



BTB

Nous célébrons 15 ans d'événements marquants



T3 2022

États financiers consolidés
intermédiaires résumés

États financiers consolidés intermédiaires résumés

Trimestre clos le 30 septembre 2022

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

États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Au 30 septembre	Au 31 décembre
	Notes	2022	2021
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 179 869	1 110 971
Immobilisations corporelles		440	446
Instruments financiers dérivés	9	3 796	-
Charges payées d'avance et dépôts		6 864	2 747
Solde de prix de vente		-	3 018
Créances	4	5 530	5 528
Trésorerie et équivalents de trésorerie		10 417	7 191
Total des actifs		1 206 916	1 129 901
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	629 797	605 210
Débtentures convertibles	6	41 753	42 819
Emprunts bancaires	7	36 991	35 468
Obligations locatives		4 207	4 219
Parts de catégorie B	8	1 108	1 417
Rémunération fondée sur des parts	10	1 138	1 513
Instruments financiers dérivés	9	2 130	11 246
Fournisseurs et autres créditeurs		21 830	21 731
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 125	1 853
Total des passifs		741 079	725 476
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		465 837	404 425
		1 206 916	1 129 901

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

Approuvé par le Conseil le 4 novembre 2022.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2022	2021	2022	2021
		\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation					
Produits locatifs	12	29 962	23 988	88 009	73 554
Charges d'exploitation					
Services publics et autres charges d'exploitation		5 286	4 893	16 452	15 380
Impôt foncier et assurances		6 702	5 523	19 751	16 614
		11 988	10 416	36 203	31 994
Résultat d'exploitation net					
		17 974	13 572	51 806	41 560
Produits financiers		122	185	399	581
Charges					
Charges financières		7 503	5 867	22 070	18 243
Distributions sur parts de catégorie B	8	26	22	78	78
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	8	(142)	(18)	(309)	210
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(3 898)	(2 598)	(12 245)	(51)
Charges financières nettes	13	3 489	3 273	9 594	18 480
Frais d'administration		1 591	1 806	5 106	5 312
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	1 323	-	1 120	-
Bénéfice net et résultat global total de la période					
		11 693	8 678	36 385	18 349

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

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

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport des porteurs de parts	Distributions cumulées	Résultat global cumulé	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2022		351 540	(177 308)	230 193	404 425
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	43 568	-	-	43 568
Distributions aux porteurs de parts	11	-	(18 541)	-	(18 541)
		395 108	(195 849)	230 193	429 452
Résultat global		-	-	36 385	36 385
Solde au 30 septembre 2022		395 108	(195 849)	266 578	465 837
Solde au 1 ^{er} janvier 2021		309 394	(155 952)	188 625	342 067
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	40 806	-	-	40 806
Distribution aux porteurs de parts	11	-	(15 805)	-	(15 805)
		350 200	(171 757)	188 625	367 068
Résultat global		-	-	18 349	18 349
Solde au 30 septembre 2021		350 200	(171 757)	206 974	385 417

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

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2022	2021	2022	2021
		\$	\$	\$	\$
Activités d'exploitation					
Bénéfice net de la période		11 693	8 678	36 385	18 349
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	1 323	-	1 120	-
Amortissement des immobilisations corporelles		35	23	91	65
Rémunération fondée sur des parts	10	(41)	95	137	900
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	12	(521)	(88)	(745)	(576)
Amortissement des incitatifs de location	12	773	780	2 326	2 434
Produits financiers		(122)	(185)	(399)	(581)
Charges financières nettes	13	3 489	3 273	9 594	18 480
		16 629	12 576	48 509	39 071
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		3 730	(2 486)	(1 230)	(7 670)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		20 359	10 090	47 279	31 401
Activités d'investissement					
Entrées d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires	3	(18 403)	(1 969)	(68 608)	(20 425)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	4 290	-	25 922	-
Acquisition d'immobilisations corporelles		(22)	(26)	(85)	(112)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(14 135)	(1 995)	(42 771)	(20 537)
Activités de financement					
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		8 892	(457)	17 946	58 301
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(7 976)	(8 728)	(22 647)	(49 313)
Emprunts bancaires		12 817	5 100	1 523	(10 200)
Paiements sur obligations locatives		(4)	(3)	(12)	(10)
Produit net de l'émission de parts		29	25	38 353	30 083
Distribution nette aux porteurs de parts		(5 592)	(4 789)	(15 962)	(13 397)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	8	(26)	(22)	(78)	(78)
Intérêts payés		(6 967)	(5 355)	(20 405)	(16 139)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		1 173	(14 229)	(1 282)	(753)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		7 397	(6 134)	3 226	10 111
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		3 020	25 307	7 191	9 062
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		10 417	19 173	10 417	19 173

