
États financiers consolidés audités 2025

Positionné pour une croissance stratégique



BTB

États financiers consolidés audités

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

Les présents états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») ont été préparés par la direction, qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité de l'information présentée, y compris plusieurs montants qui doivent nécessairement être fondés sur le jugement et des estimations. Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes IFRS de comptabilité (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board.

L'information financière contenue dans notre rapport de gestion est en accord avec les présents états financiers consolidés. Afin de nous acquitter de notre responsabilité à l'égard de l'intégrité et de la fidélité des états financiers consolidés et des systèmes comptables qui les produisent, nous maintenons les systèmes de contrôles internes requis et conçus pour s'assurer que toutes les opérations sont dûment autorisées, que les actifs sont bien sauvegardés et que des registres adéquats sont tenus.

Au 31 décembre 2025, le président et chef de la direction et le vice-président et chef de la direction financière de BTB ont fait évaluer, sous leur supervision directe, l'efficacité des contrôles et procédures liés à la préparation des documents d'information ainsi que le contrôle interne à l'égard de l'information financière, tels que définis par le Règlement 52-109 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières et, en se fondant sur cette évaluation, ils ont conclu que les contrôles et procédures étaient efficaces.

Le Conseil des fiduciaires voit à ce que la direction assume sa responsabilité en matière d'information financière par l'entremise de son comité d'audit composé uniquement de fiduciaires n'appartenant ni à la direction ni au personnel de BTB. Ce comité revoit les états financiers consolidés de BTB et recommande au Conseil de les approuver. Le comité d'audit assume d'autres responsabilités importantes, notamment de revoir les procédés de contrôles internes actuels ainsi que les révisions prévues de ces procédés, et de conseiller les fiduciaires en matière d'audit et de présentation de l'information financière.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., auditeur indépendant nommé par les porteurs de parts de BTB sur recommandation du Conseil, a effectué un audit indépendant des états financiers consolidés aux 31 décembre 2025 et 2024 et a présenté le rapport qui suit. L'auditeur peut en tout temps s'entretenir avec le comité d'audit de tous les aspects de la mission d'audit et de tous les points soulevés dans le cadre de son travail.



Michel Léonard
Président et chef de la direction



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

Montréal, le 24 février 2026



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.

Tour KPMG

Bureau 1500

600, boul. de Maisonneuve Ouest

Montréal, (QC) H3A 0A3

Canada

Téléphone 514-840-2100

Télécopieur 514-840-2187

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de part du Fonds de placement immobilier BTB

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fonds de placement immobilier BTB (l'« entité »), qui comprennent :

- les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024;
- les états consolidés du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts pour les exercices clos à ces dates;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des informations significatives sur les méthodes comptables;

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de l'entité au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport de l'auditeur.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Nous avons déterminé que les questions décrites ci-après constituent les questions clés de l'audit qui doivent être communiquées dans notre rapport de l'auditeur.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Description de la question

Nous attirons l'attention sur la note 2 d) ii) et la note 4 des états financiers. Les immeubles de placement sont inscrits à leur juste valeur à chaque date de clôture. L'entité a comptabilisé des immeubles de placement à la juste valeur pour un montant de 1 217 957 milliers de dollars.

La juste valeur est déterminée par l'entité au moyen de modèles d'évaluation générés en interne et par des évaluateurs externes indépendants, selon des techniques d'évaluation reconnues. Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, il faut recourir à des estimations comme les entrées de trésorerie futures liées à des actifs. Les données importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement de l'entité sont : le taux de capitalisation, le taux de capitalisation à la revente et le taux d'actualisation.

Raisons pour lesquelles il s'agit d'une question clé de l'audit

Nous avons identifié l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement comme étant une question clé de l'audit. Cette question présente un risque important d'anomalies significatives en raison de l'importance des immeubles de placement et du degré élevé d'incertitude dans les estimations faites pour établir la juste valeur des immeubles de placement. De plus, des jugements importants de la part de l'auditeur et des compétences et des connaissances spécialisées ont été nécessaires à la mise en oeuvre et à l'évaluation des résultats de nos procédés d'audit en raison de la sensibilité à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement par la société à des changements mineurs dans les données importantes.

Façon dont la question a été traitée dans le cadre de l'audit

Les principales procédures que nous avons mises en oeuvre afin de traiter cette question clé de l'audit comprennent ce qui suit.

Nous avons évalué la conception et effectué un test de l'efficacité du fonctionnement de certains contrôles à l'égard du processus suivi par l'entité concernant la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, y compris les contrôles relatifs à l'élaboration de l'estimation des entrées de trésorerie futures liées à des actifs et des données importantes.

Pour les immeubles de placement sélectionnés, nous avons comparé l'estimation des entrées de trésorerie futures liées à des actifs avec les flux de trésorerie historiques réels. Nous avons évalué les ajustements, ou l'absence de tels ajustements, effectués pour en arriver à l'estimation des entrées de trésorerie futures liées à des actifs en tenant compte des changements dans les situations ou les événements touchant les immeubles de placement et l'entité.

Nous avons demandé à des professionnels en évaluation possédant des connaissances et des compétences spécialisées de participer à la mission. Ces professionnels nous ont aidés, pour les immeubles de placements sélectionnés, à évaluer les taux de capitalisation, les taux de capitalisation à la revente et les taux d'actualisation. Ces taux ont été évalués en les comparant avec des rapports publiés par des analystes du secteur de l'immobilier et en prenant en compte les caractéristiques propres aux immeubles de placement.

Nous avons évalué la compétence, les capacités et l'objectivité des évaluateurs externes indépendants en :

- inspectant les preuves que les évaluateurs sont en règle avec l'Institut des évaluateurs;
- déterminant si les évaluateurs possèdent les connaissances appropriées en ce qui concerne le type particulier d'immeubles de placement ; et
- lisant les rapports des évaluateurs externes indépendants qui font état de leur indépendance.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- des informations, autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états, contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes;
- des informations, autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états, incluses dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel ».

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons et n'exprimerons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre les autres informations et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, et à demeurer attentifs aux éléments indiquant que les autres informations semblent comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu les informations contenues dans le rapport de gestion à la date du présent rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport de l'auditeur.

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Les informations, autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états, incluses dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel » devraient être mises à notre disposition après la date du présent rapport de l'auditeur. Si, en nous fondant sur les travaux que nous exécuterons sur ces autres informations, nous concluons que ces autres informations comportent une anomalie significative, nous sommes tenus de signaler ce fait aux responsables de la gouvernance.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.



L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit;
- nous fournissons aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu;
- nous planifions et réalisons l'audit du groupe de façon à obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités ou des unités du groupe pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit réalisés aux fins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit;
- parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport de l'auditeur, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport de l'auditeur parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

*KPMG A.R.L. / S.R.N.C.R.L.**

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur est délivré est Marc-André Fontaine.
Montréal, Canada
Le 24 février 2026

*CPA auditeur, permis de comptabilité publique no A131804

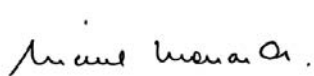
États consolidés de la situation financière

Aux 31 décembre 2025 et 2024 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	2025	2024
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	4	1 217 957	1 233 282
Immobilisations corporelles		236	208
Instruments financiers dérivés	11	–	1 678
Charges payées d'avance et dépôts		3 451	3 093
Créance résultant d'un contrat de location-financement	7	10 371	10 415
Créances	5	5 481	4 856
Solde de prix de vente	5	1 000	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 432	2 471
Total des actifs		1 243 928	1 256 003
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	6	641 450	662 913
Déventures convertibles	8	35 341	19 346
Emprunts bancaires	9	34 456	44 298
Obligations locatives	23	8 929	8 681
Parts de sec de catégorie b	10	2 852	2 343
Rémunération fondée sur des parts	12	3 444	2 081
Instruments financiers dérivés	11	4 148	737
Fournisseurs et autres créditeurs		20 127	19 121
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 207	2 201
Total des passifs		752 954	761 721
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		490 974	494 282
		1 243 928	1 256 003

