



Concilier croissance et responsabilité
TI 2024 Rapport de gestion

Mesures financières non conformes aux IFRS – Définitions

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

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

Rapport de gestion

Période de trois mois close le 31 mars 2024

| | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 | Introduction |
| 30 | Énoncés prospectifs – Mise en garde |
| 31 | Mesures financières non conformes aux IFRS |
| 31 | Présentation du Fonds |
| 32 | Objectifs et stratégies d'affaires |
| 33 | Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2024 |
| 35 | Renseignements financiers choisis |
| 36 | Information trimestrielle choisie |
| 36 | Information sectorielle |
| 38 | Indicateurs de performance opérationnelle |
| 38 | Portefeuille immobilier |
| 39 | Opérations immobilières |
| 42 | Résultats d'exploitation |
| 47 | Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (BAIIA) |
| 48 | Résultats d'exploitation – portefeuille comparable |
| 49 | Distributions |
| 50 | Fonds provenant de l'exploitation (FPE) |
| 51 | Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) |
| 53 | Flux de trésorerie |
| 54 | Actifs |
| 57 | Ressources de capital |
| 64 | Impôts sur le revenu |
| 65 | Imposition des porteurs de parts |
| 65 | Méthodes et estimations comptables |
| 65 | Inflation et taux d'intérêt |
| 66 | Risques et incertitudes |
| 67 | Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière |
| 68 | Annexe 1 – Définitions |
| 70 | Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochements trimestriels |



Introduction

Ce rapport de gestion a pour objectif de communiquer les résultats d'exploitation du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « Fonds ») pour la période close le 31 mars 2024 ainsi que sa situation financière à cette date. Il présente un sommaire de certaines des stratégies commerciales du Fonds et des risques d'affaires auxquels il fait face. Ce rapport de gestion en date du 3 mai 2024 doit être lu conjointement avec les états financiers résumés non audités et les notes afférentes de la période close le 31 mars 2024. Il fait état de toute information importante disponible jusqu'à la date de ce rapport. Les états financiers consolidés annuels du Fonds ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standard Board (« IASB »). À moins d'avis contraire, les montants sont présentés en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et par pied carré. Des renseignements supplémentaires au sujet du Fonds sont disponibles sur le site web des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») à l'adresse www.sedarplus.ca et sur notre site web au www.btbreit.com.

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

Énoncés prospectifs – Mise en garde

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

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

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

Mesures financières non conformes aux IFRS

Certains termes et mesures utilisés dans le présent rapport de gestion sont énumérés et définis dans le tableau des mesures financières non conformes aux IFRS en page 2 de ce rapport, y compris les informations par part, le cas échéant, constituent des mesures de rendement non reconnues par les IFRS et leur définition n'est pas normalisée ou conforme aux IFRS. Des explications sur la façon dont ces mesures financières non conformes aux IFRS fournissent de l'information utile aux investisseurs et sur les autres fins auxquelles le Fonds utilise ces mesures financières non conformes aux IFRS sont également présentées dans le tableau en page 2. Les IFRS désignent les normes internationales d'information financière définies et publiées par l'IASB, en vigueur en date du présent rapport de gestion.

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

Présentation du Fonds

Le Fonds est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu des lois de la province de Québec et conformément à un contrat de fiducie (dans sa version modifiée). Le Fonds a entrepris ses activités immobilières le 3 octobre 2006 et détenait en date du 31 mars 2024, 75 immeubles industriels, immeubles de bureaux situés en banlieue et immeubles de commerce de détail de première nécessité situés dans les marchés primaires des provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Le Fonds est devenu un important propriétaire immobilier dans la province de Québec, dans l'est de l'Ontario et, depuis décembre 2021, dans l'Ouest canadien. Les parts et les débetures convertibles de série G et de série H de BTB se négocient à la Bourse de Toronto sous les symboles « BTB.UN », « BTB.DB.G » et « BTB.DB.H » respectivement.

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

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

| | Nombre de propriétés | Superficie locative (en pieds carrés) | Juste valeur (en milliers de \$) |
|------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Au 31 mars 2024 | 75 | 6 087 065 | 1 203 027 |

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

Objectifs et stratégies d'affaires

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

(i) Produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts;

(ii) Faire croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives;

(iii) Optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour maximiser leur valeur à long terme.

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

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

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

Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2024

Produits locatifs : Les produits locatifs se sont établis à 32,6 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 0,8 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. Au cours du premier trimestre de 2023, le Fonds a comptabilisé une augmentation unique des produits locatifs de 1,4 million de dollars en raison de produits non comptabilisés se rapportant à des trimestres antérieurs et liés à un bail spécifique (l'« ajustement unique »). Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, les produits locatifs auraient augmenté de 3,7 % au premier trimestre de 2024 par rapport au premier trimestre de 2023.

Résultat d'exploitation net (REN) : Le résultat d'exploitation net a totalisé 18,4 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 3,4 % par rapport au trimestre correspondant de 2023. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, le REN aurait augmenté de 4,4 % au premier trimestre de 2024 par rapport au premier trimestre de 2023.

Bénéfice net et résultat global : Le bénéfice net et le résultat global ont totalisé 7,2 millions de dollars pour le trimestre, contre 8,8 millions de dollars pour le trimestre correspondant de 2023, ce qui représente une baisse de 1,6 million de dollars. La diminution pour le trimestre découle principalement d'une augmentation de 0,7 million de dollars des charges financières nettes et d'une diminution du REN de 0,6 million de dollars. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, la diminution entre le premier trimestre 2023 et le premier trimestre 2024 aurait été de 0,2 million de dollars.

REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾ : Pour le trimestre considéré, le REN du portefeuille comparable a augmenté de 4,7 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice 2023. L'augmentation est surtout attribuable à la hausse de 9,2 % du taux des renouvellements des baux en 2023 dans les trois secteurs d'activités et, entre autres choses, à une hausse de 8,4 % du taux des baux renouvelés pour le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue et le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité.

FPE ajustés par part ⁽¹⁾ : Le montant ajusté des FPE est établi à 10,2 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 11,7 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une baisse de 1,5 ¢ par part. Cette baisse des FPE ajustés pour le trimestre s'explique par une augmentation de 0,7 million de dollars des charges financières nettes et une diminution de 0,6 million de dollars du REN. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, les FPE ajustés auraient augmenté de 0,2 ¢ par part. De plus, les FPE ajustés par part ont subi l'incidence négative de l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 4 millions de parts, en raison de la participation des porteurs de parts dans les distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾ : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPE s'est établi à 73,5% pour le trimestre, comparativement à 64,1 % pour la période correspondante de 2023. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPE pour le premier trimestre de 2024 par rapport au premier trimestre de 2023 aurait diminué de 130 points de base.

Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾ : Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 8,9 ¢ par part pour le trimestre, comparativement à 10,3 ¢ par part pour la période correspondante de 2023, ce qui représente une baisse de 1,4 ¢ par part. Compte non tenu de l'ajustement unique, le montant ajusté des FPEA aurait augmenté de 0,2 ¢ par part entre le premier trimestre de 2023 et le premier trimestre de 2024. De plus, l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation de 4 millions de parts a eu une incidence négative sur le montant ajusté des FPEA par part, en raison de la participation des porteurs de parts aux distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ : Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 83,9 % pour le trimestre, comparativement à 72,4 % pour la période correspondante de 2023. Compte non tenu de l'ajustement unique, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA aurait diminué de 25 points de base entre le premier trimestre de 2023 et le premier trimestre de 2024.

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

Activités de location : Au cours du trimestre, le Fonds a renouvelé des baux totalisant 95 538 pieds carrés et a conclu de nouveaux baux totalisant 58 062 pieds carrés pour le trimestre. Grâce aux efforts soutenus de location, le taux d'occupation s'est établi à 94,5 %, en hausse de 41 points de base par rapport au trimestre précédent et en hausse de 130 points de base par rapport à la période correspondante de 2023. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre s'est élevée à 8,4 %.

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

Situation de trésorerie : À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 1,8 million de dollars en trésorerie et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit était de 13,2 millions de dollars. Le Fonds a l'option d'augmenter sa capacité aux termes des facilités de crédit de 10,0 millions de dollars.

Dettes : Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 58,3 %, ce qui représente une diminution de 22 points de base comparativement au 31 décembre 2023. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾ de 51,3 %, en baisse de 84 points de base par rapport au 31 décembre 2023.