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021
(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

2. Base d'établissement

(a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités ont été établis selon la Norme comptable internationale IAS 34, Information financière intermédiaire (l'« IAS 34 »), publiée par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Les présentes ne comprennent pas toute l'information exigée pour des états financiers consolidés annuels complets, et doivent donc être lues en parallèle avec les états financiers consolidés du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les méthodes comptables appliquées par le Fonds dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités sont les mêmes que celles appliquées par le Fonds dans ses états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 4 novembre 2022.

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

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

(c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les présents états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, le dollar canadien étant la monnaie fonctionnelle de BTB. Toutes les informations financières ont été arrondies au millier de dollars près, sauf les montants par part.

(d) Utilisation d'estimations et recours au jugement

La préparation d'états financiers consolidés conformes aux IFRS exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants des actifs et des passifs présentés à la date des états financiers consolidés et sur les montants des produits et des charges présentés au cours de la période de présentation de l'information financière. Les estimations et les hypothèses sont continuellement évaluées et sont fondées sur l'expérience de la direction et d'autres facteurs, dont les attentes à propos d'événements futurs qui, de l'avis de la direction, sont raisonnables dans les circonstances. Toute révision des estimations comptables est constatée dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations, et les écarts pourraient être importants.

3. Immeubles de placement

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
	\$	\$
Solde à l'ouverture de la période	1 110 971	903 870
Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 (a))	96 122	185 864
Sorties d'immeubles de placement (note 3 (b))	(32 172)	(4 450)
Dépenses d'investissement	2 703	3 672
Commissions de location capitalisées	1 419	936
Incitatifs de location capitalisés	2 827	3 466
Amortissement des incitatifs de location	(2 326)	(3 292)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	745	1 334
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(420)	19 571
Solde à la clôture de la période	1 179 869	1 110 971

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

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

Au 30 septembre 2022, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues en 2022 pour des immeubles de placement d'une juste valeur de 754 785 \$ (672 109 \$ au 31 décembre 2021).

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 la période. Les données d'entrée importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement du Fonds se détaillent comme suit :

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 30 septembre 2022			
Taux de capitalisation	4,50 % - 6,75 %	5,50 % - 8,25 %	5,25 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % - 8,75 %	5,75 % - 8,00 %	5,50 % - 8,00 %
Taux d'actualisation	5,50 % - 9,50 %	6,25 % - 8,50 %	6,25 % - 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,59 %	6,56 %	6,82 %
Au 31 décembre 2021			
Taux de capitalisation	4,50 % - 8,50 %	5,25 % - 8,50 %	5,25 % - 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % - 7,00 %	5,50 % - 7,50 %	6,00 % - 7,00 %
Taux d'actualisation	5,75 % - 7,50 %	5,50 % - 8,25 %	6,50 % - 7,50 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,72 %	6,41 %	6,62 %

Le tableau suivant présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 30 septembre 2022, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 30 septembre 2022.

Sensibilité aux taux de capitalisation	Juste valeur	Variation de la juste valeur
Augmentation (diminution)		
	\$	\$
(0,50) %	1 284 468	104 599
(0,25) %	1 229 908	50 039
Taux de base	1 179 869	-
0,25 %	1 133 803	(46 066)
0,50 %	1 091 247	(88 622)

(a) Acquisitions

La juste valeur des actifs et des passifs comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date d'acquisition au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 s'établit comme suit :

i) Acquisitions en 2022

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition							
Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts d'acquisition	Emprunt hypothécaire	Créances / (fournisseurs et autres créditeurs), y compris les coûts d'acquisition	Contrepartie nette
			%	\$	\$	\$	\$
Janvier 2022	Bureau	Ottawa, ON	100	34 908	(24 800)	-	10 108
Janvier 2022	Bureau	Ottawa, ON	100	3 192	-	-	3 192
Avril 2022	Industriel	Ottawa, ON	100	12 410	-	-	12 410
Juin 2022	Industriel	Montréal, QC	100	15 000	-	-	15 000
Juin 2022	Industriel	Leduc, AB	100	13 150	(9 474)	-	3 676
Septembre 2022	Industriel	Edmonton, AB	100	15 750	-	-	15 750
Coûts d'acquisition				-	-	1 748	1 748
Total				94 410	(34 274)	1 748	61 884