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Approuvé par le Conseil le 24 février 2026.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	2025	2024
		\$	\$
Produits d'exploitation			
Produits locatifs	14	130 139	130 030
Charges d'exploitation			
Services publics et autres charges d'exploitation		26 478	25 547
Impôt foncier et assurances		28 607	29 432
		55 085	54 979
Résultat d'exploitation net		75 054	75 051
 Produits financiers		 1 407	 2 329
Charges			
Charges financières		36 941	37 029
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	10	209	209
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	10	509	300
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		1 413	1 462
Charges financières nettes	15	39 072	39 000
 Frais d'administration		 9 929	 9 433
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	4	5 089	(9 795)
Bénéfice net et résultat global de l'exercice		22 371	38 742

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

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

Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport des porteurs de parts	Distributions cumulées	Résultat global cumulé	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2025		404 914	(254 319)	343 687	494 282
Émission de parts, nette des frais d'émission	13	795	–	–	795
Distributions aux porteurs de parts	13	–	(26 474)	–	(26 474)
		405 709	(280 793)	343 687	468 603
Résultat global		–	–	22 371	22 371
Solde au 31 décembre 2025		405 709	(280 793)	366 058	490 974
Solde au 1 ^{er} janvier 2024		400 774	(228 065)	304 945	477 654
Émission de parts, nette des frais d'émission	13	4 140	–	–	4 140
Distribution aux porteurs de parts	13	–	(26 254)	–	(26 254)
		404 914	(254 319)	304 945	455 540
Résultat global		–	–	38 742	38 742
Solde au 31 décembre 2024		404 914	(254 319)	343 687	494 282

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 (en milliers de dollars canadiens)

	Notes	2025	2024
		\$	\$
Activités d'exploitation			
Bénéfice net de l'exercice		22 371	38 742
Ajustements pour :			
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	4	5 089	(9 795)
Amortissement des immobilisations corporelles	16	141	72
Rémunération fondée sur des parts	12	1 584	937
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	14	111	(1 198)
Amortissement des incitatifs de location	14	3 339	3 167
Produits financiers		(1 407)	(2 329)
Charges financières nettes	15	39 072	39 000
		70 300	68 596
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		304	(2 592)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		70 604	66 004
Activités d'investissement			
Entrées d'immeubles de placement et autres	4	(12 094)	(11 989)
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	4	(101)	(10 359)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement et coûts de transaction	4	13 944	2 772
Acquisition d'immobilisations corporelles		(169)	-
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		1 580	(19 576)
Activités de financement			
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement	21	54 569	116 703
Remboursement d'emprunts hypothécaires	21	(72 772)	(89 706)
Emprunts bancaires		(10 012)	7 776
Paielements sur obligations locatives		(47)	(201)
Produit net des débentures convertibles	21	38 172	-
Remboursement de débentures convertibles	8	(19 917)	(24 000)
Distribution nette aux porteurs de parts		(25 894)	(22 638)
Distribution nette aux porteurs de parts de SEC de catégorie B	10	(209)	(209)
Intérêts payés		(33 113)	(32 594)
(Sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(69 223)	(44 869)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		2 961	1 559
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		2 471	912
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		5 432	2 471

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024

(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, H3G 2B2. Les états financiers consolidés de BTB pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 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 ont été établis selon les Normes IFRS de comptabilité, publiées par l'International Accounting Standards Board.

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 24 février 2026.

(b) Base de présentation et d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments significatifs suivants de l'état de la situation financière, qui sont évalués à leur juste valeur :

- les immeubles de placement (y compris les actifs au titre de droits d'utilisation);
- les instruments financiers dérivés;
- la rémunération fondée sur des parts;
- les parts de SEC de catégorie B.

Le Fonds présente ses états consolidés de la situation financière au moyen de la méthode de la liquidité selon laquelle tous les actifs et passifs sont présentés en ordre croissant de liquidité.

(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.

(i) Jugements critiques réalisés lors de l'application des méthodes comptables

Les jugements critiques portés par la direction lors de l'application des méthodes comptables qui ont l'effet le plus important sur les montants comptabilisés dans les présents états financiers consolidés sont les suivants :

Le Fonds agissant à titre de bailleur

Le Fonds conclut des contrats de location d'immeubles commerciaux faisant partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Après avoir évalué les conditions des accords, en particulier en ce qui concerne les baux à long terme visant des immeubles à locataire unique, le Fonds a déterminé qu'il conserve tous les risques et avantages importants liés à la propriété de ces immeubles; par conséquent, il comptabilise ces contrats comme des contrats de location simple.

Le Fonds a établi que tous les baux sont des contrats de location simple, à l'exception d'un contrat classé à titre de contrat de location-financement, dans le cadre duquel le Fonds a déterminé qu'il avait transféré au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété.

(ii) Sources principales d'incertitude relative aux estimations

Les principales hypothèses formulées pour l'avenir et les sources majeures d'incertitude relative aux estimations, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de l'exercice suivant se présentent comme suit :

Évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont inscrits à leur juste valeur chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant des variations de ces justes valeurs sont inclus dans le résultat net de la période au cours de laquelle ces variations se produisent. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation générés en interne et par des évaluateurs externes indépendants, selon des techniques d'évaluation reconnues. Ces modèles et techniques comprennent la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode de la capitalisation directe et, dans certains cas, la méthode des comparables.

Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, il faut recourir à des estimations comme les entrées de trésorerie futures liées à des actifs (tels les produits de location et les charges locatives, les flux futurs de produits, les dépenses d'investissement liées aux agencements et au matériel, les questions environnementales et l'état général de l'immeuble ou le résultat d'exploitation net stabilisé) ainsi que les taux d'actualisation, de capitalisation et de capitalisation à la revente applicables à ces flux de trésorerie. Ces estimations sont fondées sur les conditions de marché locales qui existent à la date de clôture. La valeur comptable des immeubles de placement du Fonds constitue la meilleure estimation de leur utilisation optimale au 31 décembre 2025 (se reporter à la note 4).

Les principales méthodes et hypothèses utilisées par la direction et les évaluateurs externes indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles de placement sont exposées ci-après :

Techniques utilisées pour évaluer les immeubles de placement

La méthode des flux de trésorerie actualisés comprend la projection d'une série de flux de trésorerie périodiques pour un immeuble de placement opérationnel ou en cours de développement. Il faut appliquer aux flux de trésorerie projetés, le cas échéant, un taux d'actualisation fondé sur le marché pour obtenir une indication de la valeur actualisée du flux des produits lié à cet immeuble de placement. Les flux de trésorerie périodiques calculés sont généralement considérés comme étant les produits bruts diminués des pertes pour inoccupation et irrécouvrabilité, des charges d'exploitation et des déboursés. Des produits d'exploitation nets périodiques, ainsi qu'une estimation de la valeur de reprise, de la valeur finale et de la valeur de sortie attendue à la clôture de la période des projections, sont ramenés à la valeur actualisée. La somme des valeurs actualisées nettes est égale à la juste valeur estimée de l'immeuble de placement.

La méthode de la capitalisation directe convertit les avantages attendus des flux de trésorerie futurs sous forme de produits locatifs en une valeur actualisée. Cette pratique exige une estimation des entrées de trésorerie futures annuelles normalisées et la prise en compte du rendement attendu par les investisseurs sous forme de taux de capitalisation.

La méthode des comparables s'entend de la comparaison des immeubles de placement du Fonds avec des immeubles de placement semblables qui ont fait l'objet d'une transaction récemment et dont la juste valeur est estimée en fonction d'un prix par pied carré des ventes semblables.

Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à leur juste valeur. Après la comptabilisation initiale, ces dérivés sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des instruments dérivés est fondée sur les cours à terme, établis d'après les cours de marché, les taux d'intérêt et la volatilité, et elle tient compte du risque de crédit lié à l'instrument financier. Les variations de la juste valeur estimée sont comptabilisées chaque date de clôture dans le résultat net. Un dérivé incorporé est séparé du contrat hôte et comptabilisé séparément lorsque les caractéristiques économiques et les risques du contrat hôte et du dérivé incorporé ne sont pas étroitement liés et lorsque le contrat n'est pas intégralement évalué à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées par le biais du résultat net.