Sommaire des éléments importants au 31 mars 2024

- Nombre total d'immeubles : 75
- Superficie locative totale : 6,1 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total : 1 229 millions de dollars
- Capitalisation boursière : 275 millions de dollars (prix unitaire de 3,16 \$ au 31 mars 2024)

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

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente les faits saillants et des renseignements financiers choisis des trimestres clos les 31 mars 2024 et 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part) | Référence (page) | Trimestre | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|-----------|
| | | 2024 | 2023 |
| | | \$ | \$ |
| Information financière | | | |
| Produits locatifs | 36 | 32 636 | 32 911 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 36 | 18 360 | 19 008 |
| Bénéfice net et résultat global | 36 | 7 153 | 8 802 |
| Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾ | 46 | 7 183 | 8 986 |
| BAIIA ajusté ⁽¹⁾ | 47 | 17 036 | 17 154 |
| REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾ | 48 | 17 072 | 16 302 |
| Distributions | 49 | 6 581 | 6 443 |
| FPE ajustés ⁽¹⁾ | 50 | 8 925 | 10 033 |
| Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ | 51 | 7 819 | 8 882 |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | 53 | 12 143 | 15 657 |
| Total de l'actif | 54 | 1 229 194 | 1 213 237 |
| Immeubles de placement | 38 | 1 203 027 | 1 198 351 |
| Emprunts hypothécaires | 57 | 628 227 | 648 045 |
| Débiteures convertibles | 59 | 42 683 | 41 817 |
| Ratio d'endettement hypothécaire ⁽²⁾ | 60 | 51,3 % | 53,6 % |
| Ratio d'endettement total ⁽¹⁾ | 60 | 58,3 % | 59,1 % |
| Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires | 44 | 4,40 % | 4,20 % |
| Capitalisation boursière | | 275 102 | 307 002 |
| Information financière par part | | | |
| Parts en circulation (en milliers) | 62 | 87 058 | 85 755 |
| Parts de catégorie B en circulation (en milliers) | 61 | 697 | 197 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (en milliers) | 62 | 86 824 | 85 615 |
| Nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation (en milliers) | 62 | 87 522 | 85 912 |
| Bénéfice net et résultat global | 36 | 8,2 ¢ | 10,2 ¢ |
| Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾ | 46 | 8,2 ¢ | 10,5 ¢ |
| Distributions | 49 | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ |
| FPE ajustés ⁽¹⁾ | 50 | 10,2 ¢ | 11,7 ¢ |
| Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾ | 50 | 73,5 % | 64,1 % |
| Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ | 51 | 8,9 ¢ | 10,3 ¢ |
| Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ | 51 | 83,9 % | 72,4 % |
| Cours des parts | | 3,16 | 3,58 |
| Imposition fiscale des distributions | | | |
| Report d'impôt | 65 | 100,0 % | 100,0 % |
| Information opérationnelle | | | |
| Nombre d'immeubles | 38 | 75 | 74 |
| Superficie locative (milliers pi ²) | 38 | 6 087 | 6 033 |
| Taux d'occupation | 40 | 94,5 % | 93,2 % |
| Croissance du taux moyen des baux renouvelés | 40 | 8,4 % | 13,9 % |

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

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

Information trimestrielle choisie

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

| (en milliers de dollars, sauf les données par part) | 2024 T-1 | 2023 T-4 | 2023 T-3 | 2023 T-2 | 2023 T-1 | 2022 T-4 | 2022 T-3 | 2022 T-2 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits locatifs | 32 636 | 31 922 | 31 285 | 31 708 | 32 911 | 31 486 | 29 962 | 28 979 |
| Résultat d'exploitation net | 18 360 | 19 255 | 18 075 | 19 041 | 19 008 | 18 624 | 17 974 | 17 598 |
| Bénéfice net et résultat global | 7 153 | 1 734 | 15 216 | 10 846 | 8 802 | 1 769 | 11 693 | 18 243 |
| Bénéfice net et résultat global par part | 8,2 ¢ | 2,0 ¢ | 17,5 ¢ | 12,5 ¢ | 10,2 ¢ | 2,1 ¢ | 13,7 ¢ | 21,5 ¢ |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | 12 143 | 21 560 | 16 317 | 17 320 | 15 657 | 18 961 | 20 359 | 15 516 |
| FPE ajustés ⁽¹⁾ | 8 925 | 9 688 | 9 030 | 10 195 | 10 033 | 10 059 | 9 785 | 9 718 |
| FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾ | 10,2 ¢ | 11,1 ¢ | 10,4 ¢ | 11,8 ¢ | 11,7 ¢ | 11,8 ¢ | 11,5 ¢ | 11,4 ¢ |
| Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ | 7 819 | 8 966 | 7 675 | 9 433 | 8 882 | 8 550 | 8 674 | 9 311 |
| Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾⁽³⁾ | 8,9 ¢ | 10,3 ¢ | 8,8 ¢ | 10,9 ¢ | 10,3 ¢ | 10,0 ¢ | 10,2 ¢ | 11,0 ¢ |
| Distributions ⁽⁴⁾ | 6 581 | 6 547 | 6 524 | 6 489 | 6 443 | 6 413 | 6 394 | 6 374 |
| Distributions par part ⁽⁴⁾ | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ |

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter à la page 2 and 31.

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

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

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

Information sectorielle

Les activités du Fonds sont générées par les trois secteurs immobiliers situés dans les provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan. Les tableaux suivants présentent un résumé des contributions aux produits et au résultat d'exploitation net (REN) de chacun des secteurs d'exploitation pour les périodes closes le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Immeubles industriels | | Immeubles de bureaux de banlieue | | Immeubles de commerces de détail de première nécessité | | Total |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|------|----------------------------------|------|--------------------------------------------------------|------|-----------|
| | \$ | % | \$ | % | \$ | % | |
| Trimestre clos le 31 mars 2024 | | | | | | | |
| Immeubles de placement | 440 428 | 36,6 | 513 086 | 42,7 | 249 513 | 20,7 | 1 203 027 |
| Produits locatifs des immeubles | 8 604 | 26,4 | 16 438 | 50,4 | 7 594 | 23,2 | 32 636 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 6 223 | 33,9 | 7 820 | 42,6 | 4 317 | 23,5 | 18 360 |
| Trimestre clos le 31 mars 2023 | | | | | | | |
| Immeubles de placement | 377 331 | 31,5 | 571 341 | 47,7 | 249 679 | 20,8 | 1 198 351 |
| Produits locatifs des immeubles | 7 020 | 21,3 | 18 839 | 57,3 | 7 052 | 21,4 | 32 911 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 5 341 | 28,1 | 9 646 | 50,7 | 4 021 | 21,2 | 19 008 |

Performance du secteur des immeubles industriels

Conformément à la stratégie du Fonds visant à accroître son empreinte industrielle, la juste valeur proportionnelle de l'actif des immeubles industriels par rapport à l'actif total du Fonds a augmenté, passant de 31,5 % pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent à 36,6 %, en raison des acquisitions d'immeubles industriels totalisant 7,4 millions de dollars réalisées depuis le trimestre correspondant, d'une hausse nette de 32,5 millions de dollars découlant des ajustements de la juste valeur, et du reclassement de 2 immeubles de bureaux (les deux étant des immeubles industriels à usages multiples ayant une empreinte industrielle plus importante) dans le secteur des immeubles industriels totalisant 23,2 millions de dollars. Les immeubles acquis sont tous entièrement loués et ont une incidence favorable sur le taux d'occupation qui se situait à 100,0 % à la clôture du trimestre. La proportion des produits locatifs dégagés par les immeubles industriels a augmenté de 5,1 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui est attribuable à la fois au taux d'occupation plus élevé et aux acquisitions mentionnées précédemment qui ont fait augmenter la quote-part des produits provenant du secteur industriel. Le résultat d'exploitation net proportionnel du secteur des immeubles industriels a augmenté de 5,8 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Performance du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue

La juste valeur proportionnelle des immeubles de bureaux situés en banlieue a diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 47,7 % à 42,7 %, alors que la juste valeur proportionnelle des immeubles industriels a augmenté conformément au plan stratégique du Fonds. Cette variation est attribuable à la cession de deux immeubles totalisant 6,2 millions de dollars, au reclassement de 2 immeubles de 23,2 millions de dollars et aux ajustements de la juste valeur négatifs en 2023 de 27,5 millions de dollars. Pour le trimestre, les produits locatifs générés par le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue ont diminué de 2,4 millions de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui s'explique par les reclassements mentionnés précédemment. Malgré le recul des produits locatifs, les immeubles du secteur ont bénéficié de la qualité des locataires (les deux principaux locataires du Fonds sont des organismes gouvernementaux fédéraux et du Québec) et des activités de location vigoureuses (le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 58 879 pieds carrés dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue au cours du premier trimestre, la hausse moyenne des baux s'établissant à 8,6 %).

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

Le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité affiche toujours une excellente performance, car la majorité de ses propriétés comptent des locataires clés qui vendent des produits de première nécessité. Dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, le taux d'occupation s'établissait à 97,3 % à la fin du premier trimestre de 2024. Pour le trimestre, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 36 659 pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, la hausse moyenne des baux s'établissant à 7,0 %. La quote-part du résultat d'exploitation net (REN) dégagé par les immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 2,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement de la vigueur des activités de location du Fonds, qui a conclu l'exercice 2023 avec des taux de renouvellement de 21,4 % pour ce secteur.

Indicateurs de performance opérationnelle

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

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

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

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

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

Portefeuille immobilier

À la clôture du premier trimestre de 2024, BTB était propriétaire de 75 immeubles, représentant une juste valeur totale de 1 203 millions de dollars et une superficie locative totale d'environ 6,1 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds sont toutes décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir www.sedar.com).

