



Concilier croissance et responsabilité
TI 2024 États financiers consolidés intermédiaires résumés



États financiers consolidés intermédiaires résumés

Période de trois mois close le 31 mars 2024



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

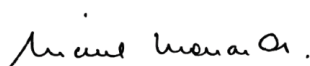
États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Au 31 mars	Au 31 décembre
	Notes	2024	2023
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 203 027	1 207 522
Immobilisations corporelles		241	271
Instruments financiers dérivés	9	3 115	2 693
Charges payées d'avance et dépôts		5 283	2 522
Créance résultant d'un contrat de location-financement		10 446	10 456
Créances	4	5 301	3 272
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 781	912
Total des actifs		1 229 194	1 227 648
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	628 227	638 080
Débiteures convertibles	6	42 683	42 460
Emprunts bancaires	7	44 797	36 359
Obligations locatives		7 330	7 332
Parts de catégorie B	8	2 203	2 043
Rémunération fondée sur des parts	10	1 555	1 715
Instruments financiers dérivés	9	387	288
Fournisseurs et autres créditeurs		20 108	19 549
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 180	2 168
Total des passifs		749 470	749 994
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		479 724	477 654
		1 229 194	1 227 648

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

Approuvé par le Conseil le 3 mai 2024.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Périodes de trois mois closes les 31 mars	
		2024	2023
		\$	\$
Produits d'exploitation			
Produits locatifs	12	32 636	32 911
Charges d'exploitation			
Services publics et autres charges d'exploitation		6 829	6 797
Impôt foncier et assurances		7 447	7 106
		14 276	13 903
Résultat d'exploitation net		18 360	19 008
Produits financiers		573	306
Charges			
Charges financières		9 223	8 191
Distributions sur parts de catégorie B	8	52	22
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	8	160	-
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(325)	184
Charges financières nettes	13	9 110	8 397
Frais d'administration		2 474	2 115
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	196	-
Bénéfice net et résultat global total de la période		7 153	8 802

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

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

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport des porteurs de parts	Distributions cumulées	Résultat global cumulé	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2024		400 774	(228 065)	304 945	477 654
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	1 446	-	-	1 446
Distributions aux porteurs de parts	11	-	(6 529)	-	(6 529)
		402 220	(234 594)	304 945	472 571
Résultat global		-	-	7 153	7 153
Solde au 31 mars 2024		402 220	(234 594)	312 098	479 724
Solde au 1 ^{er} janvier 2023		395 960	(202 235)	268 347	462 072
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	1 904	-	-	1 904
Distribution aux porteurs de parts	11	-	(6 421)	-	(6 421)
		397 864	(208 656)	268 347	457 555
Résultat global		-	-	8 802	8 802
Solde au 31 mars 2023		397 864	(208 656)	277 149	466 357

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

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Périodes de trois mois closes les 31 mars	
		2024	2023
		\$	\$
Activités d'exploitation			
Bénéfice net de la période		7 153	8 802
Ajustements pour :			
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	(6)	-
Amortissement des immobilisations corporelles		17	23
Rémunération fondée sur des parts	10	400	197
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	12	(394)	(633)
Amortissement des incitatifs de location	12	690	728
Produits financiers		(573)	(306)
Charges financières nettes	13	9 110	8 397
		16 397	17 208
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		(4 254)	(1 551)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		12 143	15 657
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires repris	3	-	(28 920)
Entrées d'immeubles de placement	3	(2 011)	(1 512)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement	3	3 240	-
Acquisition d'immobilisations corporelles		13	-
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		1 242	(30 432)
Activités de financement			
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		9 623	16 619
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(16 649)	(4 787)
Emprunts bancaires		8 401	15 153
Paiements sur obligations locatives		(2)	(2)
Distribution nette aux porteurs de parts		(5 629)	(5 533)
Distribution nette aux porteurs de parts de catégorie B	8	(52)	(22)
Intérêts payés		(8 208)	(7 388)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(12 516)	14 040
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		869	(735)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		912	2 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		1 781	1 669

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Périodes de trois mois closes les 31 mars 2024 et 2023
(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB pour les périodes de trois mois closes les 31 mars 2024 et 2023 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

2. Base d'établissement

(a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités ont été établis selon la Norme comptable internationale IAS 34, Information financière intermédiaire (l'« IAS 34 »), publiée par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Les présentes ne comprennent pas toute l'information exigée pour des états financiers consolidés annuels complets, et doivent donc être lues en parallèle avec les états financiers consolidés du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les méthodes comptables appliquées par le Fonds dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités sont les mêmes que celles appliquées par le Fonds dans ses états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 3 mai 2024.