ii) Acquisitions en 2021

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition							
Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts d'acquisition	Emprunt hypothécaire	Créances / (fournisseurs et autres créiteurs), y compris les coûts d'acquisition	Contrepartie nette
			%	\$	\$	\$	\$
Juin 2021	Industriel	Montréal, QC	100	15 250	(9 913)	-	5 337
Novembre 2021	Bureau	Montréal, QC	100	35 818	(23 400)	-	12 418
Novembre 2021	Bureau	Montréal, QC	100	37 807	(24 700)	-	13 107
Décembre 2021	Industriel	Leduc, AB	100	6 500	(4 225)	-	2 275
Décembre 2021	Bureau	Edmonton, AB	100	4 500	(2 925)	-	1 575
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	6 500	(4 225)	-	2 275
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	8 900	(5 785)	-	3 115
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	14 100	(9 150)	-	4 950
Décembre 2021	Industriel	Edmonton, AB	100	12 400	(8 066)	-	4 334
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	4 600	(3 182)	-	1 418
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	20 700	(13 441)	-	7 259
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	5 000	(3 246)	-	1 754
Décembre 2021	Industriel	Saskatoon, SK	100	10 500	(6 818)	-	3 682
Coûts d'acquisition			-	-	-	3 289	3 289
Total				182 575	(119 076)	3 289	66 788

(b) Sorties

i) Sorties en 2022

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Reprise d'hypothèque par un acquéreur	Créances / (fournisseurs et autres créiteurs), y compris les coûts liés au sorties	Produit net
			\$	\$	\$	\$
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	8 056	(2 590)	-	5 466
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	8 275	(2 959)	-	5 316
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	7 885	-	-	7 885
Janvier 2022	Industriel	Cornwall, ON	1 775	-	-	1 775
Juin 2022	Industriel	Magog, QC	1 798	-	-	1 798
Septembre 2022	Bureau	Montréal, QC	4 383	(2 745)	-	1 639
Coûts liés aux sorties			-	-	(700)	(700)
Total			32 172	(8 294)	(700)	23 178

ii) Sorties en 2021

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Reprise d'hypothèque	Créances / (fournisseurs et autres créditeurs), y compris les coûts liés aux sorties	Produit net
			\$	\$	\$	\$
Décembre 2021	Commercial	Montréal, QC	4 450	(2 632)	-	1 818
Coûts liés aux sorties			-	-	(109)	(109)
Total			4 450	(2 632)	(109)	1 709

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 3)	(1 230)	-	(420)	-
Coûts liés aux sorties (note 3 (b))	(93)	-	(700)	-
	(1 323)	-	(1 120)	-

La variation nette de la juste valeur des immeubles de placement tient compte de la variation nette de la juste valeur des actifs au titre de droits d'utilisation associés aux immeubles de placement qui font l'objet d'un contrat de location.

Les coûts liés aux sorties comprennent essentiellement des commissions ainsi que des pénalités sur remboursement anticipé des emprunts hypothécaires grevant les propriétés cédées.

4. Créances

	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
	\$	\$
Loyers à recevoir	4 019	4 497
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(971)	(944)
Loyers à recevoir, montant net	3 048	3 553
Recouvrements non facturés	1 494	1 388
Autres créances	988	587
Total	5 530	5 528

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

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

5. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 157 003 \$ au 30 septembre 2022 (1 079 554 \$ au 31 décembre 2021).

	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	534 050	507 401
Emprunts hypothécaires à taux variable	97 758	99 637
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	704	755
Charges de financement non amorties	(2 715)	(2 583)
Emprunts hypothécaires	629 797	605 210
Portion court terme	30 683	91 185
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,64 %	3,49 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	4,36	4,66
Fourchette des taux annuels	2,30 % - 6,80 %	2,30 % - 6,80 %

Au 30 septembre 2022, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2022 ⁽¹⁾	5 100	25 583	30 683
2023	18 615	52 066	70 681
2024	16 263	100 720	116 983
2025	13 892	52 853	66 745
2026	11 506	105 191	116 697
Par la suite	31 449	198 570	230 019
	96 825	534 983	631 808
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			704
Charges de financement non amorties			(2 715)
			629 797

(1) Pour la période de trois mois restants

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

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Principal restant	
					Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
	\$	%			\$	\$
Mars 2013 ⁽¹⁾	7 150	4,12	Mensuel	Avril 2023	4 400	4 850
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	10 747	11 074
Novembre 2017	23 200	3,88	Mensuel	Novembre 2027	21 502	22 015
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	20 231	20 718
Total	66 425				56 880	58 657

(1) L'hypothèque associée à cet accord de swap a été remboursée avec la facilité de crédit renouvelable (note 7).