Sommaires des immeubles de placement détenus au 31 mars 2024

| Secteur d'activité | Nombre d'immeubles | Superficie locative (pi ²) | Taux d'occupation commis (%) | Taux d'occupation physique (%) | Portefeuille (%) |
|-------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Immeubles industriels | 32 | 2 085 319 | 100,0 | 99,3 | 34,3 |
| Immeubles de bureaux situés en banlieue | 32 | 2 609 571 | 88,6 | 86,9 | 42,8 |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | 11 | 1 392 175 | 97,3 | 97,3 | 22,9 |
| Total du portefeuille | 75 | 6 087 065 | 94,5 | 93,6 | 100,0 |

| Région | Nombre d'immeubles | Superficie locative (pi ²) | Taux d'occupation commis (%) | Taux d'occupation physique (%) | Portefeuille (%) |
|------------------------------|--------------------|----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Montréal | 38 | 3 269 093 | 96,6 | 96,2 | 53,7 |
| Ville de Québec | 10 | 1 231 069 | 85,7 | 85,3 | 20,2 |
| Trois-Rivières | 2 | 149 077 | 73,2 | 55,8 | 2,4 |
| Ottawa | 11 | 809 115 | 99,1 | 97,4 | 13,3 |
| Edmonton | 10 | 405 239 | 100,0 | 100,0 | 6,7 |
| Saskatoon | 4 | 223 472 | 100,0 | 100,0 | 3,7 |
| Total du portefeuille | 75 | 6 087 065 | 94,5 | 93,6 | 100,0 |

Cessions d'immeubles de placement

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

Acquisitions d'immeubles de placement

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

Opérations immobilières

Occupation du portefeuille

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la superficie occupée au cours des trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en pieds carrés) | Trimestre | |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|
| | 2024 | 2023 |
| Superficie occupée en début de période ⁽¹⁾ | 5 762 653 | 5 455 798 |
| Actifs (vendus) achetés | (24 963) | 176 819 |
| Nouveaux baux signés | 58 062 | 67 200 |
| Départs | (43 821) | (75 268) |
| Autres ⁽²⁾ | - | - |
| Superficie locative occupée en fin de période ⁽¹⁾ | 5 751 931 | 5 624 549 |
| Superficie locative vacante en fin de période | 335 134 | 408 887 |
| Total de la superficie locative occupée en fin de période | 6 087 065 | 6 033 436 |

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

(2) Les autres ajustements de la superficie occupée représentent surtout des réévaluations de superficie.

Comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, le taux d'occupation du Fonds a augmenté de 129 points de base, passant de 93,2 % à 94,5 %.

Activités de location

Le tableau suivant présente le sommaire du taux des renouvellements de baux au cours des trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en pieds carrés) | Trimestre | |
|--------------------------------------------------|---------------|---------|
| | 2024 | 2023 |
| Baux venus à échéance | 135 612 | 110 662 |
| Baux renouvelés à échéance | 91 791 | 41 764 |
| Taux des baux renouvelés | 67,7 % | 37,7 % |

Le Fonds a renouvelé 67,7 % ou 91 791 pieds carrés des 135 612 pieds carrés dont le bail arrivait à échéance au cours du trimestre. Le Fonds négocie toujours activement des renouvellements de baux potentiels arrivant à échéance au cours du trimestre visant une superficie de 8 900 pieds carrés, soit 6,56 %.

Les renouvellements de baux les plus importants conclus au cours du trimestre concernaient un bail représentant 23 000 pieds carrés avec la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue et un bail représentant une superficie de 22 442 pieds carrés avec la Société canadienne des postes dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue de la Ville de Québec, ce qui a donné lieu à des augmentations de loyer de 7,9 % et de 14,3 %, respectivement.

En outre, le Fonds a renouvelé des baux avant l'échéance visant une superficie de 3 747 pieds carrés, pour des renouvellements de baux totalisant 95 538 pieds carrés pour le trimestre.

Taux moyen des baux renouvelés

Le tableau suivant présente le sommaire de l'augmentation moyenne des taux locatifs pour les renouvellements de baux pour chaque secteur d'activité pour le trimestre clos le 31 mars 2024 :

| Secteur d'activité | Trimestre | |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| | Renouvellements (pieds carrés) | Augmentation (%) |
| Immeubles industriels | - | 0,0 % |
| Immeubles de bureaux situés en banlieue | 58 879 | 8,6 % |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | 36 659 | 7,0 % |
| Total | 95 538 | 8,4 % |

Depuis le début de l'exercice, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative du taux de renouvellement des baux de 8,4 % dans les secteurs d'activité des immeubles de bureaux situés en banlieue et des immeubles de commerce de détail de première nécessité. Les hausses dans ces deux secteurs d'activité sont essentiellement attribuables aux baux à des taux inférieurs à ceux du marché.

Nouveaux baux

Au cours du trimestre, le Fonds a loué une superficie totalisant 58 062 pieds carrés à de nouveaux locataires, essentiellement à Otsuka Canada Pharmaceutical Inc. (« entente ferme » - 26 671 pieds carrés) dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, à Montréal, à Bird Construction Inc. (« entente ferme » - 11 034 pieds carrés) dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, à Montréal, et à un syndicat d'employés du gouvernement (« en place » - 10 102 pieds carrés) dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, dans la Ville de Québec. La superficie restante de 10 255 pieds carrés est occupée par une combinaison de nouveaux locataires « déjà en place » et des locataires ayant des ententes de location ferme, de sorte qu'à la fin du trimestre, 335 134 pieds carrés étaient disponibles pour la location.

Au cours du trimestre, de nouveaux baux d'une superficie totalisant 52 454 pieds carrés, soit 90,4 % des activités de location totales, ont été conclus dans le secteur d'activité des immeubles de bureaux situés en banlieue avec de nouveaux locataires, de nouveaux baux visant une superficie de 2 000 pieds carrés, ou 3,4 %, ont été conclus au sein du secteur des immeubles industriels et de nouveaux baux visant une superficie de 3 608 pieds carrés, ou 6,2 %, ont été conclus au sein du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité.

Taux d'occupation

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

| | 31 mars 2024 | 31 décembre 2023 | 30 septembre 2023 | 30 juin 2023 | 31 mars 2023 |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Secteur d'activité | % | % | % | % | % |
| Immeubles industriels | 100,0 | 99,9 | 99,7 | 99,7 | 100,0 |
| Immeubles de bureaux situés en banlieue | 88,6 | 87,7 | 86,6 | 87,4 | 87,5 |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | 97,3 | 97,8 | 97,8 | 98,3 | 95,9 |
| Total du portefeuille | 94,5 | 94,2 | 93,7 | 94,1 | 93,2 |

| | 31 mars 2024 | 31 décembre 2023 | 30 septembre 2023 | 30 juin 2023 | 31 mars 2023 |
|------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| Secteur géographique | % | % | % | % | % |
| Montréal | 96,6 | 96,2 | 96,3 | 96,3 | 95,1 |
| Ville de Québec | 85,7 | 85,2 | 84,6 | 85,8 | 86,0 |
| Trois-Rivières | 73,2 | 74,6 | 58,6 | 62,5 | 62,2 |
| Ottawa | 99,1 | 98,8 | 98,4 | 99,0 | 97,5 |
| Edmonton | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Saskatoon | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Total du portefeuille | 94,5 | 94,2 | 93,7 | 94,1 | 93,2 |

Le taux d'occupation s'est établi à 94,5 % à la fin du premier trimestre de 2024, ce qui représente une augmentation de 34 points de base par rapport au trimestre précédent et une hausse de 129 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023. Par ailleurs, le taux d'occupation physique était de 93,5 % à la fin du trimestre, en hausse de 77 points de base par rapport au trimestre précédent et en hausse de 97 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2023.

Échéances des baux

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

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Immeubles industriels | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 78 427 | 170 586 | 287 168 | 86 304 | 201 763 |
| Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾ | 11,38 \$ | 10,44 \$ | 13,10 \$ | 10,14 \$ | 17,35 \$ |
| % du portefeuille – Immeubles industriels | 3,76 % | 8,18 % | 13,77 % | 4,14 % | 9,68 % |
| Immeubles de bureaux situés en banlieue | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 253 673 | 309 613 | 452 709 | 325 961 | 152 182 |
| Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾ | 14,16 \$ | 16,80 \$ | 14,91 \$ | 17,42 \$ | 16,17 \$ |
| % du portefeuille – Immeubles de bureaux | 9,72 % | 11,86 % | 17,35 % | 12,49 % | 5,83 % |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 146 914 | 148 238 | 100 535 | 134 750 | 37 644 |
| Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾ | 12,41 \$ | 17,14 \$ | 16,61 \$ | 16,09 \$ | 20,16 \$ |
| % du portefeuille – Immeubles commerciaux | 10,55 % | 10,65 % | 7,22 % | 9,68 % | 2,70 % |
| Total du portefeuille | | | | | |
| Superficie locative (pieds carrés) | 479 014 | 628 437 | 840 412 | 547 015 | 391 589 |
| Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾ | 13,17 \$ | 15,15 \$ | 14,49 \$ | 15,94 \$ | 17,16 \$ |
| % du portefeuille – Total | 7,87 % | 10,32 % | 13,81 % | 8,99 % | 6,43 % |

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

Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, la durée moyenne pondérée des baux était de 5,7 ans, en légère baisse par rapport à la durée de 6,2 ans pour la période correspondante de 2023. En plus de s'assurer de revenus futurs pour le Fonds et de stabiliser sa base de locataires, la stratégie de renouvellement de baux du Fonds vise aussi à assurer la pérennité des baux, lorsque c'est approprié.

