
États financiers consolidés intermédiaires
résumés T1 2026

Positionné pour une croissance stratégique



BTB

3695, des Laurentides, Laval, QC



États financiers consolidés intermédiaires résumés

Période de trois mois close le 31 mars 2026

États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière	68
États consolidés intermédiaires résumés du résultat global	69
États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	70
Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie	71
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés	72

États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Au 31 mars	Au 31 décembre
	Notes	2026	2025
		\$	\$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 239 849	1 217 957
Immobilisations corporelles		163	236
Charges payées d'avance et dépôts		7 575	3 451
Créance résultant d'un contrat de location-financement		10 359	10 371
Créances	4	8 399	5 481
Solde de prix de vente	4	1 000	1 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 448	5 432
Total des actifs		1 268 793	1 243 928
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	660 811	641 450
Débetures convertibles	6	35 584	35 341
Emprunts bancaires	7	37 233	34 456
Obligations locatives		8 918	8 929
Parts de SEC de catégorie B	8	2 650	2 852
Rémunération fondée sur des parts	10	3 421	3 444
Instruments financiers dérivés	9	2 970	4 148
Fournisseurs et autres créditeurs		22 153	20 127
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 207	2 207
Total des passifs		775 947	752 954
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		492 846	490 974
		1 268 793	1 243 928

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

Approuvé par le Conseil le 12 mai 2026.



Michel Léonard, fiduciaire



Jocelyn Proteau, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Périodes de trois mois closes les 31 mars	
		2026	2025
		\$	\$
Produits d'exploitation			
Produits locatifs	12	31 959	34 411
Charges d'exploitation			
Services publics et autres charges d'exploitation		7 207	7 468
Impôt foncier et assurances		6 974	7 122
		14 181	14 590
Résultat d'exploitation net		17 778	19 821
Produits financiers		265	427
Charges			
Charges financières		9 109	9 674
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	8	52	52
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	8	(202)	28
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(1 177)	868
Charges financières nettes	13	7 782	10 622
Frais d'administration		1 708	2 018
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	192	-
Bénéfice net et résultat global de la période		8 361	7 608

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

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

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport des porteurs de parts	Distributions cumulées	Résultat global cumulé	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2026		405 709	(280 793)	366 058	490 974
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	133	-	-	133
Distributions aux porteurs de parts	11	-	(6 622)	-	(6 622)
		405 842	(287 415)	366 058	484 485
Résultat global		-	-	8 361	8 361
Solde au 31 mars 2026		405 842	(287 415)	374 419	492 846
Solde au 1 ^{er} janvier 2025		404 914	(254 319)	343 687	494 282
Émission de parts, nette des frais d'émission		667	-	-	667
Distribution aux porteurs de parts		-	(6 614)	-	(6 614)
		405 581	(260 933)	343 687	488 335
Résultat global		-	-	7 608	7 608
Solde au 31 mars 2025		405 581	(260 933)	351 295	495 943

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

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Périodes de trois mois closes les 31 mars	
		2026	2025
		\$	\$
Activités d'exploitation			
Bénéfice net de la période		8 361	7 608
Ajustements pour :			
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	192	-
Amortissement des immobilisations corporelles	14	19	18
Rémunération fondée sur des parts	10	110	194
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	12	(454)	(381)
Amortissement des incitatifs à la location	12	849	797
Produits financiers		(265)	(427)
Charges financières nettes	13	7 782	10 622
		16 594	18 431
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		(5 006)	(3 067)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		11 588	15 364
Activités d'investissement			
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires pris en charge	3	(31 662)	-
Entrées d'immeubles de placement et autres	3	(2 325)	(2 493)
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	3	-	(101)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement et coûts de transaction	3	1 857	-
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(32 130)	(2 594)
Activités de financement			
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		43 499	1 066
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(14 791)	(4 874)
Emprunts bancaires		2 739	(10 063)
Paiements sur obligations locatives		(11)	(5)
Produit net des débentures convertibles		-	38 172
Remboursement de débentures convertibles	6	-	(19 917)
Distribution nette aux porteurs de parts		(6 622)	(6 035)
Distribution nette aux porteurs de parts de SEC de catégorie B	8	(52)	(52)
Intérêts payés		(8 204)	(8 083)
(Sorties) entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement		16 558	(9 791)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(3 984)	2 979
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		5 432	2 471
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		1 448	5 450