3. Méthodes comptables significatives

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées de manière uniforme aux périodes présentées dans les présents états financiers consolidés.

(a) Méthode de consolidation

(i) Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Fonds. Il y a contrôle lorsque le Fonds détient des droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité émettrice. Les filiales sont consolidées depuis la date de la prise de contrôle jusqu'à la date de la perte de contrôle.

(ii) Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées « coparticipants ». Les états financiers consolidés englobent la quote-part du Fonds dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des entreprises communes, ligne par ligne, avec les éléments similaires, depuis la date à laquelle le Fonds commence à exercer un contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il cesse d'exercer un contrôle conjoint.

(b) Instruments financiers

(i) Comptabilisation et évaluation initiale

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés lorsque le Fonds devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur, ensuite, leur évaluation est tributaire de leur classement, comme il en est question ci-après. Si un actif ou passif financier n'est pas évalué ensuite à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »), l'évaluation initiale tient compte des coûts de transaction directement attribuable à l'acquisition ou à l'émission.

Les actifs et passifs financiers sont compensés, et le solde net est présenté dans l'état de la situation financière s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et une intention de régler le montant net ou de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

(ii) Classement et évaluation ultérieure

Le Fonds classe ses actifs financiers et passifs financiers selon les catégories d'évaluation suivantes :

- évalués ultérieurement à la JVRN;
- évalués au coût amorti.

Les actifs financiers sont classés en fonction du modèle économique selon lequel ils sont gérés et des modalités contractuelles visant les flux de trésorerie, ainsi qu'en fonction de leur désignation par le Fonds. Les passifs financiers sont classés dans la catégorie des passifs qui seront évalués au coût amorti, à moins qu'ils ne soient désignés comme faisant partie de ceux qui seront évalués ultérieurement à la JVRN.

Après leur comptabilisation initiale, les instruments financiers ne sont pas reclassés, à moins que le Fonds ne décèle un changement du modèle économique qu'il suit pour la gestion des actifs financiers et qu'il ne réévalue le classement de ses instruments financiers.

Le modèle économique du Fonds vise à percevoir des flux de trésorerie contractuels qui correspondent uniquement à des remboursements de principal ou à des versements d'intérêts; par conséquent, les actifs financiers sont généralement évalués ultérieurement au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite de toute perte de valeur. Tous les autres actifs financiers, y compris les instruments dérivés, sont évalués ultérieurement à la JVRN.

Les actifs financiers évalués au coût amorti se composent de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances et des dépôts.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des soldes de trésorerie et des dépôts à terme dont l'échéance initiale est égale ou inférieure à trois mois.

Le Fonds décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier arrivent à expiration ou que le Fonds transfère les droits contractuels de recevoir les flux de trésorerie liés à l'actif financier dans le cadre d'une transaction où la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés.

Les passifs financiers sont généralement évalués ultérieurement au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif à moins qu'ils ne soient détenus à des fins de transaction, qu'ils soient des instruments dérivés ou qu'ils aient été désignés comme faisant partie de ceux qui seront évalués ultérieurement à la JVRN.

Les passifs financiers évalués au coût amorti se composent des emprunts hypothécaires, des débentures convertibles, des emprunts bancaires, des fournisseurs et autres créditeurs et des distributions à payer aux porteurs de parts.

Le Fonds décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou expirées.

Les instruments financiers dérivés sont évalués ultérieurement à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées immédiatement en résultat net.

Les actifs financiers comportant des dérivés incorporés sont pris en compte dans leur intégralité lorsqu'il s'agit de déterminer si leurs flux de trésorerie sont uniquement des paiements de principal et d'intérêts. Les dérivés incorporés dans des passifs financiers sont traités comme des dérivés distincts lorsque leurs risques et caractéristiques économiques ne sont pas liés étroitement à ceux du contrat hôte, qu'un instrument distinct assorti des mêmes modalités que le dérivé incorporé répond à la définition d'un dérivé et que l'instrument composé n'est pas évalué à la juste valeur par le biais du résultat net. Les variations de la juste valeur des dérivés incorporés séparables sont comptabilisées immédiatement en résultat net.

Le tableau qui suit présente un résumé de l'incidence de l'adoption de l'IFRS 9, Instruments financiers (l'« IFRS 9 ») sur le classement.

Actif/passif	Classement selon l'IFRS 9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Créances	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Déventures convertibles	Coût amorti
Emprunts bancaires	Coût amorti
Fournisseurs et autres créditeurs	Coût amorti
Distributions à verser aux porteurs de parts	Coût amorti
Instruments financiers dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net
Parts de SEC de catégorie B	Juste valeur par le biais du résultat net

(iii) Dépréciation

Le Fonds se sert du modèle des pertes de crédit attendues pour le calcul de la dépréciation et il comptabilise les pertes de crédit attendues en tant que correction de valeur pour pertes dans l'état consolidé de la situation financière si elles ont trait à un actif financier évalué au coût amorti. Dans le cas des créances clients, le Fonds applique la méthode simplifiée, tel que le permet l'IFRS 9, aux termes de laquelle les pertes de crédit attendues pour la durée de vie doivent être comptabilisées depuis la comptabilisation initiale des créances. La valeur comptable de ces actifs est présentée dans l'état consolidé de la situation financière, déduction faite de toute correction de valeur pour pertes.

Les pertes de valeur sont comptabilisées dans les frais d'administration du Fonds de l'état consolidé du résultat global, et la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers est réduite au moyen d'un compte de correction de valeur pour dépréciation. Si le montant de la perte de valeur diminuait au cours d'une période ultérieure, et si cette diminution pouvait être objectivement liée aux conditions et aux changements de facteurs survenus après la comptabilisation initiale de la dépréciation, la perte de valeur comptabilisée précédemment ferait l'objet d'une reprise inscrite dans l'état consolidé du résultat global. La reprise de la perte de valeur est limitée au montant de la diminution de la perte de valeur ou jusqu'à concurrence de la valeur comptable, après la reprise, de l'actif financier à la date de reprise de la dépréciation n'excédant pas le coût après amortissement qui aurait été obtenu si la dépréciation n'avait pas été comptabilisée.

(iv) Parts de fiducie

Les parts de fiducie étant rachetables au gré du porteur, elles sont donc considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur. Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés dans les passifs financiers, sauf si certaines conditions sont satisfaites selon l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (l'« IAS 32 »), auquel cas, les instruments remboursables peuvent être comptabilisés dans les capitaux propres.

Les parts de fiducie de BTB satisfont aux conditions de l'IAS 32 et sont donc présentées à titre de capitaux propres.

(v) Déventures convertibles

Les déventures convertibles, qui sont considérées comme des passifs financiers, peuvent être converties en parts de fiducie. Comme les parts de fiducie de BTB répondent à la définition d'un passif financier, les options de conversion et de remboursement sont considérées comme des dérivés incorporés. Étant donné que les options de conversion et de remboursement ne sont pas considérées comme étant étroitement liées au contrat d'emprunt hôte, les composantes non dérivées et dérivées des déventures convertibles sont séparées au moment de la comptabilisation initiale en utilisant la méthode de la juste valeur résiduelle. Ensuite, la composante non dérivée du passif est évaluée au coût amorti.

(vi) Parts de société en commandite de catégorie B

Les parts de société en commandite de catégorie B (« parts de SEC de catégorie B ») émises par l'une des sociétés en commandite contrôlée par le Fonds sont classées en tant que « passifs financiers », car elles peuvent être échangées contre des parts de fiducie à raison d'une contre une en tout temps au gré du porteur. Les parts de SEC de catégorie B sont évaluées à la juste valeur et présentées comme faisant partie des passifs à l'état de la situation financière, et toute variation de la juste valeur est comptabilisée à l'état du résultat global. La juste valeur des parts de SEC de catégorie B est établie en fonction du cours des parts de fiducie à la date d'évaluation. Les distributions versées sur les parts de SEC de catégorie B sont comptabilisées à l'état du résultat global lorsqu'elles sont déclarées.

