
Rapport de gestion T1 2026

Positionné pour une croissance stratégique



BTB

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 SEC de catégorie B et iv) les coûts de transaction engagés à l'acquisition et à la sortie 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 et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.</p>	Résultats d'exploitation – Bénéfice net ajusté
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie	<p>Le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (« REN selon la comptabilité de trésorerie ») est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net, moins les éléments suivants : i) l'amortissement des incitatifs à la location; et ii) l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire.</p> <p>Le résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie est rapproché au REN, qui est la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle et de la rentabilité de son portefeuille, car elle exclut les éléments hors trésorerie.</p>	Résultats d'exploitation – Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie; Annexe 2
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) les ajustements de la juste valeur (y compris les ajustements des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et des parts de SEC de catégorie B et les ajustements du prix des parts liés à la rémunération fondée sur des parts); v) les coûts de transactions à l'acquisition et à la sortie d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; vi) les ajustements des produits locatifs selon la méthode linéaire; et vii) l'amortissement des incitatifs à la location.</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>	Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts; Ressources de capital – ratio de couverture du service de la dette Annexe 4
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie	<p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les immeubles détenus et exploités par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent, moins : i) l'amortissement des incitatifs à la location et ii) l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire. 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 sorties 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. Le Fonds considère également qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance sur le plan de l'exploitation et de la rentabilité de son portefeuille en excluant les éléments hors trésorerie.</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 SEC de catégorie B et des instruments financiers dérivés; ii) l'amortissement des incitatifs à la location; iii) les coûts de location additionnels; iv) les charges salariales de location; v) la rémunération fondée sur des parts et vi) les distributions sur les parts de SEC 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 d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et à la sortie d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires.</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 3

Mesure non conforme aux IFRS

Définition

Rapprochement

<p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») et Montant ajusté des FPEA</p>	<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) l'accroissement 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>Les FPEA ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA ajustés sont des mesures utiles des résultats économiques récurrents 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>	<p>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Flux de trésorerie Annexe 3</p>
<p>FPE et FPEA par part et FPE ajustés et FPEA ajustés par part</p>	<p>Les FPE et les FPEA par part ainsi que les FPE ajustés et les FPEA ajustés 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 les FPEA ajustés par le nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC 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>	<p>Fonds provenant de l'exploitation (FPE); Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);</p>
<p>Ratio de distribution des FPE et des FPEA et Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés</p>	<p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés 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 FPEA ajustés par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>	<p>Fonds provenant de l'exploitation (FPE); Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Annexe 3</p>
<p>Ratio d'endettement total</p>	<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>	<p>Ressources de capital – Ratio d'endettement</p>
<p>Ratio d'endettement hypothécaire total</p>	<p>Le ratio d'endettement hypothécaire total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total des emprunts hypothécaires 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 emprunts hypothécaires et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.</p>	<p>Ressources de capital – Ratio d'endettement hypothécaire</p>
<p>Ratio de couverture des intérêts</p>	<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 SEC de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de SEC 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>	<p>Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts</p>
<p>Ratio de couverture du service de la dette</p>	<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 du service de la dette, qui se compose des remboursements de capital et des 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 SEC de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de SEC 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 au service de la dette pour une période donnée.</p>	<p>Ressources de capital – Ratio de couverture du service de la dette</p>



4890-4898, boulevard Taschereau, Longueuil, QC

Rapport de gestion

Trimestre clos le 31 mars 2026

Introduction	28
Énoncés prospectifs – Mise en garde	28
Mesures financières non conformes aux IFRS	29
Présentation du Fonds	29
Objectifs et stratégies d'affaires	30
Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2026	31
Renseignements financiers choisis	33
Information trimestrielle choisie	34
Information sectorielle	35
Indicateurs de performance opérationnelle	36
Portefeuille immobilier	37
Opérations immobilières	38
Résultats d'exploitation	42
Résultats d'exploitation – portefeuille comparable	47
Distributions	48
Fonds provenant de l'exploitation (FPE)	49
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)	50
Flux de trésorerie	52
Actifs	53
Ressources de capital	54
Méthodes et estimations comptables	59
Risques et incertitudes	59
Contrôles et procédures de communication de l'information et contrôle interne à l'égard de l'information financière	60
Annexe 1 – Définitions	60
Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie des secteurs d'exploitation et rapprochements trimestriels	62
Annexe 3 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochement des FPE et des FPEA trimestriels	63
Annexe 4 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochement du BAIIA ajusté	65

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 2026 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 12 mai 2026 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes de la période close le 31 mars 2026. 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, 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.

Étant donné leur nature, 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 des 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 (énumérés et définis dans le tableau des mesures financières non conformes aux IFRS en page 2 et 3 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 et 3. 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 l'Annexe 2 et l'Annexe 4, 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, en date du 31 mars 2026, il détenait 74 immeubles, à savoir des immeubles industriels, des immeubles de bureaux situés en banlieue et des 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 I de BTB se négocient à la Bourse de Toronto sous les symboles « BTB.UN » et « BTB.DB.I » 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. Une seule des propriétés est gérée 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 qui suit présente le sommaire du portefeuille immobilier du Fonds.

	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pieds carrés)	Juste valeur (en milliers de \$)
Au 31 mars 2026	74	6 035 583	1 239 849

Ces chiffres incluent 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 immeubles 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 certaines propriétés qui ne correspondent plus aux critères d'investissement du Fonds.

Dans de tels cas, le Fonds prévoit utiliser le produit de la vente de propriétés soit pour réduire l'endettement, soit pour redéployer ce capital dans le cadre de l'acquisition de propriétés.

Faits saillants du premier trimestre clos le 31 mars 2026

Produits locatifs : Les produits locatifs se sont établis à 32,0 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 2,5 millions de dollars, ou 7,1 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, reçu d'un locataire, qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur les produits locatifs au premier trimestre de 2025, 2) une diminution nette de 0,5 million de dollars liée aux sorties effectuées tout au long de 2025, qui a été partiellement contrebalancée par les acquisitions conclues à la fin du trimestre et dont l'incidence se reflétera dans les trimestres futurs, et 3) une diminution de 1,5 million de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés, des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires ainsi que de la réduction de loyer accordée à Lion Électrique. Le Fonds a comptabilisé une variation positive de 0,5 million de dollars attribuable aux nouveaux baux conclus, à l'augmentation des taux des baux renouvelés et à la hausse des marges de location des baux en vigueur.

Résultat d'exploitation net (REN) : Le résultat d'exploitation net a totalisé 17,8 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 2,0 millions de dollars, ou 10,3 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable à l'élément suivant : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, reçu d'un locataire, qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur le REN au premier trimestre de 2025. Compte non tenu de ce paiement à titre de pénalité d'annulation de bail comptabilisé au premier trimestre de 2025, le REN aurait diminué de 5,5 % par rapport au trimestre correspondant de 2025.

Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie)⁽¹⁾ : Le REN selon la comptabilité de trésorerie a totalisé 18,2 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 2,1 millions de dollars, ou 10,2 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur le REN au premier trimestre de 2025, 2) une diminution nette de 0,2 million de dollars liée aux sorties effectuées tout au long de 2025, qui a été partiellement contrebalancée par les acquisitions conclues à la fin du trimestre et dont l'incidence se reflétera dans les trimestres futurs, et 3) une diminution de 1,3 million de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés, des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires et de la réduction de loyer accordée à Lion Électrique. Le Fonds a comptabilisé une variation positive de 0,4 million de dollars attribuable aux améliorations opérationnelles, aux nouveaux baux conclus, à l'augmentation des taux des baux renouvelés et à la hausse des marges de location des baux en vigueur. Compte non tenu du paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail comptabilisé au premier trimestre de 2025, le REN selon la comptabilité de trésorerie aurait diminué de 5,5 % par rapport au trimestre correspondant de 2025.