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Périodes de trois mois closes les 31 mars 2026 et 2025
(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada H3G 2B2. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB pour les périodes de trois mois closes les 31 mars 2026 et 2025 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

2. Base d'établissement

(a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités ont été établis selon la Norme comptable internationale IAS 34, Information financière intermédiaire (l'« IAS 34 »), publiée par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Les présentes ne comprennent pas toute l'information exigée pour des états financiers consolidés annuels complets, et doivent donc être lues en parallèle avec les états financiers consolidés du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les méthodes comptables appliquées par le Fonds dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités sont les mêmes que celles appliquées par le Fonds dans ses états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 12 mai 2026.

(b) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

(c) Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

3. Immeubles de placement

	Période de trois mois close le 31 mars	Exercice clos le 31 décembre
	2026	2025
	\$	\$
Solde à l'ouverture de la période	1 217 957	1 233 282
Ajustements des actifs au titre de droits d'utilisation	-	295
Acquisition d'immeubles de placement (note 3 a))	31 662	-
Disposition d'immeubles de placement (note 3 b))	(11 700)	(19 715)
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	-	101
Dépenses d'investissement	816	4 867
Commissions de location capitalisées	166	2 345
Incitatifs à la location capitalisés	1 343	4 882
Amortissement des incitatifs à la location	(849)	(3 339)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	454	(111)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	-	(4 650)
Solde à la clôture de la période	1 239 849	1 217 957

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. De plus, dans le cadre d'acquisitions, de financements ou de transactions de refinancement ou à la demande des prêteurs, d'autres immeubles font aussi l'objet d'évaluations indépendantes au cours de l'exercice. La direction peut également sélectionner des immeubles à partir de son évaluation des circonstances qui, à son avis, nécessiteraient une évaluation externe indépendante. Ces évaluateurs possèdent les qualifications professionnelles appropriées et utilisent des techniques d'évaluation reconnues, comme la méthode des flux de trésorerie actualisés, celle de la capitalisation directe et celle des comparables.

Au 31 mars 2026, aucune évaluation externe indépendante n'avait été obtenue pour des immeubles de placement (évaluations obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur totale de 702 785 \$ au 31 décembre 2025).

La juste valeur des autres immeubles de placement est déterminée par la direction au moyen d'évaluations élaborées en interne basées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.

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

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

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux 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 tableau qui suit présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 31 mars 2026, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 31 mars 2026.

Sensibilité aux taux de capitalisation	Juste valeur	Variation de la juste valeur
Augmentation (diminution)	\$	\$
(0,50) %	1 306 934	67 085
(0,25) %	1 288 425	48 576
Taux de base	1 239 849	-
0,25 %	1 194 836	(45 013)
0,50 %	1 153 005	(86 844)

(a) Acquisitions

La juste valeur des actifs et des passifs comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date d'acquisition au cours de la période de trois mois close le 31 mars 2026 s'établit comme suit :

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition						
Date d'acquisition	Type d'immeuble	Localisation	Participation acquise	Immeubles de placement, y compris les coûts d'acquisition	Emprunt hypothécaire pris en charge	Contrepartie nette
			%	\$	\$	\$
Mars 2026	Industriel	Edmonton, AB	100	31 662	-	31 662
Total				31 662	-	31 662

(b) Sorties

La juste valeur des actifs et des passifs décomptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date de sortie s'établit comme suit :

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Solde de prix de vente	Remboursement hypothécaire	Coûts liés aux sorties	Produit net
				\$	\$	\$	\$
Mars 2026	Bureaux	Québec, QC	11 700	-	(9 651)	(192)	1 857
Total			11 700	-	(9 651)	(192)	1 857

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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2026	2025
	\$	\$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (perte)/gain	-	-
Coûts liés aux sorties	(192)	-
	(192)	-

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

Il n'y a eu aucune variation de la juste valeur des immeubles de placement pour les périodes de trois mois closes les 31 mars 2026 et 2025.