Dix principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds sont toujours le gouvernement du Québec (secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue), et le gouvernement du Canada (secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue), ainsi que Walmart Canada inc. (secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité), et représentent respectivement 5,8 %, 4,9 % et 2,1 % des produits locatifs. Les produits locatifs du Fonds proviennent de multiples baux conclus avec ces locataires dont les échéances sont réparties sur plusieurs années.

Une proportion de 44,83 % des revenus totaux du Fonds provient de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés publiques, conférant ainsi une stabilité et une qualité élevée aux flux de trésorerie d'exploitation du Fonds.

Le tableau ci-dessous présente la contribution des dix plus importants locataires du Fonds en pourcentage des revenus au 31 mars 2024. Leur contribution représente 23,7 % des produits locatifs annuels pour le trimestre et 23,1 % de la superficie locative.

| Client | % des revenus | % de la superficie locative | Superficie louée (en pieds carrés) |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Gouvernement du Québec | 5,8 | 4,9 | 299 578 |
| Gouvernement du Canada | 4,9 | 4,1 | 251 850 |
| Walmart Canada inc. | 2,1 | 4,3 | 264 550 |
| Strongco | 1,9 | 1,9 | 118 585 |
| Bristol-Myers Squibb Canada Co | 1,8 | 1,0 | 61 034 |
| The Lion Electric Company | 1,7 | 2,9 | 176 819 |
| Groupe BBA Inc. | 1,6 | 1,1 | 69 270 |
| Mouvement Desjardins | 1,3 | 1,0 | 61 576 |
| Intrado Life & Safety Canada, Inc. | 1,3 | 0,9 | 53 767 |
| ICU Medical Canada Inc. | 1,2 | 0,8 | 48 676 |
| | 23,7 | 23,1 | 1 405 705 |

Résultats d'exploitation

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des résultats financiers des trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires et les notes afférentes.

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Trimestre | |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Produits locatifs | 32 636 | 32 911 |
| Charges d'exploitation | 14 276 | 13 903 |
| Résultat d'exploitation net (REN) | 18 360 | 19 008 |
| Charges financières nettes et produits financiers | 8 537 | 8 091 |
| Frais d'administration | 2 474 | 2 115 |
| Coûts de transaction | 202 | - |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | (6) | - |
| Bénéfice net et résultat global | 7 153 | 8 802 |

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs ont reculé de 0,3 million de dollars, ou 0,8 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Au cours du premier trimestre de 2023, le Fonds a comptabilisé un ajustement hors trésorerie unique lié à un bail brut, ce qui a entraîné une augmentation des produits locatifs de 1,4 million de dollars. Si l'on ne tient pas compte de cet ajustement, les produits locatifs auraient augmenté de 1,2 million de dollars en raison de la somme de 0,3 million de dollars liée aux acquisitions effectuées en 2023 et de la somme de 0,7 million de dollars liée aux améliorations opérationnelles, laquelle découle essentiellement de l'augmentation des taux de renouvellement des baux, de la hausse du taux d'occupation et des loyers moyens plus élevés.

Charges d'exploitation

Le tableau suivant présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les trimestres clos les 31 mars 2024 et 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Trimestre | |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Charges d'exploitation | | |
| Entretien, réparations et autres charges d'exploitation | 4 834 | 4 894 |
| Énergie | 1 995 | 1 903 |
| Impôt foncier et assurances | 7 448 | 7 106 |
| Total des charges d'exploitation | 14 277 | 13 903 |
| % des produits locatifs | 43,7 % | 42,2 % |

Les charges d'exploitation ont augmenté, essentiellement en raison d'une hausse des taxes municipales ainsi que de l'accroissement de la valeur des immeubles. Les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des produits, ont augmenté de 1,5 % pour le trimestre comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Si l'on ne tient pas compte de l'ajustement hors trésorerie unique de 1,4 million de dollars comptabilisé au premier trimestre de 2023, les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des produits, auraient diminué de 1,7 %, en raison de l'augmentation par le Fonds de son investissement dans les immeubles industriels, qui sont pour la plupart assortis de baux à loyer hypernet.

Charges financières et produits financiers

Le tableau suivant présente le sommaire des charges financières pour les trimestres clos les 31 mars 2024 et 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Trimestre | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Produits financiers | (573) | (306) |
| Intérêts sur les emprunts hypothécaires | 7 072 | 6 724 |
| Intérêts sur les débetures convertibles | 709 | 709 |
| Intérêts sur les facilités de crédit | 934 | 344 |
| Autres charges d'intérêts | 108 | 96 |
| Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers | 8 250 | 7 567 |
| Distributions sur parts de catégorie B | 52 | 22 |
| Charges financières nettes avant éléments non monétaires | 8 302 | 7 589 |
| Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles | 308 | 236 |
| Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles | 92 | 82 |
| Charges financières nettes avant les éléments suivants : | 8 702 | 7 907 |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | (325) | 184 |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 160 | - |
| Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers | 8 537 | 8 091 |

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

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 0,7 million de dollars pour le trimestre. Cela s'explique principalement par l'augmentation du taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires, par l'augmentation du taux préférentiel, qui a influé sur les taux variables des emprunts hypothécaires conclus au cours de l'exercice, et par les intérêts versés sur la facilité de crédit renouvelable attribuables à l'augmentation du taux préférentiel.

Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'élevait à 4,40 % au 31 mars 2024, soit 20 points de base de plus que le taux moyen en vigueur au 31 mars 2023, qui était alors de 4,20 %. Cette hausse est essentiellement attribuable aux intérêts variables sur les emprunts hypothécaires, pour lesquels le taux contractuel moyen pondéré a augmenté de 5 points de base pour atteindre 6,88 % (6,83 % au 31 mars 2023). Le solde cumulé des emprunts du Fonds soumis à un taux d'intérêt variable s'élevait à 74,8 millions de dollars. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires à taux fixe s'est accru de 29 points de base pour s'établir à 4,07 % (3,78 % au 31 mars 2023). Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 2,37 % et 8,95 % au 31 mars 2024 (2,30 % à 8,45 % au 31 mars 2023).

Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 31 mars 2024 s'élève à 3,2 ans (3,8 ans au 31 mars 2023).

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

Frais d'administration

Le tableau suivant présente le sommaire des frais d'administration du Fonds pour les trimestres clos les 31 mars 2024 et 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Trimestre | |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Dépenses administratives | 2 007 | 1 718 |
| Pertes de crédit attendues | 67 | 200 |
| Rémunération fondée sur des parts | 400 | 197 |
| Frais d'administration du Fonds | 2 474 | 2 115 |

Les **dépenses administratives** ont augmenté de 0,3 million de dollars, ou 17 % pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Les **pertes de crédit attendues** ont diminué de 0,1 million de dollars pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

La **charge de rémunération fondée sur des parts** a augmenté de 0,2 million de dollars pour le trimestre. L'augmentation pour le trimestre est attribuable à l'acquisition des droits aux termes du régime de rémunération fondé sur des parts avec restrictions.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

Sur une base annuelle, le Fonds retient les services d'évaluateurs externes indépendants pour évaluer la juste valeur d'une partie importante de son portefeuille. Dans le cadre de sa politique, le Fonds fait évaluer chaque année au moins 60 % de son portefeuille, qui comprend les 15 plus importants immeubles, les autres étant évalués par des évaluateurs externes à tour de rôle tous les trois ans. 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. Au cours du dernier trimestre, le Fonds n'avait fait évaluer aucun de ses immeubles par des évaluateurs externes.

