

Bâtir sur une stratégie industrielle



T1 2023
États financiers consolidés
intermédiaires résumés





États financiers consolidés intermédiaires résumés



Trimestre clos le 31 mars 2023

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

États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Au 31 mars 2023	Au 31 décembre 2022
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 198 351	1 164 881
Immobilisations corporelles		299	322
Instruments financiers dérivés	9	3 453	3 754
Charges payées d'avance et dépôts		4 440	3 163
Créances	4	5 025	4 816
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 669	2 404
Total des actifs		1 213 237	1 179 340
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	648 045	636 111
Débiteures convertibles	6	41 817	41 942
Emprunts bancaires	7	25 050	9 897
Obligations locatives		7 334	4 203
Parts de catégorie B	8	706	1 268
Rémunération fondée sur des parts	10	1 613	1 542
Instruments financiers dérivés	9	-	116
Fournisseurs et autres créditeurs		20 171	20 058
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 144	2 131
Total des passifs		746 880	717 268
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		466 357	462 072
		1 213 237	1 179 340

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

Approuvé par le Conseil le 5 mai 2023.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)



	Notes	Trimestres clos les 31 mars	
		2023	2022
		\$	\$
Produits d'exploitation			
Produits locatifs	12	32 911	29 068
Charges d'exploitation			
Services publics et autres charges d'exploitation		6 797	6 267
Impôt foncier et assurances		7 106	6 567
		13 903	12 834
Résultat d'exploitation net		19 008	16 234
Produits financiers		306	145
Charges			
Charges financières		8 191	7 557
Distributions sur parts de catégorie B	8	22	26
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	8	-	66
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		184	997
Charges financières nettes	13	8 397	8 646
Frais d'administration		2 115	1 822
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	-	(538)
Bénéfice net et résultat global total de la période		8 802	6 449

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 2023		395 960	(202 235)	268 347	462 072
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	1 904	-	-	1 904
Distributions aux porteurs de parts	11	-	(6 421)	-	(6 421)
		397 864	(208 656)	268 347	457 555
Résultat global		-	-	8 802	8 802
Solde au 31 mars 2023		397 864	(208 656)	277 149	466 357
Solde au 1 ^{er} janvier 2022		351 540	(177 308)	230 193	404 425
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	41 001	-	-	41 001
Distribution aux porteurs de parts	11	-	(5 825)	-	(5 825)
		392 541	(183 133)	230 193	439 601
Résultat global		-	-	6 449	6 449
Solde au 31 mars 2022		392 541	(183 133)	236 642	446 050

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)

		Trimestres clos les 31 mars	
	Notes	2023	2022
		\$	\$
Activités d'exploitation			
Bénéfice net de la période		8 802	6 449
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	-	(538)
Amortissement des immobilisations corporelles		23	30
Rémunération fondée sur des parts	10	197	151
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	12	(633)	(150)
Amortissement des incitatifs de location	12	728	735
Produits financiers		(306)	(145)
Charges financières nettes	13	8 397	8 646
		17 208	15 178
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		(1 551)	(3 774)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		15 657	11 404
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires repris	3	(28 920)	(38 961)
Entrées d'immeubles de placement	3	(1 512)	(3 051)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	-	19 973
Acquisition d'immobilisations corporelles		-	(22)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(30 432)	(22 061)
Activités de financement			
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		16 619	24 368
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(4 787)	(6 735)
Emprunts bancaires		15 153	-
Remboursement d'emprunts bancaires		-	(150)
Paiements sur obligations locatives		(2)	(4)
Produit net de l'émission de parts		-	38 330
Distribution nette aux porteurs de parts		(5 533)	(4 800)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	8	(22)	(26)
Intérêts payés		(7 388)	(6 851)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		14 040	44 132
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(735)	33 475
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		2 404	7 191
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		1 669	40 666

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Trimestres clos les 31 mars 2023 et 2022

(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 closes les 31 mars 2023 et 2022 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 2022.

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 2022.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 5 mai 2023.