Bénéfice net et résultat global : Le Fonds a comptabilisé un bénéfice net de 8,4 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 0,8 million de dollars par rapport au trimestre correspondant de 2025.

REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie⁽¹⁾ : Pour le trimestre considéré, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 1,8 million de dollars, ou 9,2 %, par rapport à la période correspondante de 2025. Cette diminution est essentiellement attribuable au secteur des immeubles de bureaux en raison des éléments suivants : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur le REN au premier trimestre de 2025, 2) une diminution du REN du secteur des immeubles de bureaux du fait des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires ayant conclu un bail au quatrième trimestre de 2025 et 3) les départs prévus de locataires non encore remplacés. Le secteur des immeubles industriels a subi l'incidence défavorable du départ prévu d'un locataire non encore remplacé à Edmonton, en Alberta, et de la modification de bail négociée avec Lion Électrique qui a donné lieu à une réduction de loyer de 0,2 million de dollars. Le secteur des immeubles de commerce de détail a bénéficié d'un nouveau locataire important à Lévis, dont le bail a débuté le 25 février 2025.

FPE ajustés par part⁽¹⁾ : Les FPE ajustés se sont établis à 9,9 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 11,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 1,2 ¢ par part. Cette baisse s'explique par la diminution du REN décrite précédemment.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾ : Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 8,6 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 10,3 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 1,7 ¢ par part. La baisse s'explique par la diminution de 2,1 millions de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment. Cette diminution est partiellement compensée par une diminution de 0,3 million de dollars des charges administratives.

Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ : Pour le trimestre considéré de 2026, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 87,2 %, contre 72,7 % pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une hausse de 14,5 %.

Activités de location : Au cours du trimestre considéré, les activités de location ont visé une superficie de 206 095 pieds carrés, à savoir le renouvellement de baux visant au total 165 812 pieds carrés et la conclusion de nouveaux baux visant au total 40 283 pieds carrés. La croissance du taux moyen des baux renouvelés au cours du trimestre à l'étude s'est établie à 7,2 %. Le taux d'occupation du portefeuille s'est élevé à 91,8 %, ce qui représente une augmentation de 30 points de base par rapport au trimestre précédent et une diminution de 70 points de base par rapport à la période correspondante de l'exercice 2025. La diminution du taux d'occupation est principalement attribuable à deux départs connus au cours de l'exercice 2025, soit : i) celui d'un locataire industriel qui occupait une superficie de 24 014 pieds carrés à Edmonton, en Alberta, et ii) celui d'un locataire de bureaux situés en banlieue qui occupait une superficie de 28 049 pieds carrés à Ottawa, en Ontario.

Acquisitions : Le 18 mars 2026, le Fonds a acquis trois immeubles industriels entièrement loués dont la superficie totalise 143 118 pieds carrés et qui sont situés aux 6304, 6302 et 6207, 39th Street à Leduc, en Alberta. Le prix d'achat pour ces immeubles s'est établi à 31,5 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements. Sur une base annualisée, il est prévu que ces acquisitions contribueront à hauteur de 2,5 millions de dollars au REN. Ces acquisitions s'inscrivent dans le cadre du repositionnement stratégique du portefeuille de BTB.

Sorties : Le 24 mars 2026, le Fonds a cédé un immeuble de commerce de détail situé au 909-915, boulevard Pierre-Bertrand, à Québec, au Québec, pour un produit brut total de 11,7 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements.

Situation de trésorerie : À la clôture du trimestre, le Fonds détenait 1,4 million de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie, et le montant disponible aux termes de ses facilités de crédit ⁽²⁾ était de 22,3 millions de dollars.

Dette : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total ⁽¹⁾ de 58,0 %, ce qui représente une augmentation de 100 points de base comparativement au 31 décembre 2025. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾ de 52,1 %, ce qui représente une hausse de 80 points de base par rapport au 31 décembre 2025.

Événement postérieur à la date de clôture : Le 30 avril 2026, le Fonds a acquis la participation restante de 50 % dans un immeuble de bureaux à usage mixte situé au 7 et au 9, boulevard Montclair, à Gatineau, au Québec. Le prix d'achat pour la participation restante s'établit à 7 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements. Sur une base annualisée, il est prévu que cette acquisition contribuera à hauteur de 0,5 million de dollars au REN.

Sommaire des éléments importants au 31 mars 2026

- Nombre total d'immeubles : 74
- Superficie locative totale : 6,0 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total : 1,3 milliard de dollars
- Capitalisation boursière : 335 millions de dollars (cours des parts de 3,80 \$ au 31 mars 2026)

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

(2) Le terme « facilités de crédit » est utilisé pour représenter les emprunts bancaires tels qu'ils sont présentés et définis dans les états financiers consolidés du Fonds.

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente des renseignements financiers choisis pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	Référence (page)	Trimestres	
		2026	2025
		\$	\$
Information financière			
Produits locatifs	42	31 959	34 411
Résultat d'exploitation net (REN)	42	17 778	19 821
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	42	18 173	20 237
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	42	8 361	7 608
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	46	7 174	8 504
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾	47	17 964	19 784
Distributions	48	6 674	6 666
FPE ajustés ⁽¹⁾	49	8 788	9 880
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	50	7 695	9 167
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	52	11 588	15 364
Total de l'actif	53	1 268 793	1 264 459
Immeubles de placement	53	1 239 849	1 235 460
Emprunts hypothécaires	55	660 811	659 359
Débtentures convertibles	56	35 584	34 648
Facilités de crédit		37 233	34 276
Ratio d'endettement hypothécaire ⁽¹⁾	57	52,1 %	52,1 %
Ratio d'endettement total ⁽¹⁾	57	58,0 %	57,7 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	55	4,41 %	4,35 %
Capitalisation boursière		335 499	299 979
Information financière par part			
Parts en circulation (en milliers)	59	88 289	88 229
Parts de SEC de catégorie B en circulation (en milliers)	58	697	697
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (en milliers)	59	88 284	88 127
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B en circulation (en milliers)	59	88 981	88 824
Bénéfice net et résultat global	42	9,4 ¢	8,6 ¢
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	46	8,1 ¢	9,6 ¢
Distributions	48	7,5 ¢	7,5 ¢
FPE ajustés ⁽¹⁾	49	9,9 ¢	11,1 ¢
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	49	75,8 %	67,4 %
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	50	8,6 ¢	10,3 ¢
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	50	87,2 %	72,7 %
Cours des parts		3,80	3,40
Information opérationnelle			
Nombre d'immeubles	37	74	75
Superficie locative (milliers pi ²)	37	6 036	6 126
Taux d'occupation commis	37	91,8 %	92,5 %
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	39	7,2 %	5,1 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

Information trimestrielle choisie

Le tableau qui suit présente un sommaire de l'information financière choisie du Fonds pour les huit derniers trimestres.