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

Le tableau suivant présente le sommaire de la variation de la juste valeur des immeubles de placement par secteur d'activités pour les trimestres clos les 31 mars 2024 et 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Trimestre | |
|---------------------------------------------------------|-----------|----------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Immeubles industriels | - | - |
| Immeubles de bureaux situés en banlieue | 6 | - |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | - | - |
| Total de la variation de la juste valeur | 6 | - |

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

| | Immeubles industriels | Immeubles de bureaux situés en banlieue | Immeubles de commerce de détail de première nécessité |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Au 31 mars 2024 | | | |
| Taux de capitalisation | 5,25 % - 7,75 % | 6,25 % - 8,25 % | 5,75 % - 7,75 % |
| Taux de capitalisation à la revente | 5,25 % - 8,00 % | 6,25 % - 8,50 % | 6,00 % - 8,00 % |
| Taux d'actualisation | 6,00 % - 8,50 % | 6,75 % - 9,00 % | 6,50 % - 8,75 % |
| Taux de capitalisation moyen pondéré | 6,09 % | 7,01 % | 7,06 % |
| Au 31 décembre 2023 | | | |
| Taux de capitalisation | 5,25 % - 7,75 % | 6,25 % - 8,25 % | 5,75 % - 7,75 % |
| Taux de capitalisation à la revente | 5,25 % - 8,00 % | 6,25 % - 8,50 % | 6,00 % - 8,00 % |
| Taux d'actualisation | 6,00 % - 8,50 % | 6,75 % - 9,00 % | 6,50 % - 8,75 % |
| Taux de capitalisation moyen pondéré | 6,09 % | 7,01 % | 7,06 % |

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 31 mars 2024 se situait à 6,68 %, soit un niveau stable, par rapport au 31 décembre 2023.

Le Fonds a estimé qu'au 31 mars 2024, si une hausse ou une diminution du taux de capitalisation de 0,25 % était appliquée pour l'ensemble du portefeuille, cette variation entraînerait une réduction de 43,9 millions de dollars ou une hausse de 47,4 millions de dollars de la juste valeur de ses immeubles de placement, respectivement. Le changement de taux de capitalisation représente un indicateur approprié des variations du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente.

Bénéfice net ajusté

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

Le tableau suivant présente le sommaire du bénéfice net ajusté avant ces éléments non monétaires volatils et coûts de transaction pour les trimestres clos les 31 mars 2024 et 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Bénéfice net et résultat global | 7 153 | 8 802 |
| Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 201 | - |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | (6) | - |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | (325) | 184 |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 160 | - |
| Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾ | 7 183 | 8 986 |
| Par part | 8,2 ¢ | 10,5 ¢ |

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

Par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, le bénéfice net ajusté a diminué de 1,8 million de dollars pour le trimestre, en raison surtout d'une variation négative de 1,6 million de dollars provenant de l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés (perte de 0,3 million de dollars pour le trimestre à l'étude, comparativement à un profit pour la période correspondante de l'exercice précédent), ce qui a été contrebalancé par une augmentation de 0,2 million de dollars des coûts de transaction.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période | 7 153 | 8 802 |
| Charges d'intérêts | 8 823 | 7 873 |
| Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débiteures convertibles | 308 | 236 |
| Amortissement des immobilisations corporelles | 17 | 23 |
| Amortissement des incitatifs de location | 690 | 728 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | (6) | - |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | (325) | 184 |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 160 | - |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) | 409 | (59) |
| Coûts de transaction à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé | 201 | - |
| Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire | (394) | (633) |
| BAIIA ajusté ⁽¹⁾ | 17 036 | 17 154 |

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

Pour le trimestre, le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ a diminué de 0,7 % pour s'établir à 17,0 millions de dollars, comparativement à 17,2 millions de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.

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

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 31 mars 2023 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 31 mars 2024. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis ⁽²⁾⁽³⁾ et cédés par le Fonds ⁽²⁾⁽³⁾ au cours des exercices 2023 et 2024 ainsi que les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire.

Le tableau suivant présente le REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Trimestre | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------|--------|
| | 2024 | 2023 | Δ % |
| | \$ | \$ | |
| Résultat d'exploitation net (REN) présenté dans les états financiers | 18 360 | 19 008 | -3,4 % |
| Loyers comptabilisés selon la méthode linéaire | 394 | 634 | |
| REN diminué des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire | 17 966 | 18 374 | -2,2 % |
| REN provient de : | | | |
| Acquisitions | (1 048) | (773) | |
| Dispositions | (55) | (239) | |
| Corporation | 209 | 370 | |
| Ajustement hors trésorerie se rapportant à une variation de l'estimation comptable | - | (1 430) | |
| REN portefeuille comparable ⁽¹⁾ | 17 072 | 16 302 | 4,7 % |
| REN portefeuille comparable ⁽¹⁾ provient de : | | | |
| Immeubles industriels | 4 915 | 4 750 | 3,5 % |
| Immeubles de bureaux situés en banlieue | 7 843 | 7 630 | 2,8 % |
| Immeubles de commerce de détail de première nécessité | 4 314 | 3 922 | 10,0 % |
| REN portefeuille comparable ⁽¹⁾ | 17 072 | 16 302 | 4,7 % |

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

Par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, le résultat d'exploitation net (REN) ⁽¹⁾ du portefeuille comparable a augmenté de 4,7 %.

Pour le trimestre, le REN du secteur des immeubles industriels a augmenté de 3,5 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, en raison d'une hausse des marges de location des baux en vigueur tout au long de la dernière moitié de 2023.

Au cours du trimestre, le REN du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue a connu une hausse de 2,8 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Ce secteur a bénéficié de la croissance de 8,6 % du taux moyen des baux renouvelés pour le trimestre à l'étude et de la croissance totale de 5,3 % du taux moyen des baux renouvelés en 2023. L'augmentation du REN découle également des résultats de location solides obtenus par le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, le taux d'occupation étant passé de 87,5 % au trimestre correspondant de l'exercice précédent à 88,9 %.

En dernier lieu, pour le trimestre, le REN du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 10,0 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison des solides résultats de location obtenus dans ce secteur.

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

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

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

Distributions

Distributions et données par part

Le tableau suivant présente les distributions pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Distributions | | |
| Distributions en espèces | 5 641 | 5 575 |
| Distributions en espèces sur parts de catégorie B | 49 | 22 |
| Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions | 888 | 846 |
| Distributions totales aux porteurs de parts | 6 581 | 6 443 |
| Pourcentage des distributions réinvesties ^{(1) (2)} | 13,5 % | 13,1 % |
| Données par part ⁽²⁾ | | |
| Distributions | 7,5 ¢ | 7,5 ¢ |

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

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

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

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Bénéfice net et résultat global (IFRS) | 7 153 | 8 802 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | (6) | - |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 160 | - |
| Amortissement des incitatifs de location | 690 | 728 |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | (325) | 184 |
| Charges salariales de location | 591 | 356 |
| Distributions sur parts de catégorie B | 52 | 22 |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾ | 409 | (59) |
| FPE⁽¹⁾ | 8 724 | 10 033 |
| Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires | 201 | - |
| FPE ajustés⁽¹⁾ | 8 925 | 10 033 |
| FPE par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ | 10,0 ¢ | 11,7 ¢ |
| FPE ajustés par part⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾ | 10,2 ¢ | 11,7 ¢ |
| Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾ | 75,2 % | 64,1 % |
| Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾ | 73,5 % | 64,1 % |

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

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

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

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

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

Pour le trimestre, les FPE ajustés⁽¹⁾ se sont établis à 10,2 ¢ par part, comparativement à 11,7 ¢ par part pour le trimestre correspondant l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de 12,7 %. Les FPE ajustés ont diminué de 1,1 million de dollars en raison d'une augmentation de 0,7 million de dollars des charges financières nettes et d'une baisse de 0,6 million de dollars du REN. Compte non tenu de l'ajustement hors trésorerie unique de 1,4 million de dollars au premier trimestre de 2023, les FPE ajustés auraient augmenté de 0,2 ¢ par part.

Le ratio de distribution des FPE ajustés⁽¹⁾ pour le trimestre s'est établi à 73,5 %, comparativement à 64,1 % pour le trimestre correspondant de 2023.

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

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les FPE ⁽¹⁾ et les FPEA ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part) | Trimestre | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| FPE ⁽¹⁾ | 8 724 | 10 033 |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire | (394) | (633) |
| Désactualisation des intérêts effectifs | 308 | 236 |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles | 17 | 23 |
| Rémunération fondée sur des parts | (9) | 256 |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾ | (653) | (658) |
| Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾ | (375) | (375) |
| FPEA ⁽¹⁾ | 7 618 | 8 882 |
| Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires | 201 | - |
| Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ | 7 819 | 8 882 |
| FPEA par part ^{(1) (2) (3)} | 8,7 ¢ | 10,3 ¢ |
| Montant ajusté des FPEA par part ^{(1) (2) (4)} | 8,9 ¢ | 10,3 ¢ |
| Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾ | 86,2 % | 72,4 % |
| Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ | 83,9 % | 72,4 % |

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

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

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

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

Pour le trimestre, le montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ s'est élevé à 8,9 ¢ par part, comparativement à 10,3 ¢ par part pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui représente une baisse de 13,6 %.

Le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ s'est établi à 83,9 % pour le trimestre, comparativement à 72,4 % pour la période correspondante de l'exercice précédent.

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

Le Fonds déduit également une réserve pour frais de location non recouverts ⁽²⁾ d'un montant approximatif de 25 ¢ par pied carré sur une base annuelle. Même si les déboursés pour frais de location peuvent fluctuer de façon importante d'un trimestre à l'autre, la direction estime que cette réserve représente fidèlement, à long terme, les déboursés moyens non récupérés à même l'établissement du loyer que devra engager le Fonds. Ces déboursés sont constitués des incitatifs versés ou accordés aux locataires à la signature des baux qui sont généralement amortis sur la durée des baux et qui entraînent une hausse équivalente du loyer au pied carré, ainsi que des commissions de courtage et des charges salariales de l'équipe de location.