(c) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont détenus soit pour en tirer des produits locatifs, soit pour valoriser le capital ou pour les deux, plutôt que pour les vendre dans le cadre normal des activités, de les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives. Les immeubles de placement sont évalués au coût au moment de la comptabilisation initiale et, par la suite, à la juste valeur, toute variation de cette juste valeur étant comptabilisée dans le résultat net. Le Fonds capitalise les coûts engagés pour accroître la capacité, remplacer certains composants et les améliorer après leur date d'acquisition. Le Fonds capitalise également les dépenses majeures d'entretien et de réparation qui procureront des avantages allant bien au-delà de la clôture de la période de présentation. Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs de revenus, les immeubles en développement et les terrains détenus pour développement futur s'il y a lieu.

Le coût comprend les dépenses directement attribuables à l'acquisition des immeubles de placement.

Le Fonds paie des agents pour des services relatifs à la négociation de contrats de location avec ses preneurs. Cette rémunération de location est inscrite à l'actif et incluse dans la valeur comptable des immeubles de placement connexes, puis prise en compte dans l'ajustement à la juste valeur des immeubles à la période de présentation de l'information financière suivante.

S'il advenait que l'utilisation d'un immeuble de placement change et qu'il soit reclassé en tant qu'immobilisation corporelle, sa juste valeur à la date de son reclassement deviendrait son coût pour la suite de sa comptabilisation.

(d) Contrats de location

Au moment de la passation du contrat, le Fonds évalue si un contrat est ou contient un contrat de location en fonction de la définition d'un contrat de location. Aux termes de l'IFRS 16, Contrats de location (l'« IFRS 16 »), un contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Au moment de la passation ou de la réévaluation d'un contrat qui contient une composante locative, le Fonds répartit la contrepartie prévue au contrat entre les composantes locatives et non locatives sur la base de leur prix distinct relatif.

(i) À titre de bailleur

Le Fonds loue ses immeubles de placement, y compris les actifs au titre de droits d'utilisation. Ces contrats de location sont classés par le Fonds, soit à titre de contrats de location simple, soit à titre de contrats de location-financement. En ce qui concerne les contrats de location simple, le Fonds applique l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, pour répartir la contrepartie entre les composantes locatives et non locatives. Pour les contrats de location-financement, le Fonds applique l'IFRS 16 et comptabilise l'investissement net dans le contrat de location en tant que créance résultant d'un contrat de location-financement dans le bilan. Le Fonds a ensuite comptabilisé les produits financiers en tant que montants gagnés.

(ii) À titre de preneur

Le Fonds comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative à la date de début de la

location. Les actifs au titre de droits d'utilisation qui répondent à la définition d'un immeuble de placement sont présentés comme étant des immeubles de placement. Ces actifs au titre de droits d'utilisation sont initialement évalués au coût, puis à la juste valeur, conformément aux méthodes comptables du Fonds.

Le Fonds a toutefois choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives de certains contrats de location dont la valeur des actifs est faible (par exemple, le matériel). Le Fonds comptabilise en charges les paiements de loyers associés à ces contrats selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location.

L'obligation locative est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers non encore versés à la date de début, calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, s'il est impossible de déterminer facilement ce taux, à l'aide du taux d'emprunt marginal du Fonds applicable à des biens similaires. De façon générale, le Fonds utilise son taux d'emprunt marginal comme taux d'actualisation.

Ensuite, l'obligation locative est augmentée du coût financier y afférent et diminuée des paiements de loyers versés. L'obligation locative fait l'objet d'une réévaluation si un changement est apporté aux paiements de loyers futurs en raison d'une variation de l'indice ou du taux; à l'estimation du montant que le Fonds s'attend à devoir payer selon la garantie de valeur résiduelle; ou, selon le cas, à l'évaluation visant à déterminer si le Fonds a la certitude raisonnable qu'il exercera une option d'achat ou de prolongation ou s'il a la certitude raisonnable qu'il n'exercera pas une option de résiliation.

(e) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Fonds a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'événements passés, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentant des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant de l'obligation peut être évalué de façon fiable. Lorsque le Fonds prévoit qu'une partie ou la totalité d'une provision sera remboursée, le remboursement est comptabilisé en tant qu'actif distinct. La charge relative à une provision est présentée dans le résultat net, déduction faite de tout remboursement. Lorsque l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont actualisées selon un taux courant qui reflète les risques spécifiques du passif. Lorsqu'il y a actualisation, l'augmentation des provisions attribuable au passage du temps est comptabilisée à titre de charge financière.

(f) Comptabilisation des produits

(i) Produits locatifs – composantes locatives

Les produits locatifs liés aux composantes locatives sont comptabilisés quand les services ont été rendus et que le montant de la contrepartie attendue peut être estimé de façon fiable, et ce, sur la durée du contrat connexe.

Dans la plupart des cas, la comptabilisation des produits aux termes d'un contrat de location commence lorsque le locataire prend possession de l'immeuble loué ou en contrôle l'utilisation matérielle. De façon générale, cela se produit à la date de commencement du contrat de location ou lorsque le Fonds est tenu de faire des ajouts à l'immeuble loué sous la forme d'améliorations locatives, lorsque ces ajouts sont presque achevés. Certains contrats de location offrent aux locataires des périodes d'occupation pour lesquelles aucun loyer n'est exigible (« période de loyer gratuit ») ou au cours desquelles des paiements de loyer minimums sont modifiés pendant la durée du contrat de location. Par conséquent, les produits locatifs sont comptabilisés dans le résultat net selon le mode linéaire, sur la durée du contrat de location, à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement du temps au cours duquel les avantages que l'utilisateur tire du bien loué diminuent. Tout montant différé lié à l'ajustement des produits de location selon le mode linéaire est comptabilisé dans les immeubles de placement. Les incitatifs de location, qui sont essentiellement des améliorations locatives et des remises consenties aux locataires, sont amortis sur la durée du contrat de location comme réduction des produits locatifs et sont comptabilisés comme des ajustements de la valeur comptable des immeubles de placement. La durée du contrat de location est la période non résiliable du contrat ainsi que toute prolongation pour laquelle le locataire a l'option de maintenir le contrat de location, lorsque, au commencement du contrat de location, le Fonds est raisonnablement certain que ce locataire exercera cette option.

Les frais d'annulation et les indemnités de résiliation de contrat de location sont comptabilisés en résultat net à la date d'entrée en vigueur de la résiliation du contrat de location et lorsque le Fonds n'a plus d'obligation de prestation dans le cadre du contrat de location connexe.

(ii) Produits locatifs – composantes non locatives

Les baux prévoient habituellement le remboursement par les locataires des frais d'entretien des espaces communs et d'autres frais d'exploitation. Ces services constituent une seule obligation de prestation fournie aux locataires progressivement. Ces recouvrements sont traités comme des contreparties variables et comptabilisés en tant que produits d'exploitation au cours des périodes où les services sont fournis.

(g) Résultat par part

Le Fonds présente le résultat de base par part pour ses parts de fiducie. Le résultat de base par part se calcule en divisant le bénéfice ou la perte attribuable aux porteurs de parts du Fonds par le nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation au cours de la période.

(h) Produits financiers et charges financières

Les produits financiers comprennent les produits d'intérêts tirés de sommes investies et le solde de prix de vente. Les produits d'intérêts courus sont comptabilisés dans le résultat net, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les charges financières comprennent les intérêts sur les emprunts hypothécaires, les débetures convertibles, les emprunts bancaires, les obligations locatives et autres créditeurs, ainsi que la désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et l'accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles.