4. Créances

	Au 31 mars	Au 31 décembre
	2026	2025
	\$	\$
Loyers à recevoir	8 729	4 699
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(1 651)	(1 683)
Loyers à recevoir, montant net	7 078	3 016
Recouvrements non facturés	1 055	1 863
Autres créances	266	602
Total	8 399	5 481

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

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

Solde de prix de vente

Le solde de prix de vente est composé d'un prêt échéant le 11 juillet 2027 et portant intérêt au taux annuel de 5 % sur la durée du prêt. Le solde de prix de vente s'élevait à 1 000 \$ au 31 mars 2026 (1 000 \$ au 31 décembre 2025).

5. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 196 431 \$ au 31 mars 2026 (1 178 560 \$ au 31 décembre 2025).

	Au 31 mars	Au 31 décembre
	2026	2025
	\$	\$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	552 301	538 918
Emprunts hypothécaires à taux variable	111 058	105 026
Charges de financement non amorties	(2 548)	(2 494)
Emprunts hypothécaires	660 811	641 450
Partie à court terme	200 196 ⁽¹⁾	214 892
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,41 %	4,36 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	2,23	2,33
Fourchette des taux annuels	3,20 % – 6,44 %	3,10 % – 6,80 %

(1) Pour la période de neuf mois restante.

Au 31 mars 2026, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	\$	\$	\$
2026 ⁽¹⁾	12 284	187 912	200 196
2027	12 515	132 900	145 415
2028	8 400	84 100	92 500
2029	5 310	110 608	115 918
2030	3 318	36 743	40 061
Par la suite	6 001	63 268	69 269
	47 828	615 531	663 359
Charges de financement non amorties et ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			(2 548)
			660 811

(1) Pour la période de neuf mois restante.

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

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Montant restant	
					Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
	\$	%			\$	\$
Juin 2016	13 000	3,46	Trimestriel	Juin 2026	9 375	9 473
Novembre 2017	23 075	3,91	Mensuel	Décembre 2027	17 777	17 962
Mai 2024	16 860	6,44	Mensuel	Mai 2029	16 333	16 410
Juin 2024	25 400	5,83	Mensuel	Juin 2029	24 592	24 725
Août 2024	23 132	3,97	Mensuel	Novembre 2027	20 808	21 032
Septembre 2024	11 000	4,59	Mensuel	Septembre 2029	10 480	10 570
Total	112 467				99 365	100 172

6. Débentures convertibles

Aux 31 mars 2026 et 2025, le Fonds comptait les débentures convertibles subordonnées non garanties en circulation ci dessous.

	Principal	Composante passif non dérivé, à l'émission	Charges de financement, à l'émission	Taux d'intérêt		Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance
				Nominal	Effectif			
				%	%	\$		
Série I	40 250	3 676	2 077	7,25	8,54	4,10	Semestriels	Février 2030
								Série I
								\$
Au 31 mars 2026								
Composante passif non dérivé, à l'émission								36 574
Désactualisation de la composante passif non dérivé								687
								37 261
Options de conversion exercées par les porteurs								-
								37 261
Charges de financement non amorties								(1 677)
Composante passif non dérivé								35 584
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur								2 524

Série I

Le 23 janvier 2025, le Fonds a émis des débentures convertibles subordonnées non garanties à 7,25 % de série I, d'une valeur de 40 250 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance le 28 février 2030. Les débentures sont convertibles au gré du porteur en tout temps avant le 28 février 2030, au prix de conversion de 4,10 \$ la part.

Les débentures de série I ne seront pas remboursables avant le 28 février 2028, sauf dans le cas d'un changement de contrôle. À compter du 28 février 2028, mais avant le 28 février 2029, à certaines conditions, les débentures sont remboursables par le Fonds à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés, pour autant que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts négociées à la Bourse de Toronto pendant les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de remboursement est donné corresponde à au moins 125 % du prix de conversion.

