128	86 705 901	85 238 279
Régime de réinvestissement des distributions	283 959	278 233	875 469	779 126
Émises – Régime d'achat de parts pour les employés	-	-	27 685	8 955
Émises – Régime de parts avec restrictions	3 454	-	158 444	45 276
Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts différées	-	-	-	-
Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	-	50 000	-	200 000
Émission – Conversion de débentures convertibles	-	-	-	99 725
Parts en circulation en fin de période	87 767 499	86 371 361	87 767 499	86 371 361
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	87 623 793	85 939 379	87 179 235	85 776 984
Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation	88 321 058	86 503 311	87 876 500	86 182 582

Le 29 février 2024, la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé le renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui permet à BTB de racheter un maximum de 5 969 926 parts du 29 février 2024 au 28 février 2025, ce qui représente approximativement 7 % des parts émises et en circulation du Fonds au moment du renouvellement. Au 30 septembre 2024, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

Régime de rémunération en parts différées

Le Fonds a mis en place à l'intention de ses fiduciaires un régime de rémunération fondé sur des parts différées. En vertu de ce programme, les bénéficiaires peuvent choisir de recevoir leur rémunération en argent, en parts différées ou selon une combinaison des deux.

Le tableau suivant présente le sommaire des parts différées en circulation au cours des trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
Parts différées en circulation en début de période	174 008	131 583	151 412	121 727
Rémunération des fiduciaires	13 628	3 247	28 649	8 187
Distributions versées sous forme de parts	3 998	3 504	11 573	8 420
Parts différées en circulation en fin de période	191 634	138 334	191 634	138 334

Régime de rémunération en parts avec restrictions

En vertu de ce régime, les bénéficiaires se voient octroyer des parts avec restrictions qui deviennent entièrement acquises sur une période de trois ans. Ce régime vise à intéresser les hauts dirigeants et certains employés à la réalisation des objectifs de croissance du Fonds et à harmoniser leurs intérêts avec ceux des porteurs de parts. Le régime est également destiné à constituer un outil de rétention à l'endroit des cadres.

Le tableau suivant présente le sommaire des parts avec restrictions en circulation au cours des trimestres clos le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023 ainsi que pour les périodes cumulatives des neuf premiers mois de 2024 et 2023 :

Périodes closes les 30 septembre (en nombre de parts)	Trimestre		Période cumulative de neuf mois	
	2024	2023	2024	2023
Parts avec restrictions en circulation en début de période	301 249	310 377	220 306	138 583
Attribuées	3 454	-	268 634	217 072
Annulées	-	-	(28 212)	-
Réglées	(3 454)	-	(159 479)	(45 278)
Parts avec restrictions en circulation en fin de période	301 249	310 377	301 249	310 377

Régime d'achat de parts pour les employés

Le Fonds offre aux membres de son personnel un régime d'achat de parts. Sous réserve des modalités du régime, les membres du personnel, s'ils achètent des parts de fiducie pour une année donnée, recevront de la part du Fonds une nouvelle part pour chaque lot de deux parts achetées par un participant et, selon le poste qu'ils occupent au sein du Fonds, jusqu'à concurrence d'un montant équivalent à un maximum de 7 % à 10 % de leur salaire de base.

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

Le Fonds n'a aucun arrangement hors bilan ou engagement qui a ou est susceptible d'avoir une incidence sur ses résultats d'exploitation ou sur sa situation financière, notamment sa situation de trésorerie et ses sources de financement.

Impôts sur le revenu

Pour l'application de l'impôt sur le revenu du Canada, BTB est imposé comme une fiducie de fonds commun de placement. Le Fonds a l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts la totalité du revenu imposable et de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le revenu.

Un régime fiscal particulier s'applique aux fiducies qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD ») ainsi qu'aux personnes qui investissent dans les EIPD. Selon ce régime, les EIPD doivent généralement payer de l'impôt sur leur revenu à des taux qui se rapprochent des taux d'imposition des sociétés. Sommairement, une EIPD est une entité (y compris une fiducie) qui réside au Canada, dont les placements qui y sont faits sont cotés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et qui détient un ou plusieurs biens hors portefeuille.

Toutefois, à l'égard d'une année d'imposition donnée, BTB ne sera pas considéré comme une EIPD et ne sera donc pas assujéti aux règles relatives aux EIPD si, au cours de cette année, il constitue une fiducie de placement immobilier (« FPI »).

De façon générale, une FPI s'entend d'une fiducie résidant au Canada qui remplit les conditions suivantes tout au long de l'année : i) la juste valeur marchande totale des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient n'est à aucun moment de l'année inférieure à 90 % de la juste valeur marchande totale de l'ensemble des « biens hors portefeuille » qu'elle détient; ii) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »; iii) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts d'hypothèques sur des « biens immeubles ou réels » et de la disposition de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations; iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un « bien immeuble ou réel » qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, ou de manière générale, une créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause; et v) les placements qui y sont faits sont cotés ou négociés, au cours de l'année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Au 30 septembre 2024, BTB respectait l'ensemble de ces conditions et se qualifiait à titre de FPI. Par conséquent, les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à BTB. La direction de BTB a l'intention de s'assurer que le Fonds remplisse les conditions à l'exclusion de la FPI sur une base continue dans le futur.