Les charges financières nettes comprennent les charges financières, les distributions aux porteurs de parts de SEC de catégorie B et l'ajustement de la juste valeur desdites parts ainsi que les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

(i) Secteur d'exploitation

Un secteur d'exploitation est une composante du Fonds qui se livre à des activités ordinaires dont il peut tirer des produits et pour lesquelles il peut engager des charges, y compris des produits et des charges relatifs à des transactions avec d'autres composantes du Fonds. Les résultats d'exploitation d'un secteur d'exploitation sont régulièrement examinés par le chef de la direction du Fonds aux fins de la prise de décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'évaluation de sa performance, et ce, en fonction d'informations financières distinctes disponibles. Les résultats sectoriels présentés au chef de la direction comprennent des éléments directement attribuables à un secteur ainsi que ceux qui peuvent être attribués selon une méthode raisonnable.

(j) Rémunération fondée sur des parts

(i) Régime de parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction

Les coûts de rémunération liés au régime de parts différées à l'intention des fiduciaires et de certains membres de la haute direction sont comptabilisés au moment où les parts sont attribuées. Les parts sont initialement évaluées à la juste valeur établie selon le cours des parts de fiducie et sont réévaluées à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière, jusqu'à leur règlement. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération dans le résultat net.

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

Les coûts de rémunération liés au régime d'achat de parts pour les employés sont comptabilisés à l'attribution des parts. Ces parts sont initialement évaluées à la juste valeur selon le cours des parts de fiducie et sont ensuite réévaluées à la date de règlement. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération dans le résultat net.

(iii) Régime de parts avec restrictions

Les coûts de rémunération liés au régime de parts avec restrictions sont comptabilisés au moment où les

parts sont attribuées. Les parts sont initialement évaluées à la juste valeur établie selon le cours des parts de fiducie et sont réévaluées à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière, jusqu'à leur règlement. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de charge de rémunération dans le résultat net. La charge de rémunération est amortie selon la méthode d'acquisition graduelle des droits.

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

Les coûts de rémunération liés au régime de retraite de rémunération fondée sur des actions réglées en trésorerie sont comptabilisés à mesure que les parts fictives sont octroyées, et réévalués chaque date de clôture à la juste valeur. Le régime est considéré comme paiements fondés sur des actions réglés en trésorerie. Les parts fictives sont comptabilisées comme un passif et réévaluées à la juste valeur en fonction du prix de négociation des parts de fiducie chaque date de clôture avec comptabilisation des variations en résultat net.

(k) Impôt sur le résultat

Aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada, BTB se qualifie à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de fonds de placement immobilier (« FPI »). Selon la législation fiscale actuelle, toute fiducie de placement immobilier a le droit de déduire ses distributions de son revenu imposable, de sorte qu'elle n'a pas d'impôt à payer à condition que son revenu imposable soit entièrement distribué aux porteurs de parts. Le Fonds a examiné les conditions prévues par la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada et a déterminé qu'il se qualifiait à titre de FPI pour l'exercice. BTB a l'intention de continuer à se qualifier à titre de FPI et de verser des distributions au moins égales au montant nécessaire pour ne pas avoir à payer d'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucun impôt exigible ou différé n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés.

(l) Évaluation de la juste valeur

Le Fonds évalue les instruments financiers, tels que les dérivés et les actifs non financiers comme les immeubles de placement (y compris les actifs au titre de droits d'utilisation), à la juste valeur, chaque date de clôture. La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur suppose que la transaction pour la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu :

- soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif;
- soit, en l'absence de marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif.

Le Fonds doit avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux. La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur intérêt supérieur économique. L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

Le Fonds utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables. Tous les actifs et passifs dont la juste valeur est évaluée et présentée dans les états financiers sont classés selon la hiérarchie de la juste valeur, telle qu'elle est décrite ci-après, en fonction de la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur prise dans son ensemble :

- Niveau 1 - les cours (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 - des techniques d'évaluation dont la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur est observable, directement ou indirectement;
- Niveau 3 - des techniques d'évaluation dont la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur n'est pas observable.

Pour ce qui est des actifs et des passifs comptabilisés dans les états financiers sur une base récurrente, le Fonds détermine si des transferts sont survenus entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant le classement (en fonction de la donnée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur prise dans son ensemble) à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière.

Dans le but de présenter l'information relative à la juste valeur, le Fonds a classé les actifs et passifs selon leur nature et leurs caractéristiques et en fonction des risques qui leur sont associés, tout en tenant compte du niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur, comme il en est question ci-dessus.

4. Immeubles de placement

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Solde à l'ouverture de l'exercice	1 233 282	1 207 522
Comptabilisation initiale des actifs au titre de droits d'utilisation	–	1 343
Ajustements des actifs au titre de droits d'utilisation	295	–
Sorties d'immeubles de placement (note 4 b))	(19 715)	(6 206)
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	101	10 359
Dépenses d'investissement	4 867	4 510
Commissions de location capitalisées	2 345	1 350
Incitatifs de location capitalisés	4 882	6 110
Amortissement des incitatifs de location	(3 339)	(3 167)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(111)	1 198
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(4 650)	10 263
Solde à la clôture de l'exercice	1 217 957	1 233 282

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. De plus, dans le cadre d'acquisitions, de financements ou de transactions de refinancement ou à la demande des prêteurs, d'autres immeubles font aussi l'objet d'évaluations indépendantes au cours de l'exercice. La direction peut également sélectionner des immeubles à partir de son évaluation des circonstances qui, à son avis, nécessiteraient une évaluation externe indépendante. Ces évaluateurs possèdent les qualifications professionnelles appropriées et utilisent des techniques d'évaluation reconnues, comme la méthode des flux de trésorerie actualisés, celle de la capitalisation directe et celle des comparables.

Au 31 décembre 2025, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur globale de 702 785 \$, ce qui équivaut à 58 % de la juste valeur des immeubles de placement.

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 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.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, une perte de 4 650 \$ au titre des variations nettes de la juste valeur a été comptabilisée.

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 31 décembre 2025			
Taux de capitalisation	5,50 % – 7,50 %	6,00 % – 8,50 %	5,75 % – 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	5,75 % – 8,00 %	6,25 % – 8,50 %	6,00 % – 8,00 %
Taux d'actualisation	6,25 % – 8,75 %	6,75 % – 9,00 %	6,50 % – 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,18 %	6,98 %	7,03 %
Au 31 décembre 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 %	6,25 % – 9,00 %	6,50 % – 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,11 %	7,00 %	7,03 %

Le tableau qui suit présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 31 décembre 2025, ce qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 décembre 2025.

Sensibilité aux taux de capitalisation	Juste valeur	Variation de la juste valeur
Augmentation (diminution)		
	\$	\$
(0,50) %	1 317 329	99 372
(0,25) %	1 265 673	47 716
Taux de base	1 217 957	–
0,25 %	1 173 742	(44 215)
0,50 %	1 132 652	(85 305)

(a) Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

(b) Sorties

La juste valeur des actifs et des passifs décomptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date de sortie s'établit comme suit :

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Solde de prix de vente	Remboursement hypothécaire	Coûts liés aux sorties	Produit net
				\$	\$	\$	\$
Juin 2025	Immeubles industriels	Saskatoon, SK	6 100	–	(2 840)	(266)	2 994
Juillet 2025	Immeubles de bureaux	Québec, QC	10 500	(1 000)	–	(17)	9 483
Octobre 2025	Immeubles de commerce de détail	Terrebonne, QC	3 115	–	(1 492)	(156)	1 467
Total			19 715	(1 000)	(4 332)	(439)	13 944

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

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (perte)/gain	(4 650)	10 263
Coûts liés aux sorties	(439)	(468)
	(5 089)	9 795

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 qui suit présente le sommaire de la variation de la juste valeur des immeubles de placement par secteur d'activités pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024.

Pour les exercices clos les 31 décembre	Exercices	
	2025	2024
	\$	\$
Immeubles industriels	(6 496)	8 553
Immeubles de bureaux situés en banlieue	(4 911)	(5 426)
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	6 757	7 136
Total de la variation de la juste valeur	(4 650)	10 263

5. Créances

Aux 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Loyers à recevoir	4 699	2 554
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(1 683)	(901)
Loyers à recevoir, montant net	3 016	1 653
Recouvrements non facturés	1 863	2 793
Autres créances	602	410
Total	5 481	4 856

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 de ses baux et en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits de ses activités d'exploitation. La direction procède à une vérification diligente des nouveaux locataires et, si nécessaire, à une étude de crédit de certains nouveaux locataires. 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.