À compter du 28 février 2029, mais avant le 28 février 2030, à certaines conditions, les débentures seront remboursables en tout ou en partie par le Fonds n'importe quand, à un prix de remboursement égal à leur principal majoré des intérêts courus et impayés. Le Fonds peut, sous réserve de certaines conditions, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le principal des débentures qui doivent être remboursées ou qui sont arrivées à échéance en émettant un nombre de parts obtenu en divisant le montant du principal des débentures par 95 % du cours en vigueur à la date du remboursement ou de l'échéance.

Au 31 mars 2026, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débentures.

7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de trois facilités de crédit. La première est une facilité de crédit renouvelable de 50 000 \$ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal supplémentaire de 10 000 \$. Cette facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 % ou au taux CORRA ou au taux CORRA composé quotidiennement majoré de 2,25 %. Au 31 mars 2026, un montant de 37 233 \$ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (31 856 \$ au 31 décembre 2025).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 39 394 \$ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 385 718 \$.

La deuxième facilité est une ligne de crédit renouvelable d'un montant de 7 500 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 31 mars 2026, aucun montant n'était exigible aux termes de cette ligne de crédit (2 600 \$ au 31 décembre 2025). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant quatre immeubles d'une juste valeur de 90 860 \$.

La troisième facilité est une ligne de crédit renouvelable non garantie d'un montant de 2 000 \$. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 31 mars 2026, aucun montant n'était exigible aux termes de la ligne de crédit d'exploitation (0 \$ au 31 décembre 2025).

8. Parts de SEC de catégorie B

	Période de trois mois close le 31 mars 2026		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	697 265	2 852	697 265	2 343
Ajustement de la juste valeur	-	(202)	-	509
Parts en circulation à la clôture de la période	697 265	2 650	697 265	2 852

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

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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2026	2025
	\$	\$
Distribution aux porteurs de parts de SEC de catégorie B	52	52
Distribution par part de SEC de catégorie B	0,075	0,075

9. Évaluation de la juste valeur

Le tableau qui suit présente la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créances, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 31 mars 2026 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 31 mars 2026	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	\$	\$	\$	\$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles (note 6)	2 524	-	-	2 524
Passif au titre des swaps de taux d'intérêt	446	-	446	-
Parts de SEC de catégorie B (note 8)	2 650	2 650	-	-
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	663 359	-	656 215	-
Débetures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	38 108	42 705	-	-
Emprunts bancaires (note 7)	37 233	-	37 233	-

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

La valeur comptable des emprunts bancaires se rapproche de leur juste valeur en raison de leur échéance à court terme.

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

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

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

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

Le tableau qui suit fournit un rapprochement des évaluations à la juste valeur de niveau 3 qui figurent aux états consolidés de la situation financière.

Options de conversion et de remboursement des (actifs) / passifs au titre des débetures convertibles	
\$	
Période de trois mois close le 31 mars 2026	
Solde à l'ouverture de la période	3 377
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	(853)
Solde à la clôture de la période	2 524

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité à la volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débetures convertibles au 31 mars 2026.

	Options de conversion et de remboursement des débetures convertibles		Volatilité
	\$	%	%
Sensibilité à la volatilité			
Augmentation (diminution)			
(0,50) %	2 395		17,42
31 mars 2026	2 524		17,92
0,50 %	2 653		18,42

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

10. Rémunération fondée sur des parts

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

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

Le tableau qui suit présente les informations pertinentes sur la variation du nombre de parts différées.

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2026	2025
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	290 806	213 792
Rémunération des fiduciaires	13 830	15 324
Distributions versées sous forme de parts	5 441	4 835
En circulation à la clôture de la période	310 077	233 951

Au 31 mars 2026, le passif au titre du régime était de 1 177 \$ (1 190 \$ au 31 décembre 2025). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2026, les chiffres connexes comptabilisés à l'état du résultat global correspondaient à un produit de 12 \$ (charge de 79 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2025).

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

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

Au 31 mars 2026, le passif au titre du régime s'établissait à 0 \$ (123 \$ au 31 décembre 2025). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2026, la charge connexe comptabilisée à l'état du résultat global se chiffrait à 9 \$ (charge de 14 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2025). Les 31 544 parts relatives aux achats de 2025 ont été émises en mars 2026 (29 710 parts relatives aux achats de 2024).