(en milliers de dollars, sauf les données par part)	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Produits locatifs	31 959	32 339	32 876	30 513	34 411	32 671	32 505	32 218
Résultat d'exploitation net (REN)	17 778	18 238	19 866	17 129	19 821	19 082	18 753	18 856
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	18 173	18 674	20 128	19 465	20 237	19 674	19 313	19 377
Bénéfice net et résultat global	8 361	(932)	9 501	6 194	7 608	18 847	5 470	7 272
Bénéfice net et résultat global par part	9,4 ¢	(1,0) ¢	10,7 ¢	7,0 ¢	8,6 ¢	21,3 ¢	6,2 ¢	8,3 ¢
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	11 588	20 070	16 383	18 787	15 364	18 482	16 417	18 758
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 788	8 594	10 204	7 365	9 880	9 656	9 426	9 149
FPE ajustés par part ⁽¹⁾	9,9 ¢	9,7 ¢	11,5 ¢	8,3 ¢	11,1 ¢	10,9 ¢	10,7 ¢	10,4 ¢
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 695	7 863	8 993	8 423	9 167	8 923	8 581	8 230
Montant ajusté des FPEA par part ⁽¹⁾	8,6 ¢	8,8 ¢	10,1 ¢	9,5 ¢	10,3 ¢	10,1 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢
Distributions ⁽²⁾	6 674	6 673	6 678	6 671	6 666	6 648	6 627	6 605
Distributions par part ⁽²⁾	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 aux pages 2 et 29.

(2) Inclus les distributions sur les parts de SEC 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 qui suivent présentent un résumé des contributions aux immeubles de placement, aux produits, au résultat d'exploitation net (REN) et au résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) de chacun des secteurs d'exploitation pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux situés en banlieue		Immeubles de commerce de détail de première nécessité		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	
Trimestre clos le 31 mars 2026							
Immeubles de placement	473 992	38,2	503 496	40,6	262 361	21,2	1 239 849
Produits locatifs	8 197	25,6	15 599	48,8	8 163	25,6	31 959
Résultat d'exploitation net (REN)	5 483	30,8	7 538	42,4	4 757	26,8	17 778
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	5 543	30,5	7 817	43,0	4 813	26,5	18 173
Taux d'occupation commis (%)	-	92,7	-	87,3	-	98,5	-
Trimestre clos le 31 mars 2025							
Immeubles de placement	453 174	36,7	513 871	41,6	268 415	21,7	1 235 460
Produits locatifs	8 392	24,4	18 011	52,3	8 008	23,3	34 411
Résultat d'exploitation net (REN)	5 870	29,6	9 350	47,2	4 601	23,2	19 821
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	5 819	28,8	9 678	47,8	4 740	23,4	20 237
Taux d'occupation commis (%)	-	93,5	-	88,5	-	98,5	-

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

Performance du secteur des immeubles industriels

La juste valeur proportionnelle des immeubles industriels a augmenté, passant de 36,7 % pour la même période de l'exercice précédent à 38,2 %, en raison surtout de l'acquisition de trois immeubles industriels au cours du trimestre à l'étude. La proportion des produits locatifs et du REN selon la comptabilité de trésorerie générés par ce secteur a augmenté respectivement de 1,2 % et de 1,7 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution des produits et du REN selon la comptabilité de trésorerie est essentiellement attribuable au départ d'un locataire industriel qui occupait une superficie de 24 014 pieds carrés à Edmonton, en Alberta, et à la réduction de loyer accordée à Lion Électrique. Le taux d'occupation de ce secteur a diminué de 80 points de base, passant de 93,5 % à 92,7 %, en raison du départ connu d'un locataire industriel qui occupait une superficie de 24 014 pieds carrés (troisième trimestre de 2025). Les acquisitions entièrement louées effectuées au cours du trimestre ainsi que le nouveau bail visant 32 750 pieds carrés conclu au cours du trimestre ont atténué la diminution du taux d'occupation.

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 41,6 % à 40,6 %. Cette diminution est principalement attribuable à la sortie d'un immeuble de bureaux à Québec au troisième trimestre de 2025. La proportion des produits locatifs et du REN selon la comptabilité de trésorerie générés par le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue a diminué de 3,5 % et de 4,8 %, respectivement, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Ce recul est essentiellement attribuable au paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, reçu d'un locataire, qui avait eu une incidence positive sur les produits locatifs au premier trimestre de 2025. Le taux d'occupation de ce secteur a diminué de 120 points de base par rapport à la période correspondante de 2025 pour s'établir à 87,3 %, ce qui reflète essentiellement les départs connus de locataires qui n'ont pas encore été remplacés. Les activités de location dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue sont demeurées solides, des baux d'une superficie de 54 373 pieds carrés ayant été renouvelés selon une hausse moyenne des loyers 5,8%, ce qui a été contrebalancé en partie par l'incidence des départs.

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, la majorité des immeubles de ce secteur comptant des locataires clés qui vendent des produits de première nécessité. Le taux d'occupation s'établissait à 98,5 % à la clôture du premier trimestre de 2026, soit un taux conforme à celui de la période correspondante de 2025. La proportion des produits locatifs et du REN selon la comptabilité de trésorerie générés par ce secteur a augmenté de 2,3 % et de 3,1 %, respectivement, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour le trimestre considéré, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 10 083 pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, la hausse moyenne des loyers s'établissant à 10,9 %.

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 des baux renouvelés : 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 ses revenus locatifs pour une période donnée.

Portefeuille immobilier

À la clôture du premier trimestre de 2026, BTB était propriétaire de 74 immeubles représentant une juste valeur totale d'environ 1,2 milliard de dollars et une superficie locative totale d'environ 6,0 millions de pieds carrés. Les propriétés détenues par le Fonds sont toutes décrites dans la notice annuelle du Fonds (voir www.sedarplus.ca).

Sommaire des immeubles de placement détenus au 31 mars 2026

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)	Portefeuille (%)
Immeubles industriels	34	2 202 037	92,7	91,3	36,5
Immeubles de bureaux situés en banlieue	31	2 507 235	87,3	86,9	41,5
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	9	1 326 311	98,5	98,4	22,0
Total du portefeuille	74	6 035 583	91,8	91,0	100,0

Région	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi ²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)	Portefeuille (%)
Montréal	37	3 244 779	91,3	91,2	53,8
Ville de Québec	8	1 087 183	89,5	89,3	18,0
Trois-Rivières	2	149 077	80,3	80,3	2,5
Ottawa	11	809 115	93,9	93,4	13,4
Edmonton	13	548 357	95,6	89,7	9,0
Saskatoon	3	197 072	100,0	100,0	3,3
Total du portefeuille	74	6 035 583	91,8	91,0	100,0

Acquisition d'immeubles de placement

Le 18 mars 2026, le Fonds a acquis trois immeubles industriels entièrement loués situés aux 6303, 6302 et 6207, 39th Street à Leduc, en Alberta, pour une contrepartie totale de 31,5 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements. Cette acquisition d'immeubles a fait croître la superficie locative totale du Fonds de 143 118 pieds carrés.

Sortie d'un immeuble de placement

Le 24 mars 2026, le Fonds a cédé un immeuble de commerce de détail situé au 909-915, boulevard Pierre-Bertrand, à Québec, au Québec, pour un produit total de 11,7 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements.

Opérations immobilières

Occupation du portefeuille

Le tableau qui suit présente le sommaire de la variation de la superficie occupée au cours des périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en pieds carrés)	Trimestres	
	2026	2025
Superficie occupée en début de période ⁽¹⁾	5 460 118	5 676 015
Actifs achetés	143 118	-
Actifs vendus ⁽³⁾	(84 704)	
Nouveaux baux signés	40 283	56 629
Départs de locataires	(21 009)	(64 643)
Autres ⁽²⁾	-	-
Superficie locative occupée en fin de période ⁽¹⁾	5 537 806	5 668 001
Superficie vacante en début de période	519 767	449 720
Actifs vacants vendus ⁽³⁾	(2 716)	-
Absorption nette ⁽⁴⁾	(19 274)	8 014
Superficie locative vacante en fin de période ⁽³⁾	497 777	457 734
Total de la superficie locative occupée en fin de période	6 035 583	6 125 735

(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.