(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



	Trimestre clos le 31 mars 2023
	\$
Solde à l'ouverture de la période	1 164 881
Comptabilisation initiale des actifs au titre de droits d'utilisation	3 133
Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 a))	28 920
Dépenses d'investissement	721
Commissions de location capitalisées	148
Incitatifs de location capitalisés	643
Amortissement des incitatifs de location	(728)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	633
Solde à la clôture de la période	1 198 351

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 et la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.

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

Au 31 mars 2023, aucune évaluation externe indépendante n'a été obtenue pour des immeubles de placement (821 315 \$ au 31 décembre 2022).

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 périphériques	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 31 mars 2023			
Taux de capitalisation	4,75 % – 6,75 %	5,75 % – 8,25 %	5,50 % – 8,00 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % – 7,50 %	5,75 % – 8,00 %	5,50 % – 8,00 %
Taux d'actualisation	5,50 % – 8,25 %	6,25 % – 8,75 %	6,25 % – 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,85 %	6,76 %	6,84 %
Au 31 décembre 2022			
Taux de capitalisation	4,75 % – 6,75 %	5,75 % – 8,25 %	5,50 % – 8,00 %
Taux de capitalisation à la revente	4,75 % – 7,50 %	5,75 % – 8,00 %	5,50 % – 8,00 %
Taux d'actualisation	5,50 % – 8,25 %	6,25 % – 8,75 %	6,25 % – 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,75 %	6,76 %	6,84 %

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 31 mars 2023, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 mars 2023.

Sensibilité aux taux de capitalisation		
Augmentation (diminution)	Juste valeur	Variation de la juste valeur
	\$	\$
(0,50) %	1 299 905	101 554
(0,25) %	1 247 007	48 656
Taux de base	1 198 351	-
0,25 %	1 153 315	(45 036)
0,50 %	1 111 620	(86 731)

(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 du trimestre clos le 31 mars 2023 s'établit comme suit :

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	Coûts d'acquisition	Contrepartie nette	
			%	\$	\$	\$	\$	\$
Février 2023	Industriel	Mirabel, QC	100	28 920	-	-	28 920	
Total			-	28 920	-	-	28 920	

(b) Sorties

Aucune sortie n'a été réalisée au cours du trimestre clos le 31 mars 2023.

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

Trimestres clos les 31 mars	2023	2022
	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (note 3)	-	1 007
Coûts liés aux sorties (note 3 b))	-	(469)
	-	538

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 31 mars 2023	Au 31 décembre 2022
	\$	\$
Loyers à recevoir	4 628	3 431
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(829)	(1 011)
Loyers à recevoir, montant net	3 799	2 420
Recouvrements non facturés	1 074	1 142
Autres créances	152	1 254
Total	5 025	4 816

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 1 164 744 \$ au 31 mars 2023 (1 140 753 \$ au 31 décembre 2022).

	Au 31 mars 2023	Au 31 décembre 2022
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	561 852	552 275
Emprunts hypothécaires à taux variable	88 602	86 166
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	456	564
Charges de financement non amorties	(2 865)	(2 894)
Emprunts hypothécaires	648 045	636 111
Portion court terme	81 491	86 094
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,20%	4,09%
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	3,76	3,97
Fourchette des taux annuels	2,30% - 8,45%	2,30% - 8,20%

Au 31 mars 2023, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissent comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2023 ⁽¹⁾	14 035	67 456	81 491
2024	16 224	103 795	120 019
2025	13 903	52 853	66 756
2026	11 568	105 191	116 759
2027	7 777	108 936	116 713
Par la suite	15 189	133 527	148 716
	78 696	571 758	650 454
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			456
Charges de financement non amorties			(2 865)
			648 045

(1) Pour la période de neuf 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 31 mars 2023	Au 31 décembre 2022
	\$	%			\$	\$
Mars 2013 ⁽¹⁾	7 150	4,12	Mensuel	Avril 2023	4 100	4 250
Juin 2016	13 000	3,45	Trimestriel	Juin 2026	10 551	10 649
Novembre 2017	23 200	3,88	Mensuel	Novembre 2027	21 157	21 331
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	19 899	20 068
Total	66 425				55 707	56 298