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

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

(c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

(d) Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

3. Immeubles de placement

	Période de trois mois close le 31 mars	Exercice clos le 31 décembre
	2024	2023
	\$	\$
Solde à l'ouverture de la période	1 207 522	1 164 881
Comptabilisation initiale des actifs au titre de droits d'utilisation	–	3 133
Acquisitions d'immeubles de placement (note 3 a))	–	36 306
Disposition d'immeubles de placement (note 3 b))	(6 216)	–
Dépenses d'investissement	787	7 510
Commissions de location capitalisées	325	2 247
Incitatifs de location capitalisés	899	2 663
Amortissement des incitatifs de location	(690)	(2 783)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	394	1 963
Transfert net à un contrat de location-financement	–	(10 399)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	6	2 001
Solde à la clôture de la période	1 203 027	1 207 522

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

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

Au 31 mars 2024, aucune évaluation externe indépendante n'a été obtenue pour des immeubles de placement (évaluations obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur totale de 904 893 \$ au 31 décembre 2023).

La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des données de niveau 3. Aucun transfert entre les niveaux n'est survenu au cours de l'exercice. Les données d'entrée importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement du Fonds se détaillent comme suit :

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 31 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 tableau suivant présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 31 mars 2024, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 mars 2024.

Sensibilité aux taux de capitalisation	Juste valeur	Variation de la juste valeur
Augmentation (diminution)	\$	\$
(0,50) %	1 301 777	98 750
(0,25) %	1 250 429	47 402
Taux de base	1 203 027	-
0,25 %	1 159 129	(43 898)
0,50 %	1 118 355	(84 672)

(a) Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du trimestre clos le 31 mars 2024.

(b) Sorties

La juste valeur des actifs et des passifs décomptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date de sortie au cours de la période de trois mois close le 31 mars 2024 s'établit comme suit :

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Remboursement hypothécaire	Coûts liés aux sorties	Produit net
			\$	\$	\$	\$
Mars 2024	Immeuble de bureaux situé en banlieue	Montréal, QC	3 190	(1 563)	(101)	1 526
Mars 2024	Immeuble de bureaux situé en banlieue	Montréal, QC	3 218	(1 403)	(101)	1 714
Total			6 408	(2 966)	(202)	3 240

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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	6	-
Coûts liés aux sorties	(202)	-
	(196)	-

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

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

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

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	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	-

4. Créances

	Au 31 mars	Au 31 décembre
	2024	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
Total	5 301	3 272

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

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

5. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 163 482 \$ au 31 mars 2024 (1 168 069 \$ au 31 décembre 2023).

	Au 31 mars	Au 31 décembre
	2024	2023
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	555 741	565 519
Emprunts hypothécaires à taux variable	74 772	74 906
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur	90	160
Charges de financement non amorties	(2 376)	(2 505)
Emprunts hypothécaires	628 227	638 080
Portion court terme	124 953	160 278
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,40 %	4,37 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	3,16	3,24
Fourchette des taux annuels	2,37 % - 8,95 %	2,37 % - 8,95 %

Au 31 mars 2024, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2024 ⁽¹⁾	12 759	112 194	124 953
2025	14 915	57 838	72 753
2026	12 748	108 601	121 349
2027	8 867	100 508	109 375
2028	4 927	88 118	93 045
Par la suite	10 630	98 408	109 038
	64 846	565 667	630 513
Ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			90
Charges de financement non amorties			(2 376)
			628 227

(1) Pour la période de neuf mois restants.