Solde de prix de vente

Le solde de prix de vente est composé d'un prêt échéant le 11 juillet 2027 et portant intérêt au taux annuel de 5 % sur la durée du prêt. Le solde de prix de vente s'élevait à 1 000 \$ au 31 décembre 2025 (0 \$ au 31 décembre 2024).

6. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 178 560 \$ au 31 décembre 2025 (1 192 196 \$ au 31 décembre 2024).

Aux 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	538 918	544 474
Emprunts hypothécaires à taux variable	105 026	121 133
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	–	8
Charges de financement non amorties	(2 494)	(2 702)
Emprunts hypothécaires	641 450	662 913
Portion court terme	214 892	132 026
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,36 %	4,35 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	2,33	2,79
Fourchette des taux annuels	3,10 % – 6,80 %	2,37 % – 7,07 %

Au 31 décembre 2025, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2026	16 669	198 223	214 892
2027	11 870	134 153	146 023
2028	7 672	84 100	91 772
2029	5 018	95 956	100 974
2030	2 955	36 773	39 728
Par la suite	5 930	44 625	50 555
	50 114	593 830	643 944
Charges de financement non amorties et ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			(2 494)
			641 450

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 11). Le tableau qui suit 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 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
	\$	%			\$	\$
Juin 2016	13 000	3,46	Trimestriel	Juin 2026	9 473	9 865
Novembre 2017	23 075	3,95	Mensuel	Décembre 2027	17 962	18 694
Mai 2024	16 860	6,37	Mensuel	Mai 2029	16 410	16 704
Juin 2024	25 400	6,03	Mensuel	Juin 2029	24 725	25 220
Août 2024	23 132	4,02	Mensuel	Novembre 2027	21 032	21 860
Septembre 2024	11 000	4,64	Mensuel	Septembre 2029	10 570	10 916
Total	112 467				100 172	103 259

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

Le tableau qui suit présente un sommaire du contrat de location-financement pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 ainsi qu'une analyse des échéances des créances locatives en montrant les paiements de loyer non actualisés à recevoir après la date de clôture.

	Créance résultat d'un contrat de location- financement	Contrat de location- financement non actualisé au moment de la passation	Produits financiers non acquis au moment de la passation	Taux d'intérêt implicite	Paiements d'intérêts	Option d'achat
	\$	\$	\$	%		
Solde d'ouverture	10 399	13 379	(2 980)	8,44	Mensuel	Décembre 2026
Aux 31 décembre					2025	2024
Solde initial du contrat de location-financement non actualisé					13 379	13 379
Paiements de loyer reçus					2 213	1 298
					11 166	12 081
Solde initial des produits financiers non acquis au moment de la passation					(2 980)	(2 980)
Produits financiers acquis					2 185	1 314
					(795)	(1 666)
Créance résultant d'un contrat de location-financement					10 371	10 415

Aux 31 décembre 2025, les paiements de loyer non actualisés à recevoir s'établissaient comme suit :

	Paiements de loyer
	\$
2026 ⁽¹⁾	11 166
Total	11 166
Produits financiers non reçus	795
Créance résultant d'un contrat de location-financement	10 371

(1) Comprend la contrepartie exigible au titre de l'option d'achat de 10 250 \$.

8. Débentures convertibles

Aux 31 décembre 2025 et 2024, le Fonds comptait les débentures convertibles subordonnées non garanties en circulation ci-dessous.

	Principal	Composante passif non dérivé, à l'émission	Charges de financement, à l'émission	Taux d'intérêt		Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance
				Nominal	Effectif			
				%	%	\$		
Série I	40 250	3 676	2 077	7,25	8,54	4,10	Semestriels	Février 2030

	Série I
	\$
Au 31 décembre 2025	
Composante passif non dérivé, à l'émission	36 574
Désactualisation de la composante passif non dérivé	534
	37 108
Options de conversion exercées par les porteurs	–
	37 108
Charges de financement non amorties	(1 767)
Composante passif non dérivé	35 341
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	3 377

	Série H
	\$
Au 31 décembre 2024	
Composante passif non dérivé, à l'émission	27 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	1 446
	28 755
Options de conversion exercées par les porteurs	(9 179)
	19 576
Charges de financement non amorties	(230)
Composante passif non dérivé	19 346
Composante actif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	(1 678)

Série G

Le 31 octobre 2025, le Fonds a entièrement remboursé les débentures convertibles de série G à leur échéance, et ce, à leur valeur nominale de 24 000 \$.

Série H

Le 24 février 2025, le Fonds a entièrement remboursé les débentures convertibles de série H à leur échéance, et ce, à leur valeur de 19 576 \$. La valeur nominale était de 19 917 \$.

Série I

Le 23 janvier 2025, le Fonds a émis des débentures convertibles subordonnées et non garanties à 7,25 % de série I, d'une valeur de 40 250 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance le 28 février 2030. Les débentures sont convertibles au gré du porteur en tout temps avant le 28 février 2030, au prix de conversion de 4,10 \$ la part.

Les débentures de série I ne seront pas remboursables avant le 28 février 2028, sauf dans le cas d'un changement de contrôle. À compter du 28 février 2028, mais avant le 28 février 2029, à certaines conditions, les débentures sont remboursables par le Fonds à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés, pour autant que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts négociées à la Bourse de Toronto pendant les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de remboursement est donné corresponde à au moins 125 % du prix de conversion.

À compter du 28 février 2029, mais avant le 28 février 2030, à certaines conditions, les débentures seront remboursables en tout ou en partie par le Fonds n'importe quand, à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés. Le Fonds peut, sous réserve de certaines conditions, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le principal des débentures qui doivent être remboursées ou qui sont arrivées à échéance en émettant un nombre de parts obtenu en divisant le montant du principal des débentures par 95 % du cours en vigueur à la date du remboursement ou de l'échéance.

Au 31 décembre 2025, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débentures.

9. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de trois 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 ou au taux CORRA composé quotidiennement majoré de 2,25 %. Au 31 décembre 2025, un montant de 31 856 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (42 798 \$ au 31 décembre 2024).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 39 398 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 302 087 \$.

La deuxième facilité est une ligne de crédit renouvelable d'un montant de 7 500 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 31 décembre 2025, un montant de 2 600 \$ était exigible aux termes de cette ligne de crédit (1 500 \$ au 31 décembre 2024). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant quatre immeubles d'une juste valeur de 90 792 \$.

La troisième facilité est une ligne de crédit renouvelable non garantie d'un montant de 2 000 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 31 décembre 2025, aucun montant n'était exigible aux termes de la ligne de crédit d'exploitation (0 \$ au 31 décembre 2024).

10. Parts de SEC de catégorie B

Exercices clos les	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de l'exercice	697 265	2 343	697 265	2 043
Ajustement de la juste valeur	–	509	–	300
Parts en circulation à la clôture de l'exercice	697 265	2 852	697 265	2 343

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

Aux 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de SEC de catégorie B	209	209
Distribution par part de SEC de catégorie B	0,300	0,300

11. 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 31 décembre 2025 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 31 décembre 2025	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles (note 8)	3 377	-	-	3 377
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	771	-	771	-
Parts de SEC de catégorie B (note 10)	2 852	2 852	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 6)	643 944	-	637 387	-
Débentures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 8)	38 718	43 373	-	-
Emprunts bancaires (note 9)	34 456	-	34 456	-

Au 31 décembre 2024	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles (note 8)	(1 678)	-	-	(1 678)
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	737	-	737	-
Parts de SEC de catégorie B (note 10)	2 343	2 343	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 6)	665 607	-	649 345	-
Débentures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 8)	17 668	20 375	-	-
Emprunts bancaires (note 9)	44 298	-	44 298	-

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 valeur comptable des emprunts bancaires se rapproche de leur juste valeur en raison de leur échéance à court terme.