6. Débentures convertibles

Au 30 septembre 2022, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

	Principal	Taux d'intérêt		Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance
		Nominal	Effectif			
		%	%			
Série G	24 000	6,00	7,30	5,42	Semestriels	Octobre 2024
Série H	20 280	7,00	8,28	3,64	Semestriels	Octobre 2025

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$
Au 30 septembre 2022			
Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	-	625	625
	24 000	27 934	51 934
Options de conversion exercées par les porteurs	-	(8 848)	(8 848)
	24 000	19 086	43 086
Charges de financement non amorties	(612)	(721)	(1 333)
Composante passif non dérivé	23 388	18 365	41 753
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	17	2 113	2 130

	Série G	Série H	Total
	\$	\$	\$
Au 31 décembre 2021			
Composante passif non dérivé, à l'émission	24 000	27 309	51 309
Désactualisation de la composante passif non dérivé	-	407	407
	24 000	27 716	51 716
Options de conversion exercées par les porteurs	-	(7 152)	(7 152)
	24 000	20 564	44 564
Charges de financement non amorties	(807)	(938)	(1 745)
Composante passif non dérivé	23 193	19 626	42 819
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	44	10 649	10 693

Série G

Au 30 septembre 2022, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débentures.

Série H

Au 30 septembre 2022, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débentures représentant un montant nominal de 9 720 \$ (7 369 \$ au 30 septembre 2021).

7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit d'acquisition d'un montant de 10 900 \$ dont la capacité peut être augmentée jusqu'à 23 000 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1%. Au 30 septembre 2022, aucun montant n'était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (0 \$ au 31 décembre 2021). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 4 600 \$ et par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 93 247 \$.

La deuxième est une facilité de crédit renouvelable de 40 000 \$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal supplémentaire de 20 000 \$. Cette facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1% ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 %. Au 30 septembre 2022, un montant de 36 991 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (35 468 \$ au 31 décembre 2021).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant un immeuble d'une juste valeur de 18 275 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 137 692 \$.

8. Parts de catégorie B

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022		Exercice clos le 31 décembre 2021	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	347 265	1 417	397 265	1 402
Échange contre des parts de fiducie	-	-	(50 000)	(216)
Ajustement de la juste valeur	-	(309)	-	231
Parts en circulation à la clôture de la période	347 265	1 108	347 265	1 417

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	26	26	78	78
Distribution par part de catégorie B	0,075	0,075	0,225	0,225

9. Évaluation de la juste valeur

Les tableaux qui suivent présentent la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances, du solde de prix de vente, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 30 septembre 2022	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 6)	2 130	-	-	2 130
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	(3 796)	-	(3 796)	-
Parts de catégorie B (note 8)	1 108	1 108	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	631 808	-	589 211	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	43 883	42 741	-	-
Emprunts bancaires (note 7)	36 991	-	36 991	-

Au 31 décembre 2021	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 6)	10 693	-	-	10 693
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	553	-	553	-
Parts de catégorie B (note 8)	1 417	1 417	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	607 038	-	614 158	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	53 512	48 376	-	-
Emprunts bancaires (note 7)	35 468	-	35 468	-

Pour le calcul de la juste valeur des emprunts hypothécaires, les flux de trésorerie liés aux remboursements futurs de principal et aux versements futurs d'intérêts ont été actualisés au moyen des taux du marché en vigueur à la clôture de l'exercice pour divers emprunts présentant des profils de risque et de crédit similaires. Les taux du marché en vigueur à la clôture de l'exercice ont été estimés en fonction des taux hypothécaires dont les échéances sont comparables, publiés par d'importantes institutions financières.

La juste valeur des débetures convertibles, y compris leurs options de conversion et de remboursement, a été déterminée en fonction du dernier prix coté sur le marché avant la clôture de la période.

La juste valeur des parts de catégorie B est déterminée en fonction du cours des parts de fiducie à la clôture de la période.

