Rapport de gestion T3 2026

Positionné pour une croissance stratégique

Mesures financières non conformes aux IFRS – Définitions

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
Bénéfice net ajusté	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. 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.	Résultats d'exploitation – Bénéfice net ajusté
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie	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. 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. 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.	Résultats d'exploitation – Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie; Annexe 2
Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)	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 revenus de loyer selon le mode linéaire; vii) l'amortissement des incitatifs à la location; et viii) l'accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles. 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.	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	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. 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.	Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable
Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et FPE ajustés	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 charges salariales de location; iv) la rémunération fondée sur des parts et v) 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. Les FPE ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence des coûts de transactions à l'acquisition et à la sortie d'immeubles de placement et des frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires. 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.	Fonds provenant de l'exploitation (FPE); Flux de trésorerie Annexe 3

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») et Montant ajusté des FPEA	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. Les FPEA ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débutent avec les FPEA et en soustraient l'incidence des coûts de transactions à l'acquisition et la sortie d'immeubles de placement et des frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires. Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA ajustés sont des mesures utiles des résultats économiques et qu'elles sont pertinentes pour comprendre sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions aux porteurs de parts.	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Flux de trésorerie Annexe 3
FPE et FPEA par part et FPE ajustés et FPEA ajustés par part	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. 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.	Fonds provenant de l'exploitation (FPE); Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA);
Ratio de distribution des FPE et des FPEA et Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés	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. Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.	Fonds provenant de l'exploitation (FPE); Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA); Annexe 3
Ratio d'endettement total	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 et les équivalents de trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. 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.	Ressources de capital – Ratio d'endettement
Ratio d'endettement hypothécaire total	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 et les équivalents de trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. 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.	Ressources de capital – Ratio d'endettement hypothécaire
Ratio de couverture des intérêts	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 débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de SEC de catégorie B). 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.	Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts
Ratio de couverture du service de la dette	Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure finwancière 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 débentures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de SEC de catégorie B). 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.	Ressources de capital – Ratio de couverture du service de la dette



4890-4898, boulevard Taschereau, Longueuil, QC

Rapport de gestion

Périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2026

Introduction	26
Énoncés prospectifs – Mise en garde	26
Mesures financières non conformes aux IFRS	27
Présentation du Fonds	27
Objectifs et stratégies d'affaires	28
Faits saillants du troisième trimestre clos le 30 septembre 2026	29
Renseignements financiers choisis	32
Information trimestrielle choisie	33
Information sectorielle	34
Indicateurs de performance opérationnelle	36
Portefeuille immobilier	36
Opérations immobilières	37
Résultats d'exploitation	41
Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable	46
Distributions	47
Fonds provenant de l'exploitation (FPE)	48
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)	49
Flux de trésorerie	50
Actifs	52
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	59
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 30 septembre 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 10 novembre 2026 doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes de la période close le 30 septembre 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 aux pages 2 et 3 du présent 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 aux pages 2 et 3. Les IFRS désignent les normes comptables internationales 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 les Annexes 2 à 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 30 septembre 2026, il détenait 72 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 débentures 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'efforce donc de veiller à ce que les intérêts de la direction et de ses employés soient en accord avec ceux des porteurs de parts. 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 30 septembre 2026	**72**	**5 887 419**	**1 236 808**

La superficie locative totale comprend un immeuble d'une superficie de 55 849 pieds carrés situé à Edmonton classé 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 et l'appréciation 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 relutives;

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 troisième trimestre clos le 30 septembre 2026

Produits locatifs : Les produits locatifs se sont établis à 31,5 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 1,4 million de dollars, ou 4,2 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable 1) à une pénalité d'annulation de bail de 1,1 million de dollars reçue d'un locataire industriel au troisième trimestre de 2025. Pour la période de neuf mois, les produits locatifs ont totalisé 95,3 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 2,5 millions de dollars, ou 2,5 %, par rapport à la période correspondante de 2025, en raison des éléments suivants : 1) la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars reçue d'un locataire industriel au troisième trimestre de 2025 et 2) la pénalité d'annulation partielle de bail de 1,0 million de dollars comptabilisée au premier trimestre de 2025.