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

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

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

| Périodes closes les 31 mars et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars) | 31 mars 2024 (3 mois) | 31 mars 2023 (3 mois) | 31 décembre 2023 (12 mois) | 31 décembre 2022 (12 mois) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾ | 653 | 658 | 2 557 | 2 390 |
| Dépenses d'investissement non récupérables | 748 | 476 | 3 858 | 1 735 |

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

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

Flux de trésorerie

Le tableau qui suit présente les distributions nettes du Fonds aux porteurs de parts comparativement aux entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation, déduction faite des intérêts payés, pour les exercices 2023, 2022 et 2021 :

| Périodes closes les 31 mars et exercices clos le 31 décembre (en milliers de dollars) | 2024 (3 mois) | 2023 (3 mois) | 2023 (12 mois) | 2022 (12 mois) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | 12 143 | 15 657 | 70 852 | 66 240 |
| Intérêts payés | (8 206) | (7 388) | (31 324) | (27 925) |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés | 3 937 | 8 269 | 39 528 | 38 315 |
| Distributions nettes aux porteurs de parts | 5 629 | 5 533 | 22 292 | 21 573 |
| Excédent des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés par rapport aux distributions nettes aux porteurs de parts | (1 692) | 2 736 | 17 236 | 16 742 |

Le tableau suivant présente le sommaire du rapprochement entre les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA ⁽¹⁾ et FPE ⁽¹⁾ pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Trimestre | |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation | 12 143 | 15 657 |
| Charges salariales de location | 591 | 356 |
| Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement | 4 254 | 1 551 |
| Produits financiers | 573 | 306 |
| Charges d'intérêts | (8 823) | (7 873) |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾ | (653) | (658) |
| Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾ | (375) | (375) |
| Accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles | (92) | (82) |
| FPEA ⁽¹⁾ | 7 618 | 8 882 |
| Réserve pour dépenses d'investissements non récupérables ⁽²⁾ | 653 | 658 |
| Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾ | 375 | 375 |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire | 394 | 633 |
| Charges de rémunération fondée sur des parts | 9 | (256) |
| Désactualisation des intérêts effectifs | (308) | (236) |
| Amortissement des immobilisations corporelles | (17) | (23) |
| FPE ⁽¹⁾ | 8 724 | 10 033 |

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

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

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

Actifs

Immeubles de placement

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

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

Le tableau suivant présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Trimestre | |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Solde au début de la période | 1 207 522 | 1 164 881 |
| Ajouts : | | |
| Comptabilisation initiale d'actifs au titre de droits d'utilisation | - | 3 133 |
| Acquisitions | (0) | 28 920 |
| Dispositions | (6 206) | - |
| Dépenses d'investissement | 787 | 721 |
| Commissions de location et incitatifs de location capitalisés | 1 224 | 785 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 6 | - |
| Autres variations non monétaires ⁽¹⁾ | (306) | (89) |
| Solde à la fin de la période | 1 203 027 | 1 198 351 |

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

La juste valeur totale des immeubles de placement se chiffrait à 1 203 millions de dollars au 31 mars 2024, contre 1 208 millions de dollars au 31 décembre 2023. La diminution de 4,5 millions de dollars s'explique principalement par leurs cessions effectuées au cours du trimestre, qui ont entraîné une baisse de 6,2 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement. La diminution totale a été contrebalancée en partie par une hausse de 0,8 million de dollars des dépenses d'investissement et de 1,2 million de dollars des commissions de location et incitatifs de location capitalisés.

Investissements dans les immeubles de placement détenus

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

Le tableau suivant présente le sommaire des sommes engagées au titre des dépenses d'investissement ainsi qu'en incitatifs et commissions de location au cours des trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | Trimestre | |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| Dépenses d'investissement récupérables | - | 245 |
| Dépenses d'investissement non récupérables | 787 | 476 |
| Dépenses d'investissement totales | 787 | 721 |
| Commissions de location et améliorations locatives | 1 224 | 785 |
| Total | 2 011 | 1 506 |

Créances

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

| (en milliers de dollars) | 31 mars 2024 | 31 décembre 2023 |
|------------------------------------------------------|--------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Loyers à recevoir | 4 462 | 2 201 |
| Correction de valeur pour pertes de crédit attendues | (727) | (731) |
| Loyers à recevoir, montant net | 3 735 | 1 470 |
| Recouvrements non facturés | 1 216 | 1 572 |
| Autres créances | 350 | 230 |
| Créances | 5 301 | 3 272 |

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

Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

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

| (en milliers de dollars) | 31 mars 2024 | 31 décembre 2023 |
|------------------------------------------|--------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Immobilisations corporelles | 1 471 | 1 484 |
| Amortissements cumulés | (1 230) | (1 213) |
| Immobilisations corporelles, montant net | 241 | 271 |
| Charges payées d'avance | 3 683 | 1 185 |
| Dépôts | 1 600 | 1 337 |
| Autres actifs | 5 524 | 2 793 |

Les charges payées d'avance, les dépôts et les immobilisations corporelles ont augmenté, passant de 2,8 millions de dollars au 31 décembre 2023 à 5,5 millions de dollars au 31 mars 2024, ce qui s'explique par les paiements versés pour le renouvellement de polices d'assurance et les impôts fonciers, dont la plupart sont exigibles au début de l'année.

Ressources de capital

Dettes à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 31 mars 2024, incluant les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants :

| Au 31 mars 2024 (en milliers de dollars) | Solde des débetures convertibles ⁽¹⁾ | Solde des emprunts hypothécaires ⁽¹⁾ | Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| | \$ | \$ | % |
| Année d'échéance | | | |
| 2024 | 24 000 | 113 381 | 5,57 |
| 2025 | 19 917 | 61 124 | 4,43 |
| 2026 | - | 117 999 | 3,41 |
| 2027 | - | 113 421 | 5,23 |
| 2028 | - | 97 838 | 4,83 |
| 2029 et suivantes | - | 126 749 | 3,69 |
| Total | 43 917 | 630 513 | 4,54 |

(1) Montants bruts

Le Fonds a contracté des emprunts hypothécaires de 113,4 millions de dollars arrivant à échéance au cours des neuf prochains mois. À la date du présent rapport, le Fonds dispose de lettres d'engagement d'institutions financières pour le refinancement de 63,9 millions de dollars et renégocie actuellement les emprunts hypothécaires de 2024 restants arrivant à échéance au cours de l'exercice. En outre, une série de débetures vient à échéance en octobre 2024. Le Fonds a toujours été en mesure de refinancer ses emprunts hypothécaires et débetures existants, et rien n'indique que cette situation changera.

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 31 mars 2024, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 4,54 % (4,40 % pour les emprunts hypothécaires et 6,45 % pour les débetures convertibles), ce qui représente une augmentation de 20 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Au 31 mars 2023, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'établissait à 4,34 % (4,20 % pour les emprunts hypothécaires et 6,45 % pour les débetures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Au 31 mars 2024, le solde total des emprunts hypothécaires du Fonds (avant les ajustements non amortis au titre de la juste valeur et les frais de financement non amortis) s'élevait à 630,5 millions de dollars, comparativement à 640,4 millions de dollars au 31 décembre 2023. La baisse nette de 9,9 millions de dollars comprend un montant de 14,8 millions de dollars remboursé à l'échéance ou lors de la cession et un montant de 4,8 millions de dollars lié aux remboursements mensuels de capital, ce qui a été contrebalancé par les refinancements des prêts hypothécaires conclus de 9,7 millions de dollars.

Le tableau suivant présente l'évolution des emprunts hypothécaires pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars) | 2024 | 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| | \$ | \$ |
| Solde au début ⁽¹⁾ | 640 426 | 638 441 |
| Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge ⁽²⁾ | 9 702 | 16 800 |
| Remboursement de solde à l'échéance ou lors de dispositions ⁽³⁾ | (14 792) | - |
| Remboursements mensuels de capital ⁽⁴⁾ | (4 823) | (4 787) |
| Solde au 31 mars 2024 ⁽¹⁾ | 630 513 | 650 454 |

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

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

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

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

Au 31 mars 2024, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires était de 4,40 %, comparativement à 4,20 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, soit une hausse de 20 points de base. La hausse est principalement attribuable à l'augmentation du taux d'intérêt variable contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires, qui s'est accru de 162 points de base pour s'établir à 8,45 % (6,83 % au 31 mars 2023). En comparaison, le taux d'intérêt fixe moyen pondéré a augmenté de 29 points de base pour s'établir à 4,07 % (3,78 % au 31 mars 2023).

Au 31 mars 2024, la majorité des emprunts hypothécaires du Fonds portent intérêt à taux fixes (montant de capital cumulatif de 555,7 millions de dollars) ou sont assortis de swaps de taux d'intérêt variable-fixe (montant de capital cumulatif de 49,8 millions de dollars). Toutefois, le Fonds a quatre emprunts hypothécaires assortis de taux variables (montant de capital cumulatif de 25,0 millions de dollars).