La juste valeur des instruments financiers dérivés, qui comprennent les options de conversion et de remboursement des débetures convertibles et un swap de taux d'intérêt, est respectivement fondée sur la méthode d'équation différentielle partielle et la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs. Les hypothèses utilisées dans le cadre de la méthode d'équation différentielle partielle ont été estimées en fonction du cours des parts de fiducie et de leur volatilité et tiennent compte du risque de crédit lié à l'instrument financier. Les hypothèses utilisées dans le cadre de la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs sont estimées en fonction des taux CDOR (Canadian Dollar Offered Rate) à terme.

Ces estimations de la juste valeur ne sont pas forcément représentatives des montants que pourrait verser ou recevoir le Fonds dans le cadre de transactions réelles. Les estimations de la juste valeur ne tiennent pas compte non plus des coûts de transaction éventuels.

Les tableaux suivants fournissent un rapprochement des évaluations à la juste valeur de niveau 3 qui figurent aux états consolidés de la situation financière :

Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	
\$	
Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	
Solde à l'ouverture de la période	10 693
Options de conversion exercées par les porteurs	(667)
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	(7 896)
Solde à la clôture de la période	2 130
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	
\$	
Exercice clos le 31 décembre 2021	
Solde à l'ouverture de l'exercice	6 486
Options de conversion exercées par les porteurs	(2 018)
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	6 225
Solde à la clôture de l'exercice	10 693

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité du taux de volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures convertibles au 30 septembre 2022 :

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
	\$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	1 710	28,53
30 septembre 2022	2 130	29,03
0,50 %	2 549	29,53

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

10. Rémunération fondée sur des parts

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

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

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

Périodes de neuf mois closes le 30 septembre	2022	2021
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	103 116	87 920
Rémunération des fiduciaires	7 181	6 322
Distributions versées sous forme de parts	6 704	5 006
En circulation à la clôture de la période	117 001	99 248

Au 30 septembre 2022, le passif au titre du régime était de 374 \$ (410 \$ au 31 décembre 2021). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022, les produits connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à 32 \$ et 35 \$ (charges de 14 \$ et charges de 99 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021).

(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 3 % à 7 % de leur salaire de base, selon leurs années de service au sein du Fonds. Pour chaque deux parts qu'un participant achète, le Fonds émet une nouvelle part.

Au 30 septembre 2022, il n'y avait pas de passif au titre du régime (61 \$ au 31 décembre 2021). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022, les produits connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à 1 \$ et 13 \$ (néant pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021). Les 11 915 parts relatives aux achats de 2021 ont été émises en février 2022 (14 351 parts relatives aux achats de 2020).

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

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

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

Périodes de neuf mois closes le 30 septembre	2022	2021
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	161 536	139 724
Attribution	93 576	95 058
Annulation	-	(1 524)
Règlement	(116 529)	(71 722)
En circulation à la clôture de la période	138 583	161 536

Au 30 septembre 2022, le passif au titre du régime était de 200 \$ (552 \$ au 31 décembre 2021). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022, la charge comptabilisée en résultat net correspondait à 19 \$ et à 112 \$ (charges de 52 \$ et de 336 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021).

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

Le 9 février 2021, le conseil des fiduciaires a approuvé rétroactivement un régime de retraite de rémunération fondée sur des actions fictives réglées en trésorerie (le « régime de retraite ») destiné au président et chef de la direction, avec une date d'entrée en vigueur du 1^{er} juillet 2020, afin de participer à un régime incitatif à long terme jusqu'à la retraite. Aux termes de ce régime, des parts fictives sont attribuées à des dates fixes jusqu'au 1^{er} juillet 2026, en fonction d'une valeur en trésorerie prédéterminée. Le nombre de parts fictives octroyées à chaque date d'acquisition est fondé sur le cours de clôture moyen des cinq derniers jours précédant l'octroi. Les parts du régime de retraite octroyées doivent être payées à la retraite en fonction du cours de clôture moyen des 20 derniers jours. Au 30 septembre 2022, l'obligation à long terme liée au régime était de 564 \$. Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2022, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 9 \$ et à 73 \$ (charges de 29 \$ et de 465 \$ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2021).