Toutefois, rien ne garantit que BTB remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux FPI pour 2024 ou pour toute année ultérieure.

Imposition des porteurs de parts

Pour les contribuables canadiens porteurs de parts, au meilleur de la connaissance de la direction du Fonds, les distributions sont traitées comme suit aux fins fiscales :

Trimestres clos les 30 septembre	2024	2023
	%	%
Imposable en tant qu'autre revenu	-	-
Report d'impôt	100	100
Total	100	100

Méthodes et estimations comptables

La préparation des états financiers consolidés exige que la direction formule des jugements, procède à des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants présentés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations se fondent sur l'expérience antérieure et sur d'autres hypothèses qui sont raisonnables compte tenu des circonstances. Le résultat de l'évaluation continue de ces estimations constitue le fondement pour l'exercice du jugement en ce qui concerne les valeurs comptables des actifs et des passifs et les montants présentés des produits et des charges. Les résultats réels peuvent être différents des estimations. Les jugements critiques posés par BTB pour appliquer les principales méthodes comptables, dont la plus importante est la juste valeur des immeubles de placement, sont décrits dans les états financiers consolidés annuels aux 31 décembre 2023 et 2022 et pour les exercices clos à ces dates.

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

Inflation et taux d'intérêt

La majoration du taux directeur par la Banque du Canada a véritablement exacerbé le niveau d'incertitude face à l'économie au cours des trimestres précédents. Depuis le début de l'année, quatre baisses du taux directeur totalisant 125 points de base ont eu lieu, ce qui marque ainsi le début d'une période d'assouplissement. La dernière hausse du taux directeur n'a eu aucune incidence notable sur les activités du Fonds ou sur sa capacité à négocier de nouveaux emprunts hypothécaires ou à en renouveler.

Risques et incertitudes

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de BTB diffèrent sensiblement de ceux exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux projetés dans les énoncés prospectifs, notamment les risques décrits à la rubrique « Facteurs de risques » de la notice annuelle 2024 de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, laquelle est intégrée aux présentes par renvoi.

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

Le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB sont responsables d'établir et de maintenir des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») ainsi qu'un contrôle interne à l'égard de l'information financière (« CIIF »), tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion et les états financiers consolidés. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef de l'exploitation et des finances ont conclu que les CPCI étaient efficaces au 31 décembre 2023. M. Mathieu Bolté a quitté ses fonctions de vice-président exécutif et chef de l'exploitation et des finances en date du 31 décembre 2023 pour être remplacé par M. Marc-André Lefebvre en tant que vice-président et chef des finances le 27 mai 2024. Ce dernier s'assurera que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à BTB leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 30 septembre 2024 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

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

Annexe 1 – Définitions

Parts de catégorie B

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

Produits locatifs

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

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

Charges d'exploitation

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

Résultat d'exploitation net (REN)

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

Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

- Emprunts hypothécaires contractés ou repris d'un montant total approximatif de 655,7 millions de dollars au 30 septembre 2024, comparativement à 644,1 millions de dollars au 30 septembre 2023.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 43,9 millions de dollars.
- Facilités de crédit utilisées au besoin.
- Coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires, aux débentures convertibles et aux autres emprunts qui sont portés en réduction des dettes connexes et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue des dettes.

Frais d'administration

Les frais d'administration comprennent les dépenses administratives telles les charges salariales et honoraires associés au personnel-cadre et administratif du Fonds, le régime de rémunération des fiduciaires, les services juridiques et d'audit, les charges relatives au statut de fonds coté en bourse, les frais d'assurances, les frais de bureaux et les pertes de crédit attendues et frais juridiques afférents. Les frais d'administration comprennent également les amortissements de l'immeuble du siège social et des immobilisations corporelles ainsi que la rémunération fondée sur des parts, un élément non monétaire qui affecte la volatilité des frais d'administration d'un trimestre à l'autre.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

En vertu de la norme IAS 40, le Fonds comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur et reconnaît le profit ou la perte découlant de la variation de la juste valeur aux résultats des périodes au cours desquelles il a été généré.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, la méthode de capitalisation au résultat d'exploitation net (REN) ou la méthode des comparables qui constituent des méthodes d'évaluation généralement reconnues.

Trimestriellement, la direction reçoit des données sur les taux de capitalisation et les taux d'actualisation en vigueur de firmes d'évaluateurs agréés et d'experts indépendants. Les rapports sur les taux de capitalisation fournissent un éventail de taux pour diverses zones géographiques et des immeubles de nature et de qualité diverses dans chaque zone. Le Fonds utilise des taux de capitalisation et d'actualisation à l'intérieur des fourchettes fournies par les évaluateurs externes. Si les fourchettes des taux de capitalisation fournies en externe varient d'une période comptable à la suivante ou si un autre taux à l'intérieur des fourchettes fournies se révèle plus approprié que le taux utilisé précédemment, la juste valeur des immeubles de placement augmentera ou diminuera en conséquence.