La juste valeur des débentures 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 SEC 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 débentures 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.

Le tableau qui suit fournit 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 (actifs)/passifs au titre des débentures convertibles	
	\$
Exercice clos le 31 décembre 2025	
Solde à l'ouverture de l'exercice	(1 678)
Émission de débentures convertibles subordonnées non garanties de série I	3 676
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	1 379
Solde à la clôture de l'exercice	3 377

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité du taux de volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débentures convertibles au 31 décembre 2025 :

	Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles	Volatilité
	\$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	3 246	15,10
31 décembre 2025	3 377	16,54
0,50 %	3 509	16,10

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

12. 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 qui suit présente les informations pertinentes sur la variation du nombre de parts différées.

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de l'exercice	213 792	151 412
Rémunération des fiduciaires	56 569	46 748
Distributions versées sous forme de parts	20 445	15 632
En circulation à la clôture de l'exercice	290 806	213 792

Au 31 décembre 2025, le passif au titre du régime était de 1 190 \$ (723 \$ au 31 décembre 2024). Les chiffres connexes comptabilisés à l'état du résultat global correspondent à une charge de 467 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (charge de 286 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024).

(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 31 décembre 2025, le passif au titre du régime était de 123 \$ (78 \$ au 31 décembre 2024). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, la charge connexe comptabilisée à l'état du résultat global se chiffrait à 145 \$ (charge de 64 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024). Les 29 710 parts relatives aux achats de 2024 ont été émises en mars 2025 (26 650 parts relatives aux achats de 2023).

(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 qui suit présente les informations pertinentes sur la variation du nombre de parts assujetties à des restrictions.

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de l'exercice	301 249	220 306
Attribution	257 284	268 634
Annulation	(17 177)	(28 212)
Règlement	(37 319)	(159 479)
En circulation à la clôture de l'exercice	504 037	301 249

Au 31 décembre 2025, le passif au titre du régime était de 1 289 \$ (563 \$ au 31 décembre 2024). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, la charge connexe comptabilisée à l'état du résultat global se chiffrait à 847 \$ (charge de 461 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024).

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

Au 31 décembre 2025, l'obligation à long terme liée au régime s'établissait à 842 \$ (717 \$ au 31 décembre 2024). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, la charge connexe comptabilisée à l'état du résultat global se chiffrait à 125 \$ (charge de 126 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024).

13. 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 :

Exercices clos les 31 décembre	2025		2024	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture l'exercice	88 024 109	404 914	86 705 901	400 774
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	177 541	574	1 132 079	3 570
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 12.b))	29 710	100	26 650	75
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 12.c))	37 319	121	159 479	495
Parts en circulation à la clôture de l'exercice	88 268 679	405 709	88 024 109	404 914

(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, les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir les distributions en trésorerie dans des 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 %. Le régime de réinvestissement des distributions a été suspendu le 24 février 2025.

(b) Distributions

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	26 474	26 254
Distributions par part de fiducie	0,300	0,300

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

Au 31 décembre 2025, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

14. Produits locatifs

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	78 761	79 676
Frais d'annulation de contrats de location	1 073	45
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	27 063	26 651
	106 897	106 372
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	26 692	25 627
Amortissement des incitatifs de location	(3 339)	(3 167)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(111)	1 198
	130 139	130 030

À titre de bailleur, le Fonds conclut des contrats de location à l'égard de ses immeubles de placement. De façon générale, les contrats de location ont une durée initiale de trois à dix ans et comportent généralement des clauses qui prévoient une révision à la hausse périodique des loyers en fonction des conditions du marché en vigueur. Certains contrats comprennent des options de résiliation avant la fin du bail. Le Fonds a classé ces contrats de location à titre de contrats de location simple étant donné qu'ils ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des biens.

Le tableau qui suit présente les paiements minimaux futurs de base au titre de la location à recevoir aux termes de contrats de location simple non résiliables au 31 décembre 2025.

	2025
	\$
Échéant d'ici un an	119 484
Échéant dans plus de un an mais d'ici deux ans	96 478
Échéant dans plus de deux ans mais d'ici trois ans	82 672
Échéant dans plus de trois ans mais d'ici quatre ans	67 410
Échéant dans plus de quatre ans mais d'ici cinq ans	54 078
Échéant dans plus de cinq ans	132 702
	552 824

15. Charges financières nettes

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	28 936	28 880
Intérêts sur les débentures convertibles	2 945	2 594
Intérêts sur les emprunts bancaires	1 885	3 203
Intérêts sur les obligations locatives	455	392
Autres charges d'intérêts	57	107
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	875	391
Accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles	1 788	1 462
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	209	209
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	509	300
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1 413	1 462
	39 072	39 000

16. Charges par nature

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Amortissements	141	72
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	11 025	11 733

17. 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 :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Bénéfice net	22 371	38 742
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base ⁽¹⁾	88 843 659	88 004 805
Résultat de base par part	0,25	0,44

(1) Comprend les parts de SEC de catégorie B.

18. Gestion du capital et des risques financiers

La présente note fournit de l'information sur la façon dont le Fonds gère le capital et l'exposition aux risques financiers, de même que sur les objectifs, politiques et processus du Fonds liés à l'évaluation et à la gestion du risque.

(a) Gestion du capital

Le capital du Fonds se compose de l'apport des porteurs de parts, des débentures convertibles, des emprunts hypothécaires et des emprunts bancaires, à l'exclusion des frais d'émission. Dans la gestion de son capital, le Fonds a pour objectif d'assurer des ressources suffisantes pour ses opérations et son développement, tout en maximisant les rendements pour les porteurs de parts et en maintenant l'équilibre entre l'endettement et l'avoir.

Le Fonds gère la structure de son capital en fonction de l'évolution de ses affaires, de la conjoncture économique et de la disponibilité du capital.

Le capital du Fonds s'établit comme suit :

Aux 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 432)	(2 471)
Emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	643 944	665 607
Débentures convertibles ⁽¹⁾	37 108	19 576
Emprunts bancaires	34 456	44 298
Emprunts hypothécaires, débentures convertibles et emprunts bancaires ajustés au titre de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	710 076	727 010
Total des actifs	1 243 928	1 256 003
Cumul de l'amortissement sur les immobilisations corporelles	1 356	1 286
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 432)	(2 471)
Total des actifs ajusté au titre du cumul de l'amortissement et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	1 239 852	1 254 818

(1) Exclusion faite des frais d'émission

Aux 31 décembre	2025	2024
	%	%
Ratio emprunts hypothécaires, débentures convertibles et emprunts bancaires ajustés au titre de la trésorerie et des équivalents de trésorerie / total des actifs ajusté au titre du cumul de l'amortissement et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	57,3	57,9
Ratio emprunts hypothécaires / total des actifs ajusté au titre du cumul de l'amortissement et de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	51,9	53,0

(b) Gestion du risque financier

Le Fonds est exposé aux risques suivants du fait de son utilisation d'instruments financiers :

- le risque de crédit
- le risque de taux d'intérêt
- le risque de liquidité
- le risque de variation de la juste valeur (se reporter à la note 11)

La présente note fournit de l'information concernant l'exposition du Fonds à chacun des risques précités, les objectifs, les politiques et les processus du Fonds pour évaluer et gérer ces risques ainsi que la gestion du capital par le Fonds. Des informations quantitatives supplémentaires figurent dans les présents états financiers consolidés.

(i) Risque de crédit

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 et en évitant de dépendre d'un locataire unique qui représenterait une part importante des produits de ses activités d'exploitation, et la direction procède à une vérification diligente des nouveaux locataires et, si nécessaire, à une étude de crédit de certains nouveaux locataires. 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. Au 31 décembre 2025, le montant à recevoir au titre des loyers impayés se chiffrait à 2 022 (1 189 \$ au 31 décembre 2024). Une correction de valeur pour pertes de crédit attendues de 1 683 \$ a été comptabilisée (901 \$ au 31 décembre 2024), qui comprend le montant à recevoir au titre des loyers impayés et d'autres provisions spécifiques et isolées au titre des créances clients. La direction s'attend à pouvoir recouvrer les montants non inclus dans la provision, du fait que tous les baux visés sont dûment signés et qu'elle entretient des discussions continues avec les locataires concernant le paiement de ces sommes.