Le terme moyen pondéré des financements hypothécaires en place au 31 mars 2024 s'élève à 3,2 ans, contre 3,8 ans pour la période correspondante de l'exercice précédent. Le Fonds tente de répartir sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque relié à leur renouvellement.

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

| Au 31 mars 2024 (en milliers de dollars) | Remboursement de capital | Solde à l'échéance | Total | % du total |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------|--------------|
| | \$ | \$ | \$ | |
| Année d'échéance | | | | |
| 2024 (9 mois) | 12 759 | 112 194 | 124 953 | 19,8 |
| 2025 | 14 915 | 57 838 | 72 753 | 11,5 |
| 2026 | 12 748 | 108 601 | 121 349 | 19,3 |
| 2027 | 8 867 | 100 508 | 109 375 | 17,4 |
| 2028 | 4 927 | 88 118 | 93 045 | 14,8 |
| 2029 et suivantes | 10 630 | 98 408 | 109 038 | 17,3 |
| Total | 64 846 | 565 667 | 630 513 | 100,0 |
| Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur | | | 90 | |
| Frais de financement non amortis | | | (2 376) | |
| Solde au 31 mars 2024 | | | 628 227 | |

Au 31 mars 2024, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives contractuelles liées aux prêts hypothécaires auxquelles il est assujéti.

Débetures convertibles

Le tableau suivant présente le sommaire des débetures convertibles pour la période close le 31 mars 2024 :

| (en milliers de dollars) | Série G ^{(1) (3)} | Série H ^{(2) (3)} | Total |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|
| Valeur nominale | 24 000 | 19 917 ⁽⁴⁾ | 43 917 |
| Taux d'intérêt contractuel | 6 % | 7 % | |
| Taux d'intérêt effectif | 7 % | 8 % | |
| Date d'émission | Octobre 2019 | Septembre 2020 | |
| Prix de conversion par part | 5,42 | 3,64 | |
| Date de paiement des intérêts | 30 avril et 31 octobre | 30 avril et 31 octobre | |
| Date d'échéance | Octobre 2024 | Octobre 2025 | |
| Solde au 31 mars 2024 | 23 808 | 18 875 | 42 683 |

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

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

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

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

Ratio d'endettement

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

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

| (en milliers de dollars) | 31 mars 2024 | 31 décembre 2023 | 31 mars 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | \$ | \$ | \$ |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (1 781) | (912) | (1 669) |
| Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾ | 630 513 | 640 425 | 650 454 |
| Débiteures convertibles ⁽¹⁾ | 43 277 | 43 185 | 42 912 |
| Facilités de crédit | 44 797 | 36 359 | 25 050 |
| Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽³⁾ | 716 806 | 719 057 | 716 747 |
| Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽⁴⁾ | 1 228 643 | 1 227 949 | 1 212 704 |
| Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit) ⁽²⁾⁽⁵⁾ | 51,3 % | 52,2 % | 53,6 % |
| Ratio d'endettement – Débiteures convertibles ⁽²⁾⁽⁶⁾ | 3,5 % | 3,5 % | 3,5 % |
| Ratio d'endettement – Facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁷⁾ | 3,6 % | 3,0 % | 2,1 % |
| Ratio d'endettement total ⁽²⁾ | 58,3 % | 58,6 % | 59,1 % |

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 mars 2024, le ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾, excluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit, a totalisé 51,3 %, en baisse de 84 points de base depuis le 31 décembre 2023. Au 31 mars 2024, en incluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, le ratio d'endettement total ⁽²⁾ s'est établi à 58,3 %, en baisse de 22 points de base depuis le 31 décembre 2023, ce qui s'explique par les deux cessions réalisées tout au long du trimestre et les remboursements mensuels des emprunts hypothécaires.

Le Fonds cherche à financer ses acquisitions par un taux d'endettement hypothécaire maximum de 65 % de la juste valeur des actifs puisque le coût de financement est inférieur au coût de capital des capitaux propres du Fonds. La liquidité du Fonds s'entend de son accès au crédit aux termes des facilités de crédit engagées ou de sa capacité de générer suffisamment de trésorerie ou d'équivalents de trésorerie pour financer ses obligations courantes contractées dans le cadre de ses activités, notamment les dépenses d'investissement de maintien et de développement, les distributions aux porteurs de parts et la croissance planifiée de ses activités. Le Fonds dispose de facilités de crédit pour s'assurer une liquidité financière en vertu de laquelle elle peut prélever des montants et les rembourser à brève échéance, ce qui réduit le besoin de détenir des ressources en trésorerie sous forme d'encaisse et de dépôts. La direction demeure d'avis que le Fonds est en bonne posture pour traverser la pandémie compte tenu de l'amélioration de son bilan au cours des années et du fait que ses dettes à court terme font actuellement l'objet de négociations de refinancement, que son portefeuille d'actifs peut être utilisé pour structurer de nouvelles lignes de crédit et que son portefeuille demeure liquide dans l'éventualité d'une vente d'actifs opportune.

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

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

Ratio de couverture des intérêts

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture des intérêts pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les ratios) | Trimestre | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| BAIIA ajusté ⁽¹⁾ | 17 036 | 17 154 |
| Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾ | 8 250 | 7 567 |
| Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾ | 2,06 | 2,27 |

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

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

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, le ratio de couverture des intérêts s'est chiffré à 2,06, en baisse de 21 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Ratio de couverture du service de la dette

Le tableau suivant présente le sommaire du ratio de couverture du service de la dette pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| (en milliers de dollars, sauf les ratios) | Trimestre | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| | 2024 | 2023 |
| | \$ | \$ |
| BAIIA ajusté ⁽¹⁾ | 17 036 | 17 154 |
| Charges d'intérêts nettes, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾ | 8 250 | 7 567 |
| Remboursements de capital | 4 823 | 4 787 |
| Obligations au titre du service de la dette | 13 073 | 12 354 |
| Ratio de couverture du service de la dette ⁽³⁾ | 1,30 | 1,39 |

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

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

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, le ratio de couverture du service de la dette s'est établi à 1,30, soit une diminution de 9 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Parts de catégorie B

Le tableau suivant présente le sommaire des parts de catégorie B pour le trimestre clos le 31 mars 2024 :

| Trimestre clos le 31 mars 2024 (en nombre de parts) | Trimestre | |
|--------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| | Parts | \$ |
| Parts de catégorie B en circulation en début de période | 697 265 | 2 043 |
| Ajustement de la juste valeur | - | 160 |
| Parts de catégorie B en circulation en fin de période | 697 265 | 2 203 |

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

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

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

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

Parts en circulation

Le tableau suivant présente un sommaire du nombre total de parts en circulation et du nombre de parts pondéré en circulation pour les trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en nombre de parts) | Trimestre | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| | 2024 | 2023 |
| Parts en circulation en début de période | 86 705 901 | 85 238 279 |
| Régime de réinvestissement des distributions | 301 404 | 233 199 |
| Émises – Régime d'achat de parts pour les employés | 27 685 | 6 995 |
| Émises – Régime de parts avec restrictions | 154 990 | 26 599 |
| Émission – Régime de rémunération fondé sur des parts différées | - | - |
| Parts de catégorie B échangées contre des parts de fiducie | - | 150 000 |
| Émission – Conversion de débetures convertibles | - | 99 725 |
| Parts en circulation en fin de période | 87 189 980 | 85 754 797 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation | 87 057 670 | 85 614 589 |
| Nombre moyen pondéré de parts de catégorie B et de parts en circulation | 87 754 935 | 85 911 854 |

Le 29 février 2024, la Bourse de Toronto (la « TSX ») a approuvé le renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui permet à BTB de racheter un maximum de 5 969 926 parts du 29 février 2024 au 28 février 2025, ce qui représente approximativement 7 % des parts émises et en circulation du Fonds au moment du renouvellement. Au 31 mars 2023, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

Régime de rémunération en parts différées

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

Le tableau suivant présente le sommaire des parts différées en circulation au cours des trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en nombre de parts) | Trimestre | |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------|
| | 2024 | 2023 |
| Parts différées en circulation en début de période | 151 412 | 121 727 |
| Rémunération des fiduciaires | 7 079 | 2 470 |
| Distributions versées sous forme de parts | 3 738 | 2 458 |
| Parts différées en circulation en fin de période | 162 229 | 126 655 |

Régime de rémunération en parts avec restrictions

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

Le tableau suivant présente le sommaire des parts avec restrictions en circulation au cours des trimestres clos le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023 :

| Trimestres clos les 31 mars (en nombre de parts) | Trimestre | |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| | 2024 | 2023 |
| Parts avec restrictions en circulation en début de période | 220 306 | 138 583 |
| Attribuées | 265 180 | 217 072 |
| Annulées | (28 212) | - |
| Réglées | (156 025) | (26 601) |
| Parts avec restrictions en circulation en fin de période | 301 249 | 329 054 |

Régime d'achat de parts pour les employés

Le Fonds offre aux membres de son personnel un régime d'achat de parts optionnel. Conformément à ce régime, chaque année, les participants peuvent verser des cotisations d'entre 7 % et 10 % de leur salaire de base, selon le poste qu'ils occupent au sein du Fonds. Selon les modalités de ce régime, pour chaque lot de deux parts achetées par un participant, le Fonds émettra une nouvelle part au participant.