11. Parts de fiducie émises et en circulation

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

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre		Exercice clos le 31 décembre	
	2022		2021	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	74 126 971	351 540	63 439 435	309 394
Émission dans le cadre d'un appel public à l'épargne	9 584 100	38 545	7 809 650	30 266
Frais d'émission des parts	-	(267)	-	(263)
	83 711 071	389 818	71 249 085	339 397
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (a)	620 144	2 327	752 280	2 943
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 (b))	11 915	49	14 351	52
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 10 (c))	130 506	518	71 722	256
Parts de catégorie B échangées contre des parts	-	-	50 000	227
Émission dans le cadre de la conversion de débetures convertibles (note 6)	511 804	2 396	1 989 533	8 665
Parts en circulation à la clôture de la période	84 985 440	395 108	74 126 971	351 540

(a) Régime de réinvestissement des distributions

BTB a établi un régime de réinvestissement des distributions à l'intention de ses porteurs de parts de fiducie. La participation à ce régime est facultative. Selon les modalités du régime, toute distribution en trésorerie versée sur des parts de fiducie est affectée au rachat de parts de fiducie supplémentaires. Les parts de fiducie sont émises à même le capital autorisé de BTB à un prix fondé sur le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant la date de distribution, moins un escompte de 3%.

(b) Distributions

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts	6 368	5 525	18 541	15 805
Distribution par part de fiducie	0,075	0,075	0,225	0,225

12. Produits locatifs

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	18 676	15 031	54 906	44 104
Frais d'annulation de contrats de location	-	19	-	74
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 301	5 695	18 405	15 089
	24 977	20 745	73 311	59 267
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	5 237	3 935	16 279	16 145
Amortissement des incitatifs de location	(773)	(780)	(2 326)	(2 434)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	521	88	745	576
	29 962	23 988	88 009	73 554

13. Charges financières nettes

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	6 020	4 709	17 432	13 861
Intérêts sur les débetures convertibles	715	762	2 190	2 388
Intérêts sur les emprunts bancaires	398	11	902	319
Intérêts sur les obligations locatives	53	53	158	159
Autres charges d'intérêts	11	3	62	26
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	87	90	251	276
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	219	239	791	1 026
Distribution sur parts de catégorie B	26	22	78	78
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	(142)	(18)	(309)	210
Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire	-	-	284	188
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(3 898)	(2 598)	(12 245)	(51)
	3 489	3 273	9 594	18 480

14. Charges par nature

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Amortissements	35	23	91	65
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	2 058	1 923	6 658	6 133

15. Résultat par part

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net	11 693	8 678	36 385	18 349
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	85 247 394	74 012 083	82 749 640	70 600 991
Résultat de base par part	0,14	0,12	0,44	0,26

16. Gestion du risque de liquidité

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

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

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

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 30 septembre 2022, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

17. Secteurs d'exploitation

Des informations financières distinctes sont communiquées au chef de la direction relativement aux immeubles de placement considérés comme un tout. Les informations fournies traitent des locations nettes (comprenant le loyer brut et les charges immobilières), de la variation de la juste valeur des immeubles de placement et de la juste valeur des immeubles de placement. Les immeubles de placement individuels sont regroupés en secteurs qui présentent des caractéristiques économiques similaires. Le chef de la direction estime que la meilleure façon de procéder consiste à établir des secteurs qui regroupent les immeubles par immeubles commerciaux, de bureaux et industriels.

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

- immeubles industriels;
- immeubles de bureaux périphériques;
- immeubles de commerce de détail de première nécessité;

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Trimestre clos le 30 septembre 2022				
Immeubles de placement	332 793	597 846	249 230	1 179 869
Produits locatifs des immeubles	5 855	17 181	6 926	29 962
Résultat d'exploitation net	4 564	9 388	4 022	17 974
Trimestre clos le 30 septembre 2021				
Immeubles de placement	180 086	496 127	247 426	923 639
Produits locatifs des immeubles	3 544	13 802	6 642	23 988
Résultat d'exploitation net	2 564	7 173	3 835	13 572
	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2022				
Produits locatifs des immeubles	16 298	51 195	20 516	88 009
Résultat d'exploitation net	12 520	27 759	11 527	51 806
Période de neuf mois close le 30 septembre 2021				
Produits locatifs des immeubles	10 426	42 134	20 994	73 554
Résultat d'exploitation net	7 158	22 135	12 267	41 560

18. Engagements et éventualités

Litiges

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



BTB

acer

ViewSonic

Informations aux porteurs de parts

Siège Social

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

Inscription en bourse

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

Agent de transfert

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

Taxation des distributions

En 2021, pour les porteurs de
parts canadiens, les distributions
ont été traitées comme
suit pour fins fiscales :

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

Auditeurs

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

Conseillers juridiques

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

Régimes de réinvestissement des distributions

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

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

Les personnes et
leurs histoires sont au
coeur de notre succès.