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

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Principal restant	
					Au 31 mars 2024	Au 31 décembre 2023
	\$	%			\$	\$
Juin 2016	13 000	3,27	Trimestriel	Juin 2026	10 159	10 257
Novembre 2017	23 200	3,89	Mensuel	Novembre 2027	20 439	20 619
Novembre 2017	23 075	3,90	Mensuel	Décembre 2027	19 219	19 392
Total	59 275				49 817	50 268

6. Débentures convertibles

Au 31 mars 2024, le Fonds comptait deux séries de débentures convertibles subordonnées remboursables en circulation.

	Taux d'intérêt			Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance	
	Principal	Nominal	Effectif				
		%	%	\$			
Série G	24 000	6,00	7,30	5,42	Semestriels	Octobre 2024	
Série H	19 917	7,00	8,28	3,64	Semestriels	Octobre 2025	
					Série G	Série H	Total
					\$	\$	\$
Au 31 mars 2024							
Composante passif non dérivé, à l'émission				24 000	18 130	42 130	
Désactualisation de la composante passif non dérivé				-	1 147	1 147	
				24 000	19 277	43 277	
Options de conversion exercées par les porteurs				-	-	-	
				24 000	19 277	43 277	
Charges de financement non amorties				(192)	(402)	(594)	
Composante passif non dérivé				23 808	18 875	42 683	
Composante passif (actif) des options de conversion et de remboursement à la juste valeur				-	387	387	
					Série G	Série H	Total
					\$	\$	\$
Au 31 décembre 2023							
Composante passif non dérivé, à l'émission				24 000	27 309	51 309	
Désactualisation de la composante passif non dérivé				-	1 055	1 055	
				24 000	28 364	52 364	
Options de conversion exercées par les porteurs				-	(9 179)	(9 179)	
				24 000	19 185	43 185	
Charges de financement non amorties				(269)	(456)	(725)	
Composante passif non dérivé				23 731	18 729	42 460	
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur				-	288	288	

Série G

Au 31 mars 2024, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débetures.

Série H

Au 31 mars 2024, des options de conversion ont été exercées par les porteurs de débetures représentant un montant nominal de 10 083 \$ (10 083 \$ au 31 décembre 2023).

7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit d'acquisition d'un montant de 8 000 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 31 mars 2024, un montant de 3 500 \$ était exigible aux termes de la ligne de crédit d'acquisition (950 \$ au 31 décembre 2023). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant cinq immeubles d'une juste valeur de 95 943 \$.

La deuxième est une facilité de crédit renouvelable de 50 000 \$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal supplémentaire de 10 000 \$. Cette facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,25 %. Au 31 mars 2024, un montant de 41 297 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (35 409 \$ au 31 décembre 2023).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 39 545 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 364 691 \$.

8. Parts de catégorie B

	Période de trois mois close le 31 mars 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	697 265	2 043	347 265	1 268
Émission de parts de catégorie B - Acquisition	-	-	550 000	2 475
Échange contre des parts de fiducie	-	-	(200 000)	(724)
Ajustement de la juste valeur	-	160	-	(976)
Parts en circulation à la clôture de la période	697 265	2 203	697 265	2 043

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

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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de catégorie B	52	22
Distribution par part de catégorie B	0,075	0,075

9. Évaluation de la juste valeur

Les tableaux qui suivent présentent la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, de la trésorerie soumise à des restrictions, des créances, du solde de prix de vente, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 31 mars 2024 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 31 mars 2024	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 6)	387	-	-	387
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	(3 115)	-	(3 115)	-
Parts de catégorie B (note 8)	2 203	2 203	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	630 513	-	599 897	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	43 070	43 459	-	-
Emprunts bancaires (note 7)	44 797	-	44 797	-

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

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

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

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

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

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

Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	
\$	
Période de trois mois close le 31 mars 2024	
Solde à l'ouverture de la période	288
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	99
Solde à la clôture de la période	387

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité du taux de volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures convertibles au 31 mars 2024 :

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles	Volatilité
	\$	%
Sensibilité de la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	364	18,35
31 mars 2024	387	18,85
0,50 %	410	19,35

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

10. Rémunération fondée sur des parts

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

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

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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	151 412	121 727
Rémunération des fiduciaires	7 079	2 470
Distributions versées sous forme de parts	3 738	2 458
En circulation à la clôture de la période	162 229	126 655

Au 31 mars 2024, le passif au titre du régime était de 511 \$ (446 \$ au 31 décembre 2023). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2024, les chiffres connexes comptabilisés en résultat net se chiffraient à une charge de 72 \$ (charge de 3 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2023).