(3) La superficie totale de l'immeuble vendu était de 87 420 pieds carrés, dont une superficie de 84 704 pieds carrés était occupée et une superficie de 2 716 pieds carrés était vacante. La partie occupée est présentée au poste « Actifs vendus », et la partie vacante est présentée au poste « Actifs vacants vendus ».

(4) L'absorption nette correspond à la différence entre les nouveaux baux signés et les départs de locataires.

Comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, le taux d'occupation commis du Fonds a diminué de 70 points de base, passant de 92,5 % à 91,8 %, en raison surtout des deux départs connus survenus au cours de l'exercice 2025, à savoir : i) un locataire industriel qui occupait une superficie de 24 014 pieds carrés à Edmonton, en Alberta, et ii) un locataire de bureaux qui occupait une superficie de 28 049 pieds carrés à Ottawa, en Ontario.

Activités de location

Le tableau qui suit présente le sommaire des renouvellements de baux au cours des trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en pieds carrés)	Trimestres	
	2026	2025
Baux venus à échéance	177 384	141 910
Baux renouvelés à échéance	165 812	77 504
Taux des baux renouvelés	93,5 %	54,6 %

Les renouvellements de baux les plus importants effectués au cours du trimestre comprenaient un bail visant une superficie de 101 356 pieds carrés conclu avec le Groupe Touchette (secteur des immeubles industriels) à Saskatoon, en Saskatchewan, un bail visant une superficie de 21 645 pieds carrés conclu avec le Mouvement Desjardins (immeubles de bureaux situés en banlieue) à Québec, et un bail visant une superficie de 6 784 pieds carrés conclu avec la Régie des alcools de l'Ontario (immeubles de bureaux situés en banlieue) à Ottawa.

Taux moyen des baux renouvelés

Secteur d'activité	Trimestres	
	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)
Immeubles industriels	101 356	7,6 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue	54 373	5,3 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	10 083	10,9 %
Total	165 812	7,2 %

Nouveaux baux

Au cours du trimestre, le Fonds a loué une superficie totalisant 40 283 pieds carrés à de nouveaux locataires. Le nouveau bail le plus important conclu au cours du trimestre est un bail à long terme visant une superficie de 32 750 pieds carrés (comptabilisée en tant que « commis » dans le secteur des immeubles industriels) avec The Hub Sports Centre, à Edmonton. La superficie restante de 7 533 pieds carrés est occupée par les nouveaux locataires ayant des ententes de location ferme, de sorte qu'à la fin du trimestre, une superficie totalisant 497 777 pieds carrés demeurerait disponible à la location.

Ainsi, 81,3 % des nouveaux baux ont été conclus dans le secteur des immeubles industriels, 14,9 % des nouveaux baux ont été conclus dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue et 3,8 % des nouveaux baux ont été conclus dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité.

Taux d'occupation

Les tableaux qui suivent 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 2026	31 décembre 2025	30 septembre 2025	30 juin 2025	31 mars 2025
Secteur d'activité	%	%	%	%	%
Immeubles industriels	92,7	90,6	90,6	91,8	93,5
Immeubles de bureaux situés en banlieue	87,3	87,6	88,0	86,6	88,5
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	98,5	98,9	98,9	98,8	98,5
Total du portefeuille	91,8	91,3	91,5	91,2	92,5

	31 mars 2026	31 décembre 2025	30 septembre 2025	30 juin 2025	31 mars 2025
Secteur géographique	%	%	%	%	%
Montréal	91,3	91,6	91,6	91,6	92,0
Ville de Québec	89,5	90,4	90,0	85,8	87,6
Trois-Rivières	80,3	80,3	75,9	75,9	75,9
Ottawa	93,9	93,4	96,9	98,8	99,6
Edmonton	95,6	86,0	86,0	91,9	100,0
Saskatoon	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Total du portefeuille	91,8	91,3	91,5	91,2	92,5

Échéances des baux

Le tableau qui suit présente le sommaire des baux du Fonds venant à échéance au cours des cinq prochains exercices.

	2026	2027	2028	2029	2030
Immeubles industriels					
Superficie locative (pieds carrés)	197 521	270 870	403 297	86 014	138 291
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	13,28 \$	9,33 \$	15,06 \$	16,49 \$	12,30 \$
% du portefeuille – Immeubles industriels	8,97 %	12,30 %	18,31 %	3,91 %	6,28 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue					
Superficie locative (pieds carrés)	312 358	351 053	231 197	317 422	408 855
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	13,81 \$	17,49 \$	16,38 \$	15,64 \$	17,22 \$
% du portefeuille – Immeubles de bureaux	12,46 %	14,00 %	9,22 %	12,66 %	16,31 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité					
Superficie locative (pieds carrés)	33 770	157 805	59 697	255 182	69 914
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	11,21 \$	12,86 \$	17,89 \$	12,68 \$	20,34 \$
% du portefeuille – Immeubles commerciaux	2,39 %	11,16 %	4,22 %	18,05 %	4,95 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	543 649	779 728	694 191	658 618	617 060
Taux de location/pied carré (\$) ⁽¹⁾	13,46 \$	13,72 \$	15,75 \$	14,61 \$	16,47 \$
% du portefeuille – Total	9,01 %	12,92 %	11,50 %	10,91 %	10,22 %

(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 2026, la durée moyenne pondérée des baux était de 4,9 ans, contre 5,6 ans pour la période correspondante de 2025. De plus, pour assurer des revenus futurs pour le Fonds et stabiliser sa base de locataires, la stratégie de renouvellement de baux du Fonds vise aussi à renouveler les baux avant leur échéance afin d'accroître la durée restante des baux.

Dix principaux locataires

Les trois principaux locataires du Fonds sont le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec (les deux, secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue) et Walmart (secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité), et représentent respectivement 5,6 %, 5,5 % et 3,1 % des produits locatifs.

Une proportion de 48,2 % des revenus totaux du Fonds provient de baux signés avec les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux et des sociétés cotées en bourse.

Le tableau qui suit présente la contribution des dix plus importants locataires aux revenus totaux en pourcentage des revenus au 31 mars 2026. Leur contribution représente 25,3 % des produits locatifs et 20,7 % de la superficie locative totale du Fonds.