Le Fonds place sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie dans des institutions financières canadiennes ayant une notation de crédit élevée. Les notations de crédit sont activement surveillées et ces institutions financières sont tenues de respecter leurs obligations.

Le Fonds est également exposé au risque de crédit à l'égard des instruments financiers dérivés affichant un profit latent. Ce risque de crédit correspond à la juste valeur positive des contrats en cours. Le Fonds ne conclut des contrats portant sur des instruments financiers dérivés qu'avec des institutions financières canadiennes ayant une notation de crédit élevée.

(ii) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque de variation de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier en raison de la fluctuation des taux d'intérêt du marché.

Hormis un emprunt hypothécaire portant intérêt à taux variable dont le solde était de 17 874 \$ au 31 décembre 2025 et six emprunts hypothécaires couverts par un swap de taux d'intérêt variable-fixe dont le solde était de 103 259 \$ au 31 décembre 2025, tous les autres emprunts hypothécaires et les débentures convertibles portent intérêt à taux fixe. Par conséquent, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt moyens de l'exercice de 100 points de base, toutes les autres variables étant constantes par ailleurs, aurait une incidence d'environ 1 211 \$ sur le résultat global du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

(iii) Risque de liquidité

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

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

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

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 31 décembre 2025, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

La situation de trésorerie du Fonds est surveillée régulièrement par la direction. Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles de passifs financiers, compte tenu des paiements d'intérêt estimés.

Au 31 décembre 2025			Calendrier des paiements prévus					
	Valeur comptable	Total des flux de trésorerie contractuels	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et par la suite
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Fournisseurs et autres créiteurs	20 127	20 191	20 164	27	-	-	-	-
Distributions à verser aux porteurs de parts	2 207	2 207	2 207	-	-	-	-	-
Obligations locatives	8 929	19 285	493	501	524	532	541	16 694
Emprunts bancaires	34 456	34 456	34 456	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires et débetures convertibles	676 791	748 012	241 498	162 154	101 240	106 624	82 940	53 556
	742 510	824 151	298 818	162 682	101 764	107 156	83 481	70 250

Au 31 décembre 2024			Calendrier des paiements prévus					
	Valeur comptable	Total des flux de trésorerie contractuels	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et par la suite
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Fournisseurs et autres créiteurs	19 121	19 240	19 184	56	-	-	-	-
Distributions à verser aux porteurs de parts	2 201	2 201	2 201	-	-	-	-	-
Obligations locatives	8 681	19 307	477	471	479	502	510	16 868
Emprunts bancaires	44 298	44 298	44 298	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires et débetures convertibles	682 259	758 668	176 920	193 777	140 182	98 169	80 492	69 128
	756 560	843 714	243 080	194 304	140 661	98 671	81 002	85 996

19. Filiales et partenariats

(a) Filiales

Le tableau qui suit présente les principales filiales entièrement détenues dont les comptes sont intégrés dans les états financiers consolidés du Fonds.

Entité	Type
BTB, Fiducie d'acquisitions et d'exploitation (« BTB FA&E »)	Fiducie
Gestion immobilière BTB Inc.	Société par actions
Immeuble BTB Crescent Sainte-Catherine Inc.	Société par actions
Corporation immobilière Cagim (« CIC »)	Société par actions
BTB Immobilier Société en commandite	Société en commandite
Lombard	Société en commandite
Place d'affaires Lebourgneuf Phase II (« PAL II »)	Société en nom collectif
Société immobilière Cagim	Société en commandite

(b) Partenariats

Le Fonds détient des participations dans des partenariats aux termes desquels les parties qui exercent un contrôle conjoint sur les entreprises ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à ces entreprises. Par conséquent, les partenariats sont classés en tant qu'entreprises communes. Les entreprises communes incluses dans les états financiers consolidés du Fonds sont les suivantes :

Aux 31 décembre		2025	2024
Immeuble	Localisation	%	%
Immeuble BTB/Laplaie	Terrebonne, QC	–	50
Huntington/BTB Montclair	Gatineau, QC	50	50

Les états financiers consolidés comprennent la quote-part du Fonds des actifs, des passifs, des produits et des charges attribuables à ces partenariats. L'information financière desdits partenariats s'établit comme suit :

Aux 31 décembre et pour les exercices clos à ces dates	2025	2024
	\$	\$
Actifs	15 349	22 874
Passifs	(9 391)	(10 291)
Produits	2 460	2 412
Charges	1 853	1 870
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(1 468)	485

20. Secteurs d'exploitation

Des informations financières distinctes sont communiquées au chef de la direction et au chef de la direction financière relativement aux immeubles de placement considérés comme un tout. Les informations fournies traitent des locations nettes (comprenant le loyer brut et les charges immobilières) 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 de la direction financière 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, immeubles de bureaux situés en banlieue et immeubles 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
	\$	\$	\$	\$
Exercice clos le 31 décembre 2025				
Immeubles de placement	442 026	502 000	273 931	1 217 957
Produits locatifs des immeubles	31 285	66 249	32 605	130 139
Résultat d'exploitation net	21 275	34 515	19 264	75 054
Exercice clos le 31 décembre 2024				
Immeubles de placement	452 559	512 829	267 894	1 233 282
Produits locatifs des immeubles	33 368	66 026	30 636	130 030
Résultat d'exploitation net	23 981	33 203	17 867	75 051

21. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

Le tableau qui suit présente un rapprochement des mouvements des passifs et des flux de trésorerie découlant des activités de financement.

	Débetures convertibles	Emprunts hypothécaires
	\$	\$
Exercice clos le 31 décembre 2025		
Solde à l'ouverture de l'exercice	19 346	662 913
Emprunts hypothécaires diminués des frais de financement	-	54 569
Remboursement d'emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	-	(72 772)
Reprises d'hypothèques lors de sorties d'actifs	-	(4 332)
Produit net de l'émission de débetures convertibles	38 172	-
Comptabilisation initiale de la composante passif des options de conversion et de remboursement	(3 676)	-
Remboursement de débetures convertibles	(19 917)	-
Ajustements au titre de la prise en charge liés à la juste valeur et amortissement des frais de financement	541	1 072
Désactualisation de la composante passif non dérivé	875	-
Solde à la clôture de l'exercice	35 341	641 450

(1) Un montant de 4,3 millions de dollars a été reclassé dans le produit net de la sortie d'immeubles de placement.

22. Rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires

La rémunération des principaux dirigeants et des fiduciaires s'établit comme suit :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2025	2024
	\$	\$
Salaires et avantages à court terme	2 481	2 678
Rémunération fondée sur des parts	1 584	937
Total	4 065	3 615

Les principaux dirigeants se composent du président et chef de la direction, du vice-président et chef de la direction financière et du vice-président des opérations du Fonds.

23. Contrats de location, engagement et éventualités

(a) Contrats de location

Obligations locatives

Aux 31 décembre	2025	2024
Analyse des échéances - flux de trésorerie contractuels non actualisés	\$	\$
Échéant d'ici un an	493	477
Échéant dans plus de un an mais d'ici cinq ans	2 098	1 962
Échéant dans plus de cinq ans	16 694	16 868
Total des obligations locatives non actualisées	19 285	19 307
Obligations locatives incluses dans l'état de la situation financière	8 929	8 681
Courant	30	44
Non courant	8 899	8 637

Montants comptabilisés dans le résultat net et le tableau des flux de trésorerie

Aux 31 décembre	2025	2024
Résultat net	\$	\$
Intérêts sur les obligations locatives (note 15)	455	392
Charges liées à des contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, à l'exclusion des contrats de location à court terme dont le bien sous-jacent est de faible valeur	490	410
Tableau des flux de trésorerie		
Total des sorties de trésorerie liées aux contrats de location	945	802

(b) 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.