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

6. Débentures convertibles

Au 31 mars 2023, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

	Taux d'intérêt			Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance	
	Principal	Nominal	Effectif				
		%	%	\$			
Série G	24 000	6,00	7,30	5,42	Semestriels	Octobre 2024	
Série H	19 917	7,00	8,28	3,64	Semestriels	Octobre 2025	
					Série G	Série H	Total
					\$	\$	\$
Au 31 mars 2023							
Composante passif non dérivé, à l'émission				24 000	27 309	51 309	
Désactualisation de la composante passif non dérivé				-	781	781	
				24 000	28 090	52 090	
Options de conversion exercées par les porteurs				-	(9 178)	(9 178)	
				24 000	18 912	42 912	
Charges de financement non amorties				(486)	(609)	(1 095)	
Composante passif non dérivé				23 514	18 303	41 817	
Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur				(505)	40	(465)	
					Série G	Série H	Total
					\$	\$	\$
Au 31 décembre 2022							
Composante passif non dérivé, à l'émission				24 000	27 309	51 309	
Désactualisation de la composante passif non dérivé				-	709	709	
				24 000	28 018	52 018	
Options de conversion exercées par les porteurs				-	(8 848)	(8 848)	
				24 000	19 170	43 170	
Charges de financement non amorties				(557)	(671)	(1 228)	
Composante passif non dérivé				23 443	18 499	41 942	
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur				88	28	116	

Série G

Au 31 mars 2023, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débentures.

Série H

Au 31 mars 2023, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débentures représentant un montant nominal de 10 083 \$ (9 720 \$ au 31 décembre 2022).

7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit d'acquisition d'un montant de 8 000 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1%. Au 31 mars 2023, un montant de 900 \$ était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (900 \$ au 31 décembre 2022). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 92 775 \$.

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 31 mars 2023, un montant de 24 150 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (8 997 \$ au 31 décembre 2022).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant un immeuble d'une juste valeur de 21 022 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 132 412 \$.

8. Parts de catégorie B

	Trimestre clos le 31 mars 2023		Exercice clos le 31 décembre 2022	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	347 265	1 268	347 265	1 417
Échange contre des parts de fiducie	(150 000)	(562)	-	-
Ajustement de la juste valeur	-	-	-	(149)
Parts en circulation à la clôture de la période	197 265	706	347 265	1 268

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

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

Trimestres clos les 31 mars	2023	2022
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	22	26
Distribution par part de catégorie B	0,075	0,075

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 31 mars 2023 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 31 mars 2023	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)	(465)	-	-	(465)
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	(2 988)	-	(2 988)	-
Parts de catégorie B (note 8)	706	706	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	650 454	-	612 645	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	41 352	42 718	-	-
Emprunts bancaires (note 7)	25 050	-	25 050	-

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	
	\$
Trimestre clos le 31 mars 2023	
Solde à l'ouverture de la période	116
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	(581)
Solde à la clôture de la période	(465)

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 31 mars 2023 :

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
	\$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	(530)	20,01
31 mars 2023	(465)	20,51
0,50 %	(400)	21,01

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 :

Trimestres clos les 31 mars	2023	2022
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	121 727	103 116
Rémunération des fiduciaires	2 470	2 048
Distributions versées sous forme de parts	2 458	2 177
En circulation à la clôture de la période	126 655	107 341

Au 31 mars 2023, le passif au titre du régime était de 449 \$ (446 \$ au 31 décembre 2022). Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, les charges connexes comptabilisées en résultat net se chiffraient à 3 \$ (charges de 49 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2022).

(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 31 mars 2023, le passif au titre du régime s'élevait à 26 \$ (54 \$ au 31 décembre 2022). Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, les produits connexes comptabilisés en résultat net se sont chiffrés à 1 \$ (charges de 14 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2022). Les 6 995 parts relatives aux achats de 2022 ont été émises en février 2023 (11 605 parts relatives aux achats de 2021).