Client	% des produits locatifs	% de la superficie	Superficie locative (en pieds carrés)
Gouvernement du Canada	5,6	4,1	246 456
Gouvernement du Québec	5,5	4,5	273 604
Walmart	3,1	4,4	264 550
Nors (anciennement Strongco)	2,4	2,0	118 585
Bristol-Myers Squibb Canada Co	1,9	1,0	61 034
Groupe BBA Inc.	1,6	1,1	69 270
Les Compagnies Loblaw limitée	1,3	1,1	64 745
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,3	0,9	53 567
WSP	1,4	0,8	48 478
Mouvement Desjardins	1,2	0,8	50 502
	25,3	20,7	1 250 791

Résultats d'exploitation

Les tableaux qui suivent présentent un sommaire des résultats financiers des périodes closes les 31 mars 2026 et 2025. Ces tableaux doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Produits locatifs	31 959	34 411
Charges d'exploitation	14 181	14 590
Résultat d'exploitation net (REN)	17 778	19 821
Charges financières nettes et produits financiers	7 517	10 195
Frais d'administration	1 708	2 018
Coûts de transaction	192	-
Bénéfice net et résultat global	8 361	7 608

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	2026	2025
Résultat d'exploitation net (REN)	17 778	19 821
Amortissement des incitatifs à la location	849	797
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(454)	(381)
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie)⁽¹⁾	18 173	20 237

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont établis à 32,0 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 2,5 millions de dollars, ou 7,1 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) un paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, reçu d'un locataire, qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur les produits locatifs au premier trimestre de 2025, 2) une diminution nette de 0,5 million de dollars liée aux sorties effectuées tout au long de 2025, qui a été partiellement contrebalancée par les acquisitions conclues à la fin du trimestre et dont l'incidence se reflétera dans les trimestres futurs, et 3) une diminution de 1,5 million de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés, des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires ainsi que de la réduction de loyer accordée à Lion Électrique. Le Fonds a comptabilisé une variation positive de 0,5 million de dollars attribuable aux nouveaux baux conclus, à l'augmentation des taux des baux renouvelés et à la hausse des marges de location des baux en vigueur.

Charges d'exploitation

Le tableau qui suit présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Charges d'exploitation		
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	5 043	5 129
Énergie	2 164	2 339
Impôt foncier et assurances	6 974	7 122
Total des charges d'exploitation	14 181	14 590
% des produits locatifs	44,4 %	42,4 %

Les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des produits, ont augmenté de 2,0 % pour le trimestre comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Compte non tenu de la pénalité d'annulation partielle de bail de 1,0 million de dollars qui avait été comptabilisée au premier trimestre de 2025, les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des produits, auraient augmenté de 0,7 % par rapport au trimestre correspondant de 2025.

Charges financières et produits financiers

Le tableau qui suit présente le sommaire des charges financières pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Produits financiers	(265)	(427)
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	7 194	7 301
Intérêts sur les débetures convertibles	727	754
Intérêts sur les facilités de crédit	486	475
Autres charges d'intérêts	118	126
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers	8 260	8 229
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	52	52
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	8 312	8 281
Accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	431	580
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débetures convertibles	153	438
Charges financières nettes avant les éléments suivants :	8 896	9 299
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 177)	868
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	(202)	28
Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers	7 517	10 195

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 reclassé en tant que contrat de location-financement déclenché par l'exercice d'une option d'achat de l'immeuble situé au 18028, 114^e Avenue NW, à Edmonton, en Alberta.

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, sont demeurées stables comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'élevait à 4,41 % au 31 mars 2026, soit 6 points de base de plus que le taux moyen en vigueur au 31 mars 2025, qui était alors de 4,35 %. La hausse est surtout attribuable au refinancement d'emprunts hypothécaires à taux fixes selon des taux légèrement supérieurs.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires à taux fixe s'est accru de 15 points de base pour s'établir à 4,31 % (4,16 % au 31 mars 2025). Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 3,20 % et 6,44 % au 31 mars 2026 (2,37 % à 6,80 % au 31 mars 2025). Le solde cumulé des emprunts à taux fixe du Fonds s'élevait à 552,3 millions de dollars.

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires soumis à des taux d'intérêt variables est passé de 6,45 % à 5,60 %, ce qui représente une baisse de 85 points de base par rapport à la période correspondante de 2025. Le solde cumulé des emprunts du Fonds soumis à un taux d'intérêt variable s'élevait à 11,7 millions de dollars. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré afférent aux emprunts hypothécaires assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe s'est établi à 4,84 % (taux variable de 4,94 %), ce qui représente une baisse de 2 points de base par rapport au taux de 4,86 % (taux variable de 5,47 %) enregistré à la période correspondante de 2025.

Le solde cumulé des emprunts du Fonds assortis d'un swap de taux d'intérêt variable-fixe s'établissait à 99,4 millions de dollars.

Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 31 mars 2026 correspond à 2,2 ans (2,6 ans au 31 mars 2025).

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

Frais d'administration

Le tableau qui suit présente le sommaire des frais d'administration du Fonds pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Dépenses administratives	1 590	1 678
Pertes de crédit attendues	9	146
Rémunération fondée sur des parts	109	194
Frais d'administration du Fonds	1 708	2 018

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 sortie, le Fonds réévaluera l'immeuble de placement en fonction de la contrepartie reçue à la sortie.

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 s'assure que tous les immeubles sont évalués par des évaluateurs externes à tour de rôle tous les trois ans. En outre, le Fonds procède à l'évaluation externe des 15 immeubles ayant la plus grande valeur et des immeubles visés par des transactions d'acquisition, de financement ou de refinancement, ou à la demande des prêteurs. Au 31 mars 2026, le Fonds n'avait fait évaluer aucun de ses immeubles par des évaluateurs externes. Aux fins de l'établissement de la valeur de ses propriétés n'ayant pas fait l'objet d'évaluations indépendantes au cours d'un exercice donné, le Fonds reçoit trimestriellement 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. 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.

Aucune variation de la juste valeur des immeubles de placement n'a été comptabilisée pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

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 périodes closes le 31 mars 2026 et le 31 décembre 2025.

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 31 mars 2026			
Taux de capitalisation	5,50 % – 7,50 %	6,00 % – 8,25 %	5,75 % – 7,50 %
Taux de capitalisation à la revente	5,75 % – 8,00 %	6,25 % – 8,50 %	6,00 % – 7,75 %
Taux d'actualisation	6,25 % – 8,75 %	6,75 % – 9,00 %	6,50 % – 8,25 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,23 %	6,98 %	7,00 %
Au 31 décembre 2025			
Taux de capitalisation	5,50 % – 7,50 %	6,00 % – 8,50 %	5,75 % – 7,75 %
Taux de capitalisation à la revente	5,75 % – 8,00 %	6,25 % – 8,50 %	6,00 % – 8,00 %
Taux d'actualisation	6,25 % – 8,75 %	6,75 % – 9,00 %	6,50 % – 8,75 %
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,18 %	6,98 %	7,03 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 31 mars 2026 se situait à 6,70 % (6,70 % au 31 décembre 2025), soit un niveau stable par rapport au trimestre précédent.

Le Fonds a estimé qu'au 31 mars 2026, 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 45,0 millions de dollars ou une hausse de 48,6 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 qui suit présente le sommaire du bénéfice net ajusté ⁽¹⁾ avant ces éléments non monétaires volatils et coûts de transaction pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Bénéfice net et résultat global	8 361	7 608
Coûts de transaction à l'acquisition et à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	192	-
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 177)	868
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	(202)	28
Bénéfice net ajusté ⁽¹⁾	7 174	8 504
Par part	8,1 ¢	9,6 ¢

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS, se reporter aux pages 2 et 29.

Le bénéfice net ajusté du trimestre a diminué de 1,3 million de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La baisse découle surtout des éléments suivants : 1) un recul de 2,0 millions de dollars du REN contrebalancé par 2) une réduction de 0,2 million de dollars des dépenses administratives et 3) une diminution de 0,4 million de dollars des charges financières nettes avant les ajustements de la juste valeur.

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 31 mars 2025 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 31 mars 2026. Par conséquent, il exclut tous les immeubles acquis ⁽²⁾⁽³⁾ et dont le Fonds s'est départi ⁽²⁾⁽³⁾ au cours des exercices 2025 et 2026 ainsi que les loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et l'amortissement des incitatifs à la location.