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par BTB au 1er janvier 2023 et toujours détenus le 30 septembre 2024 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2023 et de 2024, ainsi que les résultats des propriétés subséquentement vendues.

Résultat net immobilier du portefeuille comparable

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

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

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

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

	2024 T-3	2024 T-2	2024 T-1	2023 T-4	2023 T-3	2023 T-2	2023 T-1	2022 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	5 470	7 272	7 153	1 734	15 216	10 846	8 802	1 769
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(283)	-	(6)	4 480	(6 481)	-	-	7 781
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	335	(21)	160	(42)	(159)	(775)	-	160
Amortissement des incitatifs de location	807	704	690	641	664	750	728	787
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	2 168	379	(325)	2 396	(584)	(763)	184	(1 971)
Charges salariales de location ⁽⁶⁾	535	433	591	401	359	327	356	682
Distributions sur parts de catégorie B	52	53	52	52	56	42	22	26
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾	342	63	409	(11)	(87)	(232)	(59)	198
FPE ⁽¹⁾	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033	9 432
Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	266	201	37	46	-	-	627
FPE ajustés ⁽¹⁾	9 426	9 149	8 925	9 688	9 030	10 195	10 033	10 059
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	10,7 ¢	10,1 ¢	10,0 ¢	11,1 ¢	10,3 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,0 ¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	10,7 ¢	10,4 ¢	10,2 ¢	11,1 ¢	10,4 ¢	11,8 ¢	11,7 ¢	11,8 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	70,3 %	74,3 %	75,2 %	67,5 %	72,9 %	63,8 %	64,1 %	67,9 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	70,3 %	72,2 %	73,5 %	67,2 %	72,5 %	63,8 %	64,1 %	63,6 %

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

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

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

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

(5) L'incidence de la réévaluation du prix des parts sur le régime de rémunération en parts différées a été prise en compte dans le calcul des FPE ajustés et des FPEA ajustés depuis le deuxième trimestre de 2021.

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

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

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

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

	2024 T-3	2024 T-2	2024 T-1	2023 T-4	2023 T-3	2023 T-2	2023 T-1	2022 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	9 426	8 883	8 724	9 651	8 984	10 195	10 033	9 432
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(247)	(183)	(394)	(197)	(842)	(291)	(633)	(1 077)
Désactualisation des intérêts effectifs	391	361	308	310	271	278	236	336
Amortissement des autres immobilisations corporelles	17	17	17	20	33	23	23	31
Rémunération fondée sur des parts	19	(95)	(9)	159	184	237	256	206
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(650)	(644)	(653)	(639)	(626)	(634)	(658)	(630)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	8 581	7 964	7 618	8 929	7 629	9 433	8 882	7 923
Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	266	201	37	46	-	-	627
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	8 581	8 230	7 819	8 966	7 675	9 433	8 882	8 550
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	9,7 ¢	9,1 ¢	8,7 ¢	10,2 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	9,3 ¢
Montant ajusté des FPEA par part ^{(1) (2) (4)}	9,7 ¢	9,4 ¢	8,9 ¢	10,3 ¢	8,8 ¢	10,9 ¢	10,3 ¢	10,0 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	77,2 %	82,9 %	86,2 %	72,9 %	85,8 %	69,0 %	72,4 %	80,8 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	77,2 %	80,2 %	83,9 %	72,6 %	85,3 %	69,0 %	72,4 %	74,9 %

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

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

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

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

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



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.

Équipe exécutive et conseil des fiduciaires



Michel Léonard
Président, Chef de la direction
et fiduciaire



Marc-André Lefebvre
Vice-président et Chef de la
direction financière



Bruno Meunier
Vice-président des Opérations



Jocelyn Proteau
Président du conseil⁽²⁾



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



Luc Martin
Président du comité d'audit⁽¹⁾



Lucie Ducharme
Présidente du comité de ressources
humaines et gouvernance⁽¹⁾⁽²⁾



Sylvie Lachance
Présidente du comité de placements⁽¹⁾



Christine Marchildon
Fiduciaire⁽²⁾



Armand Des Rosiers
Fiduciaire⁽³⁾



Sylvain Fortier
Fiduciaire⁽³⁾

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de ressources humaines et gouvernance

(3) Membre du comité de placements

Informations aux porteurs de parts

Siège Social

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

Inscription en bourse

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

Agent de transfert

Services aux investisseurs
Computershare
1500, boulevard Robert-Bourassa
7^e étage
Montréal (Québec) H3A 3S8
Canada
T 514 982-7555
T Sans Frais: 1 800 564-6253
F 514 982-7850
service@computershare.com

Taxation des distributions

En 2023, pour les porteurs de parts canadiens, les distributions ont été traitées comme suit pour fins fiscales:

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

Auditeurs

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

Conseillers juridiques

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

Régimes de réinvestissement des distributions

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

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

**Illustration de couverture
par Romain Lasser
3904, avenue Allard
Leduc, AB**



Vous êtes au coeur
de notre succès.

BTB
Service
gestion immobilière