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

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

Le tableau qui suit présente les informations pertinentes sur la variation du nombre de parts assujetties à des restrictions.

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2026	2025
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	504 037	301 249
Annulation	-	(8 181)
En circulation à la clôture de la période	504 037	293 068

Au 31 mars 2026, le passif au titre du régime était de 1 432 \$ (1 289 \$ au 31 décembre 2025). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2026, la charge connexe comptabilisée à l'état du résultat global s'établissait à 143 \$ (charge de 102 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2025).

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

Au 31 mars 2026, l'obligation à long terme liée au régime s'établissait à 812 \$ (842 \$ au 31 décembre 2025). Pour la période de trois mois close le 31 mars 2026, le produit connexe comptabilisé à l'état du résultat global se chiffrait à 30 \$ (produit de 2 \$ pour la période de trois mois close le 31 mars 2025).

11. Parts de fiducie émises et en circulation

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

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

Période de trois mois close le 31 mars	2026	
	Parts	\$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	88 268 679	405 709
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 b))	31 544	133
Parts en circulation à la clôture de la période	88 300 223	405 842

(a) Régime de réinvestissement des distributions

BTB a établi un régime de réinvestissement des distributions à l'intention de ses porteurs de parts de fiducie. La participation à ce régime est facultative. Selon les modalités du régime, les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir les distributions en trésorerie dans des parts de fiducie supplémentaires. Les parts de fiducie sont émises à même le capital autorisé de BTB à un prix fondé sur le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant la date de distribution, moins un escompte de 3 %. Le régime de réinvestissement des distributions a été suspendu le 24 février 2025.

(b) Distributions

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2026	2025
	\$	\$
Distributions aux porteurs de parts	6 622	6 614
Distributions par part de fiducie	0,075	0,075

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

Au 31 mars 2026, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

12. Produits locatifs

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2026	2025
	\$	\$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	19 418	20 183
Frais d'annulation de contrats de location	-	981
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 545	6 795
	25 963	27 959
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	6 391	6 868
Amortissement des incitatifs de location	(849)	(797)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	454	381
	31 959	34 411

13. Charges financières nettes

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2026	2025
	\$	\$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	7 194	7 301
Intérêts sur les débetures convertibles	727	754
Intérêts sur les emprunts bancaires	486	475
Intérêts sur les obligations locatives	112	108
Autres charges d'intérêts	6	18
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	153	438
Accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débetures convertibles	431	580
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	52	52
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	(202)	28
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 177)	868
	7 782	10 622

14. Charges par nature

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2026	2025
	\$	\$
Amortissements	19	18
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	2 823	2 740

15. Résultat par part

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

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

Périodes de trois mois closes les 31 mars	2026	2025
	\$	\$
Bénéfice net	8 361	7 608
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base ⁽¹⁾	88 981 716	88 823 890
Résultat de base par part	0,09	0,09

(1) Comprend les parts de SEC de catégorie B.

16. Gestion du risque de liquidité

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

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

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

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 31 mars 2026, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujéti.

17. Secteurs d'exploitation

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

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

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

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	\$	\$	\$	\$
Période de trois mois close le 31 mars 2026				
Immeubles de placement	473 992	503 496	262 361	1 239 849
Produits locatifs des immeubles	8 197	15 599	8 163	31 959
Résultat d'exploitation net	5 483	7 538	4 757	17 778
Période de trois mois close le 31 mars 2025				
Immeubles de placement	453 174	513 871	268 415	1 235 460
Produits locatifs des immeubles	8 392	18 011	8 008	34 411
Résultat d'exploitation net	5 870	9 350	4 601	19 821

18. Engagements et éventualités

Litiges

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

19. Événement postérieur à la date de clôture

Le 30 avril 2026, le Fonds a acquis la participation restante de 50 % dans Huntington/BTB Montclair à Gatineau, au Québec, pour 7 000 \$ compte non tenu des coûts de transaction, ce qui a eu pour effet de porter à 100 % sa participation dans l'immeuble.