Le tableau qui suit présente le REN du portefeuille comparable ⁽¹⁾ pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Δ %
	\$	\$	
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	18 173	20 237	(10,2) %
REN selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾ provenant de :			
Acquisitions	(99)	-	
Sorties	(188)	(463)	
Corporation	78	10	
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾	17 964	19 784	(9,2) %
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾ provenant de :			
Immeubles industriels	5 444	5 741	(5,2) %
Immeubles de bureaux situés en banlieue	7 892	9 602	(17,8) %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	4 628	4 441	4,2 %
REN selon la comptabilité de trésorerie du portefeuille comparable ⁽¹⁾	17 964	19 784	(9,2) %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

Par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾ a diminué de 9,2 %. Compte non tenu du paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur le REN au premier trimestre de 2025, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie aurait diminué de 4,4 %.

Pour le trimestre, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles industriels a diminué de 0,3 million de dollars, ou de 5,2 %, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette diminution est essentiellement attribuable 1) à une réduction de loyer accordée à Lion Électrique (0,2 million de dollars) et 2) au départ prévu à la fin du troisième trimestre de 2025 d'un locataire qui n'a pas encore été remplacé et qui occupait une superficie de 24 014 pieds carrés à Edmonton (0,2 million de dollars).

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

(2) Se reporter à la section a) de la note 3 des états financiers consolidés datés du 12 mai 2026 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 2025, pour obtenir de plus amples renseignements sur les acquisitions et les sorties de l'exercice 2025.

Au cours du trimestre, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue a diminué de 1,7 million de dollars, ou de 17,8 %, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette diminution découle surtout 1) du paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail de 1,0 million de dollars dont il a été question précédemment et qui avait eu une incidence positive sur le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie au premier trimestre de 2025 ainsi que 2) des départs prévus à la fin du troisième trimestre de 2025 de locataires à Ottawa, lesquels n'ont pas encore été pleinement remplacés. Compte non tenu du paiement à titre de pénalité d'annulation partielle de bail qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur le REN du premier trimestre de 2025, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue aurait diminué de 8,3 %.

En dernier lieu, pour le trimestre, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 0,2 million de dollars, ou de 4,2 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est attribuable à l'apport, sur un trimestre complet, d'un nouveau locataire important à Lévis dont le bail a débuté le 25 février 2025.

Distributions

Distributions et données par part

Le tableau qui suit présente les distributions pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Distributions		
Distributions en espèces	6 622	6 327
Distributions en espèces sur parts de SEC de catégorie B	52	52
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	-	287
Distributions totales aux porteurs de parts	6 674	6 666
Pourcentage des distributions réinvesties ^{(1) (2)}	0,0 %	4,3 %
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 SEC 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 2025.

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

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et les FPE ⁽¹⁾ pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	8 361	7 608
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	(202)	28
Amortissement des incitatifs à la location	849	797
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 177)	868
Charges salariales de location	529	466
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	52	52
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	184	61
FPE ⁽¹⁾	8 596	9 880
Coûts de transactions à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	192	-
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 788	9 880
FPE par part ^{(1) (2) (3)}	9,7 ¢	11,1 ¢
FPE ajustés par part ^{(1) (2) (4)}	9,9 ¢	11,1 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	77,3 %	67,4 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	75,8 %	67,4 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

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

(3) Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE ⁽¹⁾ par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

(4) Le ratio des FPE ajustés par part est calculé en divisant les FPE ⁽¹⁾ ajustés par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

Pour le trimestre, les FPE ajustés ⁽¹⁾ se sont établis à 9,9 ¢ par part, comparativement à 11,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 1,2 ¢ par part, ou 10,8 %. Cette baisse est attribuable à la diminution du REN décrite précédemment.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

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

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre les FPE ⁽¹⁾ et les FPEA ⁽¹⁾ pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 596	9 880
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(454)	(381)
Accroissement des intérêts effectifs	431	580
Amortissement des autres immobilisations corporelles	19	18
Rémunération fondée sur des parts	(75)	133
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(639)	(688)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	7 503	9 167
Coûts de transaction à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	192	-
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 695	9 167
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	8,4 ¢	10,3 ¢
Montant ajusté des FPEA par part ^{(1) (2) (4)}	8,6 ¢	10,3 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	89,3 %	72,7 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	87,2 %	72,7 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

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

(3) Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA ⁽¹⁾ par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

(4) Le ratio du montant ajusté des FPEA par part est calculé en divisant le montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

Pour le trimestre, le montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ s'est établi à 8,6 ¢ par part, contre 10,3 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, soit une baisse de 1,7 ¢ par part, ou 16,5 %. La baisse s'explique par la diminution de 2,1 millions de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment. Cette diminution est partiellement compensée par une diminution de 0,3 million de dollars des dépenses administratives.

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 récupérables ⁽²⁾ d'un montant approximatif de 25 ¢ par pied carré de la superficie locative des immeubles du Fonds, 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 le loyer que recevra 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 aux pages 2 et 29.

(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 des trois derniers exercices.

Périodes closes les 31 mars et les 31 décembre (en milliers de dollars)	31 mars 2026	31 mars 2025	31 décembre 2025	31 décembre 2024
	\$	\$	\$	\$
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	639	688	2 603	2 601
Dépenses d'investissement non récupérables	49	237	2 070	2 878

(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 périodes closes les 31 mars 2026 et 2025 ainsi que pour les exercices 2025 et 2024.

Périodes closes les 31 mars et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	2026 (3 mois)	2025 (3 mois)	2025 (12 mois)	2024 (12 mois)
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	11 588	15 364	70 604	66 004
Intérêts payés	(8 204)	(8 083)	(33 113)	(32 594)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés	3 384	7 281	37 491	33 410
Distributions nettes aux porteurs de parts	6 622	6 035	25 894	22 638
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	(3 238)	1 246	11 597	10 772

Le tableau qui suit présente le sommaire du rapprochement entre les entrées nettes de flux de trésorerie liées aux activités d'exploitation présentées aux états financiers et les FPEA ⁽¹⁾ et FPE ⁽¹⁾ pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	11 588	15 364
Charges salariales de location	529	466
Coûts de transaction à l'acquisition et à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(192)	-
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	5 005	3 067
Produits financiers	265	427
Charges d'intérêts	(8 525)	(8 656)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾	(639)	(688)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	(375)	(375)
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	(153)	(438)
FPEA ⁽¹⁾	7 503	9 167
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽²⁾	639	688
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽²⁾	375	375
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	454	381
Charges de rémunération fondée sur des parts	75	(133)
Accroissement des intérêts effectifs	(431)	(580)
Amortissement des immobilisations corporelles	(19)	(18)
FPE ⁽¹⁾	8 596	9 880

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

(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 aux pages 2 et 29.

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 un immeuble de placement contrôlé conjointement, dont les actifs, les passifs, les produits et les charges sont partagés en fonction de la participation.

Le tableau qui suit présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Solde au début de la période	1 217 957	1 233 282
Ajouts :		
Acquisitions	31 662	-
Sorties	(11 700)	-
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	-	101
Dépenses d'investissement	816	1 278
Commissions de location et incitatifs à la location capitalisés	1 509	1 215
Autres variations non monétaires ⁽¹⁾	(395)	(416)
Solde à la fin de la période	1 239 849	1 235 460

(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.