(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 :

Trimestres clos les 31 mars	2023	2022
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	138 583	161 536
Attribution	217 072	92 304
Règlement	(26 601)	(90 671)
En circulation à la clôture de la période	329 054	163 169

Au 31 mars 2023, le passif au titre du régime était de 528 \$ (446 \$ au 31 décembre 2022). Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, les charges connexes comptabilisées en résultat net s'établissaient à 181 \$ (charges de 58 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2022).

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

Au 31 mars 2023, l'obligation à long terme liée au régime s'établissait à 610 \$. Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, les charges connexes comptabilisées en résultat net se sont chiffrées à 14 \$ (charges de 57 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2022).

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 :

	Trimestre clos le 31 mars 2023	
	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	85 238 279	395 960
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	233 199	847
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 b))	6 995	27
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 10 c))	26 599	99
Parts de catégorie B échangées contre des parts	150 000	590
Émission dans le cadre de la conversion de débentures convertibles (note 6)	99 725	341
Parts en circulation à la clôture de la période	85 754 797	397 864

(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 31 mars	2023	2022
	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	6 387	5 825
Distributions par part de fiducie	0,075	0,075

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

Au 31 mars 2023, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

12. Produits locatifs

Trimestres clos les 31 mars	2023	2022
	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	21 054	17 957
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 173	5 576
	27 227	23 533
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	5 779	6 120
Amortissement des incitatifs de location	(728)	(735)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	633	150
	32 911	29 068

13. Charges financières nettes

Trimestres clos les 31 mars	2023	2022
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	6 724	5 802
Intérêts sur les débetures convertibles	709	732
Intérêts sur les emprunts bancaires	344	307
Intérêts sur les obligations locatives	79	53
Autres charges d'intérêts	17	10
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	82	81
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	236	288
Distributions sur parts de catégorie B	22	26
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	-	66
Frais de remboursement anticipé sur un emprunt hypothécaire	-	284
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	184	997
	8 397	8 646

14. Charges par nature

Trimestres clos les 31 mars	2023	2022
	\$	\$
Amortissements	23	30
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	2 773	2 531

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 31 mars	2023	2022
	\$	\$
Bénéfice net	8 802	6 449
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	85 911 854	78 012 000
Résultat de base par part	0,10	0,08

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 31 mars 2023, 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 31 mars 2023				
Immeubles de placement	377 331	571 341	249 678	1 198 351
Produits locatifs des immeubles	7 020	18 839	7 052	32 911
Résultat d'exploitation net	5 341	9 646	4 021	19 008
Trimestre clos le 31 mars 2022				
Immeubles de placement	259 258	614 473	253 642	1 127 373
Produits locatifs des immeubles	5 373	16 976	6 719	29 068
Résultat d'exploitation net	4 008	8 660	3 566	16 234

18. Engagements et éventualités

Litiges

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

19. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 1^{er} mai 2023, le Fonds a conclu l'acquisition d'un immeuble industriel entièrement loué à Edmonton (Alberta) pour un montant de 7 350 \$. Dans le cadre de la transaction, le Fonds a réglé une partie du prix d'achat au moyen de l'émission de 550 000 parts de société en commandite de catégorie B au prix de 4,50 \$ la part.

Conseil des fiduciaires et équipe exécutive



Michel Léonard
Président, Chef de la
direction et fiduciaire



Mathieu Bolté
Vice-Président Exécutif,
Chef des opérations
et de la Direction Financière



Jocelyn Proteau
Président du conseil
et fiduciaire⁽²⁾



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



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



Luc Martin
Président du comité d'audit
et fiduciaire⁽¹⁾



Fernand Perreault
Président du comité de
placements et fiduciaire⁽³⁾



Christine Marchildon
Fiduciaire⁽²⁾



Sylvie Lachance
Fiduciaire⁽³⁾

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de ressources humaines et gouvernance

(3) Membre du comité de placements

Informations aux porteurs de parts

Siège Social

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

Inscription en bourse

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

Agent de transfert

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

Taxation des distributions

En 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

Assemblée générale annuelle

12 juin 2023
11h (HAE)
Club Mont-Royal
Diffusion en direct disponible:
<https://bit.ly/3Ns3LO9>

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'acquies de
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