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

Le Fonds a établi un régime d'achat de parts optionnel visant l'ensemble des membres du personnel. Conformément à ce régime, chaque année, les participants peuvent cotiser jusqu'à concurrence de 7 % à 10 % de leur salaire de base, selon le poste qu'ils occupent au sein du Fonds. Pour chaque deux parts qu'un participant achète, le Fonds émet une nouvelle part.

Au 31 mars 2024, le passif au titre du régime s'élevait à 2 \$ (87 \$ au 31 décembre 2023). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2024, les produits connexes comptabilisés en résultat net se sont chiffrés à 10 \$ (produit de 1 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2023). Les 25 932 parts relatives aux achats de 2023 ont été émises en mars 2024 (11 605 parts relatives aux achats de 2022).

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

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

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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	220 306	138 583
Attribution	265 180	217 072
Annulation	(28 212)	-
Règlement	(156 025)	(26 601)
En circulation à la clôture de la période	301 249	329 054

Au 31 mars 2024, le passif au titre du régime était de 420 \$ (597 \$ au 31 décembre 2023). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2024, les charges connexes comptabilisées en résultat net s'établissaient à 307 \$ (charge de 181 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2023).

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

Au 31 mars 2024, l'obligation à long terme liée au régime s'établissait à 622 \$ (593 \$ au 31 décembre 2023). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2024, les charges connexes comptabilisées en résultat net se sont chiffrées à 31 \$ (charges de 14 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2023).

11. Parts de fiducie émises et en circulation

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

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

	Période de trois mois close le 31 mars	
	2024	
	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	86 705 901	400 774
Émission dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions a)	301 404	887
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 b))	27 685	75
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 10 c))	154 990	484
Parts en circulation à la clôture de la période	87 189 980	402 220

(a) Régime de réinvestissement des distributions

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

(b) Distributions

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	6 529	6 387
Distributions par part de fiducie	0,075	0,075

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

Au 31 mars 2024, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

12. Produits locatifs

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	19 711	21,054
Frais d'annulation de contrats de location	45	-
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 509	6,173
	26 265	27,227
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	6 667	5,779
Amortissement des incitatifs de location	(690)	(728)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	394	633
	32 636	32,911

13. Charges financières nettes

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	7 072	6 724
Intérêts sur les débetures convertibles	709	709
Intérêts sur les emprunts bancaires	934	344
Intérêts sur les obligations locatives	92	79
Autres charges d'intérêts	16	17
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	92	82
Désactualisation des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	308	236
Distributions sur parts de catégorie B	52	22
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	160	-
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(325)	184
	9 110	8 397

14. Charges par nature

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Amortissements	17	23
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	3 256	2 773

15. Résultat par part

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

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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2024	2023
	\$	\$
Bénéfice net	7 153	8 802
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base	87 521 586	85 911 854
Résultat de base par part	0,08	0,10

16. Gestion du risque de liquidité

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

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

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

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 31 mars 2024, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

17. Secteurs d'exploitation

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

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

- immeubles industriels;
- immeubles de bureaux situés en banlieue;
- immeubles de commerce de détail de première nécessité;

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de trois mois close le 31 mars 2024				
Immeubles de placement	440 428	513 086	249 513	1 203 027
Produits locatifs des immeubles	8 604	16 438	7 594	32 636
Résultat d'exploitation net	6 223	7 820	4 317	18 360
Période de trois mois close le 31 mars 2023				
Immeubles de placement	377 331	571 342	249 678	1 198 351
Produits locatifs des immeubles	7 020	18 839	7 052	32 911
Résultat d'exploitation net	5 341	9 646	4 021	19 008

18. Engagements et éventualités

Litiges

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