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 qui suit présente le sommaire des sommes engagées au titre des dépenses d'investissement ainsi qu'en incitatifs et commissions de location au cours des périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Dépenses d'investissement récupérables	767	1 041
Dépenses d'investissement non récupérables	49	237
Dépenses d'investissement totales	816	1 278
Commissions de location et améliorations locatives	1 509	1 215
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	-	101
Total	2 325	2 594

Créances

(en milliers de dollars)	31 mars 2026	31 décembre 2025	31 mars 2025
	\$	\$	\$
Loyers à recevoir	8 729	4 699	5 137
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(1 651)	(1 683)	(960)
Loyers à recevoir, montant net	7 078	3 016	4 177
Recouvrements non facturés	1 055	1 863	1 424
Autres créances	266	602	1 209
Créances	8 399	5 481	6 810

Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

(en milliers de dollars)	31 mars 2026	31 décembre 2025	31 mars 2025
	\$	\$	\$
Immobilisations corporelles	1 535	1 592	1 494
Amortissements cumulés	(1 372)	(1 356)	(1 304)
Immobilisations corporelles, montant net	163	236	190
Charges payées d'avance	4 173	1 128	3 952
Dépôts	3 402	2 323	2 192
Autres actifs	7 738	3 687	6 334

Ressources de capital

Dettes à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 31 mars 2026, 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 2026 (en milliers de dollars)	Solde des débetures convertibles ⁽¹⁾	Solde des emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	\$	\$	%
Année d'échéance			
2026	-	200 196	4,09
2027	-	145 415	4,40
2028	-	92 500	4,54
2029	-	115 918	4,68
2030	40 250	40 061	6,05
2031 et suivantes	-	69 269	4,49
Total	40 250	663 359	4,57

(1) Montants bruts

Le Fonds a des emprunts hypothécaires dont une tranche de 200,2 millions de dollars arrivera à échéance au cours des neuf prochains mois. À la date du présent rapport, le Fonds avait reçu des lettres d'engagement ou des lettres d'intention d'institutions financières pour le refinancement de 25,9 millions de dollars et il renégocie actuellement les emprunts hypothécaires restants arrivant à échéance en 2026.

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 31 mars 2026, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 4,57 % (4,41 % pour les emprunts hypothécaires et 7,25 % pour les débetures convertibles), ce qui représente une augmentation de 5 points de base par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, qui était de 4,52 % (4,35 % pour les emprunts hypothécaires et 7,25 % pour les débetures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Le tableau qui suit présente l'évolution des emprunts hypothécaires pour la période close le 31 mars 2026.

Période close le 31 mars 2026 (en milliers de dollars)	Trimestre
	\$
Solde au début ⁽¹⁾	643 944
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge ⁽²⁾	43 857
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de sorties ⁽³⁾	(20 026)
Remboursements mensuels de capital ⁽⁴⁾	(4 416)
Solde au 31 mars 2026 ⁽¹⁾	663 359

(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 consolidés 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 sorties est inclus dans les états consolidés 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 consolidés des flux de trésorerie au poste Remboursements d'emprunts hypothécaires.

Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 31 mars 2026 s'élève à 2,2 ans, contre 2,6 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 qui suit présente le sommaire des remboursements futurs des emprunts hypothécaires pour les prochains exercices.

Au 31 mars 2026 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	\$	\$	\$	
Année d'échéance				
2026 (9 mois)	12 284	187 912	200 196	30,2
2027	12 515	132 900	145 415	21,9
2028	8 400	84 100	92 500	14,0
2029	5 310	110 608	115 918	17,5
2030	3 318	36 743	40 061	6,0
2031 et suivantes	6 001	63 268	69 269	10,4
Total	47 828	615 531	663 359	100,0
Frais de financement non amortis et ajustements au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			(2 548)	
Solde au 31 mars 2026			660 811	

Au 31 mars 2026, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives contractuelles liées aux emprunts hypothécaires auxquelles il est assujéti.

Débetures convertibles

Le tableau qui suit présente le sommaire des débetures convertibles au 31 mars 2026.

(en milliers de dollars)	Série I ^{(1) (2)}
Valeur nominale	40 250 ⁽³⁾
Taux d'intérêt contractuel	7,25 %
Taux d'intérêt effectif	8,54 %
Date d'émission	Janvier 2025
Prix de conversion par part	4,10
Date de paiement des intérêts	28 février et 31 août
Date d'échéance	Février 2030
Solde au 31 mars 2026	35 584

(1) Remboursables au gré du Fonds, selon certaines conditions, à compter du 28 février 2028, mais avant le 28 février 2029, à un prix équivalent à la valeur 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 I et à compter du 28 février 2029, mais avant le 28 février 2030, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

(2) 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 I en émettant un nombre de parts librement négociables aux porteurs de débetures de série I obtenu en divisant le montant du principal des débetures par 95 % du cours en vigueur à la date de remboursement ou d'échéance.

(3) Aucune conversion de débetures de série I n'a eu lieu depuis leur émission.

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 débiteures 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 qui suit présente le sommaire des ratios d'endettement du Fonds au 31 mars 2026, au 31 décembre 2025 et au 31 mars 2025.

(en milliers de dollars)	31 mars 2026	31 décembre 2025	31 mars 2025
	\$	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 448)	(5 432)	(5 450)
Emprunts hypothécaires en cours ⁽¹⁾	663 359	643 944	661 874
Débiteures convertibles ⁽¹⁾	37 261	37 108	36 671
Facilités de crédit	37 233	34 456	34 276
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽³⁾	736 405	710 076	727 371
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie ⁽²⁾⁽⁴⁾	1 270 165	1 245 284	1 260 313
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débiteures convertibles et les facilités de crédit) ⁽²⁾⁽⁵⁾	52,1 %	51,3 %	52,1 %
Ratio d'endettement – Débiteures convertibles ⁽²⁾⁽⁶⁾	2,9 %	3,0 %	2,9 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit ⁽²⁾⁽⁷⁾	2,9 %	2,8 %	2,7 %
Ratio d'endettement total ⁽²⁾	58,0 %	57,0 %	57,7 %

(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 aux pages 2 et 29.

(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 capital des débiteures convertibles de série I ajusté pour tenir compte de la composante non dérivée diminuée des options de conversion exercées par les détenteurs et iv) 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.

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.

Ratio de couverture des intérêts

Le tableau qui suit présente le sommaire du ratio de couverture des intérêts pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	16 728	18 235
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	8 260	8 229
Ratio de couverture des intérêts ⁽³⁾	2,03	2,22

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

(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 SEC de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de SEC 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).

Ratio de couverture du service de la dette

Le tableau qui suit présente le sommaire du ratio de couverture du service de la dette pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	16 728	18 235
Charges d'intérêts nettes, déduction faite des produits financiers ⁽²⁾	8 260	8 229
Remboursements de capital	4 416	4 874
Obligations au titre du service de la dette	12 676	13 103
Ratio de couverture du service de la dette ⁽³⁾	1,32	1,39

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

(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 SEC de catégorie B, la désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de SEC 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.

Parts de SEC de catégorie B

Le tableau qui suit présente le sommaire des parts de SEC de catégorie B pour la période close le 31 mars 2026.

Période close le 31 mars 2026 (en nombre de parts)	Trimestre	
	Parts	\$
Parts de SEC de catégorie B en circulation en début de période	697 265	2 852
Ajustement de la juste valeur	-	(202)
Parts de SEC de catégorie B en circulation en fin de période	697 265	2 650

Les parts de SEC 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 SEC 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.