Résultat d'exploitation net (REN) : Le résultat d'exploitation net a totalisé 17,9 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une baisse de 2,0 millions de dollars, ou 10,1 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable à l'encaissement de la pénalité d'annulation de bail de 1,1 million de dollars susmentionnée et à la variation négative de 0,7 million de dollars des ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire hors trésorerie. Pour la période de neuf mois, le REN a totalisé 54,6 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 2,3 millions de dollars, ou 4,0 %, comparativement à la période correspondante de 2025. Compte non tenu des deux pénalités d'annulation de bail susmentionnées totalisant 2,1 millions de dollars reçues en 2025, le REN aurait diminué de 0,3 % pour la période de neuf mois.

Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1] : Le REN selon la comptabilité de trésorerie s'est établi à 18,9 millions de dollars pour le trimestre, ce qui représente une diminution de 1,3 million de dollars, ou 6,3 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars reçue d'un locataire industriel au troisième trimestre de 2025 et 2) une diminution de 1,4 million de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés et des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires, ces facteurs ayant été contrebalancés en partie par 3) une variation positive de 1,0 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 sur les baux dont les locataires occupent les locaux ainsi que par 4) une augmentation de 0,9 million de dollars liée aux acquisitions conclues en 2026 et une diminution de 0,7 million de dollars liée aux sorties effectuées en 2025 et en 2026. Pour la période de neuf mois, le REN selon la comptabilité de trésorerie a totalisé 56,8 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 3,0 millions de dollars, ou 5,1 %, par rapport à la période correspondante de 2025. Cette diminution est attribuable aux éléments suivants : 1) les pénalités d'annulation de bail susmentionnées totalisant 2,1 millions de dollars reçues en 2025 et 2) une diminution de 2,8 millions de dollars découlant des départs prévus de locataires non encore remplacés et des loyers gratuits accordés à de nouveaux locataires, ces facteurs ayant été contrebalancés en partie par 3) une variation positive de 1,3 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 sur les baux dont les locataires occupent les locaux ainsi que par 4) une augmentation de 1,8 million de dollars liée aux acquisitions conclues en 2026 et une diminution de 1,2 million de dollars liée aux sorties effectuées en 2025 et en 2026. Compte non tenu des deux pénalités d'annulation de bail susmentionnées totalisant 2,1 millions de dollars reçues en 2025, le REN selon la comptabilité de trésorerie aurait diminué de 0,9 % pour le trimestre et de 1,6 % pour la période de neuf mois.

Bénéfice net et résultat global : Le Fonds a comptabilisé un bénéfice net et un résultat global de 10,7 millions de dollars pour le trimestre considéré, ce qui représente une hausse de 1,2 million de dollars par rapport au trimestre correspondant de 2025. Pour la période de neuf mois, le bénéfice net et le résultat global se sont établis à 27,9 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 19,6 %, ou 4,6 millions de dollars.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

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 1,3 million de dollars, ou 7,0 %, par rapport à la période correspondante de 2025. Cette diminution est principalement attribuable à la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars reçue d'un locataire industriel au troisième trimestre de 2025. Pour la période de neuf mois, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 3,4 millions de dollars, ou 5,9 %. Le secteur des immeubles industriels a subi l'incidence des éléments suivants : 1) la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars reçue en 2025 et 2) les départs prévus de locataires en 2025, dont un locataire (0,4 million de dollars) qui occupait des locaux industriels d'une superficie de 24 014 pieds carrés à Edmonton, en Alberta, lesquels ont été reloués au cours du trimestre considéré, ce qui devrait contribuer positivement au REN du portefeuille comparable au cours des périodes ultérieures. Le secteur des immeubles de bureaux a subi l'incidence des éléments suivants : 1) l'encaissement de la pénalité d'annulation partielle de bail susmentionnée de 1,0 million de dollars, 2) le départ connu, à la fin d'août 2026, d'un locataire (0,2 million de dollars) qui occupait des bureaux situés en banlieue d'une superficie de 101 882 pieds carrés à Ottawa, en Ontario, et 3) les autres départs prévus, à la fin du troisième trimestre de 2025, de locataires à Ottawa, en Ontario, qui n'ont pas encore été pleinement remplacés (1,6 million de dollars), ces éléments ayant tous été contrebalancés en partie par l'incidence positive (0,4 million de dollars) des nouveaux baux conclus à Québec, au Québec. Le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a bénéficié des efforts de location (0,2 million de dollars) et de l'apport sur une période complète de neuf mois d'un nouveau locataire de l'immeuble situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au Québec, dont le bail a débuté en mars 2025 et à qui des loyers gratuits avaient été accordés jusqu'en septembre 2025 (0,6 million de dollars). Compte non tenu des deux pénalités d'annulation de bail susmentionnées totalisant 2,1 millions de dollars reçues en 2025, les diminutions auraient respectivement été de 1,3 % pour le trimestre et de 2,3 % pour la période de neuf mois.