Arrangements hors bilan et engagements contractuels

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

Impôts sur le revenu

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

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

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

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

Au 31 mars 2024, BTB respectait l'ensemble de ces conditions et se qualifiait à titre de FPI. Par conséquent, les règles fiscales visant les EIPD ne s'appliquent pas à BTB. La direction de BTB a l'intention de s'assurer que le Fonds remplisse les conditions à l'exclusion de la FPI sur une base continue dans le futur.

Toutefois, rien ne garantit que BTB remplira les conditions requises pour avoir droit à l'exception relative aux FPI pour 2023 ou pour toute année ultérieure.

Imposition des porteurs de parts

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

| Trimestres clos les 31 mars | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| | % | % |
| Imposable en tant qu'autre revenu | - | - |
| Report d'impôt | 100 | 100 |
| Total | 100 | 100 |

Méthodes et estimations comptables

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

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

Inflation et taux d'intérêt

La hausse du taux directeur par la Banque du Canada a exacerbé le niveau d'incertitude face à l'économie. L'augmentation du taux directeur n'a pas eu d'incidence importante sur les activités du Fonds et sa capacité de négocier les nouveaux emprunts hypothécaires et de renouveler les emprunts 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 sur le 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.

Risques et incertitudes

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

- Accès aux capitaux et aux financements par emprunt
- Hausse des taux d'intérêt
- Propriété de biens immobiliers
- Concurrence et hausse du prix des immeubles
- Disponibilités des biens immobiliers aux fins d'acquisition
- Programmes de développement
- Recrutement et maintien en poste d'employés et de cadres
- Réglementation gouvernementale
- Restrictions relatives aux activités en vertu du contrat de fiducie
- Réglementation fiscale
- Fluctuations des distributions en espèces
- Dépendance envers des locataires clés ou uniques
- Responsabilité éventuelle des porteurs de parts
- Conflits d'intérêts
- Cours des parts
- Droits légaux se rattachant aux parts
- Dilution
- Questions environnementales
- Risques d'ordre juridique
- Sinistres non assurés
- Commerce de détail
- Récession économique éventuelle
- Incidence à long terme d'une pandémie mondiale

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

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

Des évaluations sont réalisées périodiquement pour mesurer l'efficacité des CPCI, y compris le présent rapport de gestion et les états financiers consolidés. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef de l'exploitation et des finances ont conclu que les CPCI étaient efficaces au 31 décembre 2024 et que les contrôles et procédures en vigueur fournissent une assurance raisonnable que les informations importantes relatives à BTB leur sont communiquées pendant la période de préparation de ces documents d'information.

Des évaluations sont également réalisées pour mesurer l'efficacité des CIIF. En se fondant sur ces évaluations, le président et chef de la direction et le vice-président exécutif et chef de l'exploitation et des finances de BTB ont conclu que les CIIF étaient efficaces au 31 mars 2024 et, plus spécifiquement, que l'information financière est fiable et que les états financiers consolidés ont été établis, aux fins de publication de l'information financière, conformément aux IFRS.

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

Annexe 1 – Définitions

Parts de catégorie B

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

Produits locatifs

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

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

Charges d'exploitation

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

Résultat d'exploitation net (REN)

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

Charges financières

Les charges financières proviennent des emprunts et financements suivants :

- Emprunts hypothécaires contractés ou repris d'un montant total approximatif de 630,5 millions de dollars au 31 mars 2024, comparativement à 630,8 millions de dollars au 31 mars 2023.
- Débentures convertibles de série G et de série H, d'une valeur nominale totale de 43,9 millions de dollars.
- Facilités de crédit utilisées au besoin.
- Coûts de financement liés aux emprunts hypothécaires, aux débentures convertibles et aux autres emprunts qui sont portés en réduction des dettes connexes et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue des dettes.

Frais d'administration

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

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par BTB au 1er janvier 2023 et toujours détenus le 31 mars 2024 et n'inclut pas les retombées des dispositions, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2023 et de 2024, ainsi que les résultats des propriétés subséquemment vendues.

Résultat net immobilier du portefeuille comparable

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

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

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

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

| | 2024 T-1 | 2023 T-4 | 2023 T-3 | 2023 T-2 | 2023 T-1 | 2022 T-4 | 2022 T-3 | 2022 T-2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part) | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Bénéfice net et résultat global (IFRS) | 7 153 | 1 734 | 15 216 | 10 846 | 8 802 | 1 769 | 11 693 | 18 243 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | (6) | 4 480 | (6 481) | - | - | 7 781 | 1 230 | 197 |
| Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B | 160 | (42) | (159) | (775) | - | 160 | (142) | (233) |
| Amortissement des incitatifs de location | 690 | 641 | 664 | 750 | 728 | 787 | 773 | 818 |
| Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés | (325) | 2 396 | (584) | (763) | 184 | (1 971) | (3 898) | (9 344) |
| Charges salariales de location ⁽⁶⁾ | 591 | 401 | 359 | 327 | 356 | 682 | 182 | 158 |
| Distributions sur parts de catégorie B | 52 | 52 | 56 | 42 | 22 | 26 | 26 | 26 |
| Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts) ⁽⁵⁾ | 409 | (11) | (87) | (232) | (59) | 198 | (172) | (285) |
| FPE ⁽¹⁾ | 8 724 | 9 651 | 8 984 | 10 195 | 10 033 | 9 432 | 9 692 | 9 580 |
| Coûts de transactions à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires | 201 | 37 | 46 | - | - | 627 | 93 | 138 |
| FPE ajustés ⁽¹⁾ | 8 925 | 9 688 | 9 030 | 10 195 | 10 033 | 10 059 | 9 785 | 9 718 |
| FPE par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ | 10,0 ¢ | 11,1 ¢ | 10,3 ¢ | 11,8 ¢ | 11,7 ¢ | 11,0 ¢ | 11,4 ¢ | 11,3 ¢ |
| FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾ | 10,2 ¢ | 11,1 ¢ | 10,4 ¢ | 11,8 ¢ | 11,7 ¢ | 11,8 ¢ | 11,5 ¢ | 11,4 ¢ |
| Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾ | 75,2 % | 67,5 % | 72,9 % | 63,8 % | 64,1 % | 67,9 % | 65,9 % | 66,4 % |
| Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾ | 73,5 % | 67,2 % | 72,5 % | 63,8 % | 64,1 % | 63,6 % | 65,2 % | 65,5 % |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | 2024 T-1 | 2023 T-4 | 2023 T-3 | 2023 T-2 | 2023 T-1 | 2022 T-4 | 2022 T-3 | 2022 T-2 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (en milliers de dollars, sauf les données par part) | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| FPE ⁽¹⁾ | 8 724 | 9 651 | 8 984 | 10 195 | 10 033 | 9 432 | 9 692 | 9 580 |
| Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire | (394) | (197) | (842) | (291) | (633) | (1 077) | (521) | (74) |
| Désactualisation des intérêts effectifs | 308 | 310 | 271 | 278 | 236 | 336 | 219 | 284 |
| Amortissement des autres immobilisations corporelles | 17 | 20 | 33 | 23 | 23 | 31 | 35 | 26 |
| Rémunération fondée sur des parts | (9) | 159 | 184 | 237 | 256 | 206 | 130 | 312 |
| Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾ | (653) | (639) | (626) | (634) | (658) | (630) | (599) | (580) |
| Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾ | (375) | (375) | (375) | (375) | (375) | (375) | (375) | (375) |
| FPEA ⁽¹⁾ | 7 618 | 8 929 | 7 629 | 9 433 | 8 882 | 7 923 | 8 581 | 9 173 |
| Coûts de transaction à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires | 201 | 37 | 46 | - | - | 627 | 93 | 138 |
| Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ | 7 819 | 8 966 | 7 675 | 9 433 | 8 882 | 8 550 | 8 674 | 9 311 |
| FPEA par part ^{(1) (2) (3)} | 8,7 ¢ | 10,2 ¢ | 8,8 ¢ | 10,9 ¢ | 10,3 ¢ | 9,3 ¢ | 10,1 ¢ | 10,8 ¢ |
| Montant ajusté des FPEA par part ^{(1) (2) (4)} | 8,9 ¢ | 10,3 ¢ | 8,8 ¢ | 10,9 ¢ | 10,3 ¢ | 10,0 ¢ | 10,2 ¢ | 11,0 ¢ |
| Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾ | 86,2 % | 72,9 % | 85,8 % | 69,0 % | 72,4 % | 80,8 % | 74,4 % | 69,4 % |
| Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ | 83,9 % | 72,6 % | 85,3 % | 69,0 % | 72,4 % | 74,9 % | 73,6 % | 68,3 % |

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

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

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

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

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