Parts en circulation

Le tableau qui suit présente un sommaire du nombre total de parts en circulation et du nombre de parts pondéré en circulation pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en nombre de parts)	Trimestres	
	2026	2025
Parts en circulation en début de période	88 268 679	88 024 109
Régime de réinvestissement des distributions	-	177 541
Émises – Régime d'achat de parts pour les employés	31 544	27 490
Parts en circulation en fin de période	88 300 223	88 229 140
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	88 284 451	88 126 625
Nombre moyen pondéré de parts de SEC de catégorie B et de parts en circulation	88 981 716	88 823 890

Le 4 mars 2025, 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 6 063 797 parts du 6 mars 2025 au 5 mars 2026, ce qui représente approximativement 7 % des parts émises et en circulation du Fonds au moment du renouvellement. Au 31 mars 2026, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

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.

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 2025 et 2024 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.

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 2026 de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et les risques décrits à la rubrique « Facteurs de risques » du supplément de prospectus déposé le 16 janvier 2025 sur www.sedarplus.ca, laquelle est intégrée aux présentes par renvoi.

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 et chef de la direction financière 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 et chef de la direction financière ont conclu que les CPCI étaient efficaces au 31 décembre 2025.

Au cours du premier trimestre de 2026, 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 SEC de catégorie B

Les parts de SEC 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 663,4 millions de dollars au 31 mars 2026, comparativement à 661,9 millions de dollars au 31 mars 2025.
- Débentures convertibles de série I, d'une valeur nominale totale de 40,3 millions de dollars au 31 mars 2026.
- 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 que 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 2025 et toujours détenus le 31 mars 2026 et n'inclut pas les retombées des sorties, des acquisitions et développements réalisés au cours de 2025 et de 2026, ainsi que les résultats des propriétés subséquemment vendues.

Résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie

Le résultat d'exploitation net (REN) du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie 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, compte non tenu des éléments hors trésorerie. Il se définit comme étant les produits locatifs des immeubles du portefeuille comparable, déduction faite des coûts d'exploitation du portefeuille comparable et compte non tenu de l'amortissement des incitatifs à la location et de l'ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire.

Annexe 2 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie des secteurs d'exploitation et rapprochements trimestriels

Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾

Le tableau qui suit présente le rapprochement du REN selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾ avec le REN pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Trimestre clos le 31 mars 2026				
Résultat d'exploitation net (REN)	5 483	7 538	4 757	17 778
Amortissement des incitatifs à la location	203	493	153	849
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(143)	(214)	(97)	(454)
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	5 543	7 817	4 813	18 173
Trimestre clos le 31 mars 2025				
Résultat d'exploitation net (REN)	5 870	9 350	4 601	19 821
Amortissement des incitatifs à la location	124	529	144	797
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(175)	(201)	(5)	(381)
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) ⁽¹⁾	5 819	9 678	4 740	20 237

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

Le tableau qui suit présente le rapprochement du REN selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾ avec le REN pour les huit derniers trimestres.

	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Résultat d'exploitation net	17 778	18 238	19 866	17 129	19 821	19 082	18 753	18 856
Amortissement des incitatifs à la location	849	852	854	836	797	966	807	704
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(454)	(416)	(592)	1 500	(381)	(374)	(247)	(183)
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie ⁽¹⁾	18 173	18 674	20 128	19 465	20 237	19 674	19 313	19 377

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

Annexe 3 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochement des FPE et des FPEA trimestriels

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

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

	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	8 361	(932)	9 501	6 194	7 608	18 847	5 470	7 272
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	-	6 619	(1 269)	(700)	-	(9 975)	(283)	-
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	(202)	244	70	167	28	(174)	335	(21)
Amortissement des incitatifs à la location	849	852	854	836	797	966	807	704
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 177)	581	140	(176)	868	(760)	2 168	379
Charges salariales de location	529	522	482	525	466	739	535	433
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	52	53	52	52	52	52	52	53
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	184	499	357	201	61	(39)	342	63
FPE ⁽¹⁾	8 596	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883
Coûts de transactions à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	192	156	17	266	-	-	-	266
FPE ajustés ⁽¹⁾	8 788	8 594	10 204	7 365	9 880	9 656	9 426	9 149
FPE par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	9,7 ¢	9,5 ¢	11,5 ¢	8,0 ¢	11,1 ¢	10,9 ¢	10,7 ¢	10,1 ¢
FPE ajustés par part ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	9,9 ¢	9,7 ¢	11,5 ¢	8,3 ¢	11,1 ¢	10,9 ¢	10,7 ¢	10,4 ¢
Ratio de distribution des FPE ⁽¹⁾	77,3 %	78,9 %	65,2 %	94,0 %	67,4 %	68,8 %	70,0 %	74,3 %
Ratio de distribution des FPE ajustés ⁽¹⁾	75,8 %	77,3 %	65,2 %	90,6 %	67,4 %	68,8 %	70,3 %	72,2 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

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

(3) Le ratio des FPE par part est calculé en divisant les FPE ⁽¹⁾ par le nombre moyen pondéré total de parts du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

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

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

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

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre les FPE ⁽¹⁾ et les FPEA ⁽¹⁾ pour les huit derniers trimestres.

	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4	2024 T-3	2024 T-2
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
FPE ⁽¹⁾	8 596	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656	9 426	8 883
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	(454)	(416)	(592)	1 500	(381)	(374)	(247)	(183)
Accroissement des intérêts effectifs	431	458	383	367	580	402	391	361
Amortissement des autres immobilisations corporelles	19	69	37	17	18	21	17	17
Rémunération fondée sur des parts	(75)	180	(6)	159	133	247	19	(95)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables ⁽¹⁾	(639)	(647)	(658)	(610)	(688)	(654)	(650)	(644)
Réserve pour frais de location non récupérés ⁽¹⁾	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA ⁽¹⁾	7 503	7 707	8 976	8 157	9 167	8 923	8 581	7 964
Coûts de transaction à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	192	156	17	266	-	-	-	267
Montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	7 695	7 863	8 993	8 423	9 167	8 923	8 581	8 231
FPEA par part ^{(1) (2) (3)}	8,4 ¢	8,7 ¢	10,1 ¢	9,2 ¢	10,3 ¢	10,1 ¢	9,7 ¢	9,1 ¢
Montant ajusté des FPEA par part ^{(1) (2) (4)}	8,6 ¢	8,8 ¢	10,1 ¢	9,5 ¢	10,3 ¢	10,1 ¢	9,7 ¢	9,4 ¢
Ratio de distribution des FPEA ⁽¹⁾	89,3 %	86,2 %	74,3 %	81,8 %	72,7 %	74,5 %	76,8 %	82,9 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾	87,2 %	85,2 %	74,3 %	79,2 %	72,7 %	74,5 %	77,2 %	80,2 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

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

(3) Le ratio des FPEA par part est calculé en divisant les FPEA ⁽¹⁾ par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

(4) Le ratio du montant ajusté des FPEA par part est calculé en divisant le montant ajusté des FPEA ⁽¹⁾ par le nombre moyen pondéré total de parts en circulation du Fonds (y compris les parts de SEC de catégorie B).

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

Annexe 4 – Mesures financières non conformes aux IFRS – Rapprochement du BAIIA ajusté ⁽¹⁾

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

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre le bénéfice net et le résultat global établi selon les IFRS et le BAIIA ajusté ⁽¹⁾ pour les périodes closes les 31 mars 2026 et 2025.

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestres	
	2026	2025
	\$	\$
Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période	8 361	7 608
Charges d'intérêts	8 525	8 656
Accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	431	580
Amortissement des immobilisations corporelles	19	18
Amortissement des incitatifs à la location	849	797
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	-	-
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 177)	868
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	(202)	28
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	184	61
Coûts de transaction à l'acquisition et à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	192	-
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(454)	(381)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	16 728	18 235

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 29.