FPE ajustés par part [1] : Les FPE ajustés se sont établis à 9,3 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 11,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 2,2 ¢ par part. Pour la période de neuf mois, les FPE ajustés se sont établis à 28,8 ¢ par part, contre 30,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 2,1 ¢ par part. Ces deux diminutions sont attribuables à la baisse du REN décrite précédemment.

Montant ajusté des FPEA par part [1] : Le montant ajusté des FPEA s'est établi à 8,8 ¢ par part pour le trimestre considéré, comparativement à 10,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 1,3 ¢ par part. Pour la période de neuf mois, le montant ajusté des FPEA s'est établi à 27,2 ¢ par part, contre 29,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 2,7 ¢ par part. La baisse pour la période de neuf mois s'explique par les éléments suivants : 1) la diminution de 3,0 millions de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment, et elle a été contrebalancée en partie par 2) une réduction de 0,1 million de dollars des charges financières nettes avant les ajustements de la juste valeur ainsi que par 3) un recul de 0,6 million de dollars des frais d'administration.

Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA [1] : Pour le troisième trimestre de 2026, le ratio de distribution du montant ajusté des FPEA s'est établi à 85,2 %, contre 74,3 % pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une dégradation de 10,9 %. Pour la période de neuf mois, ce ratio s'est établi à 82,7 %, contre 75,3 % pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une dégradation de 7,4 %.

Activités de location : Au cours de la période de neuf mois, les activités de location ont visé une superficie locative totalisant 772 304 pieds carrés, à savoir le renouvellement de baux visant une superficie locative de 590 447 pieds carrés et la conclusion de nouveaux baux visant une superficie locative totalisant 181 857 pieds carrés. La croissance moyenne du taux des baux renouvelés au cours du trimestre à l'étude s'est établie à 6,6 %. Le taux d'occupation du portefeuille s'est établi à 90,7 %, ce qui représente une diminution de 80 points de base par rapport à la période correspondante de 2025, principalement en raison du départ connu d'un locataire qui occupait une superficie de 101 882 pieds carrés à Ottawa, en Ontario.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

Sorties : Le 4 août 2026, le Fonds a finalisé la vente de deux immeubles de bureaux situés au 505, rue des Forges et au 1500, rue Royale à Trois-Rivières, au Québec, pour une contrepartie totale de 20,0 millions de dollars, compte non tenu des frais 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 15,1 millions de dollars.

Dette : BTB a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement total [1] de 57,4 %, ce qui représente une augmentation de 40 points de base comparativement au 31 décembre 2025. Le Fonds a terminé le trimestre avec un ratio d'endettement hypothécaire [1] de 50,9 %, ce qui représente une baisse de 40 points de base par rapport au 31 décembre 2025.

Événements postérieurs à la date de clôture : Le 14 octobre 2026, le Fonds a acquis un immeuble industriel entièrement loué situé au 27057, 100 Avenue, à Acheson, en Alberta, et d'une superficie locative totale de 52 197 pieds carrés. Le prix d'achat de cet immeuble s'est établi à 18,75 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 1,2 million de dollars au REN. Ensemble, les deux immeubles industriels acquis par BTB en 2026 représentent un investissement total de 50,25 millions de dollars, ajoutent environ 195 000 pieds carrés de superficie locative brute et génèrent un REN annualisé d'environ 3,7 millions de dollars, portant ainsi à 39,5 % la pondération des immeubles industriels au sein du portefeuille (38,3 % auparavant).

Le 2 novembre 2026, le Fonds a finalisé la vente d'un immeuble de bureaux situé en banlieue, au 4890-4898, boulevard Taschereau, à Longueuil, au Québec, pour une contrepartie totale de 8,0 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements. Afin de conclure la transaction, le Fonds a accordé à l'acheteur un solde de prix de vente de 1,0 million de dollars venant à échéance le 1er juin 2029.

Sommaire des éléments importants au 30 septembre 2026

- Nombre total d'immeubles détenus : 72
- Superficie locative totale du portefeuille : 5,9 millions de pieds carrés
- Valeur de l'actif total : 1,3 milliard de dollars
- Capitalisation boursière : 325 millions de dollars (cours des parts de 3,65 $ au 30 septembre 2026)

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(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 et les notes y afférentes.

Renseignements financiers choisis

Le tableau qui suit présente des renseignements financiers choisis pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)		Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
		2026	2025	**2026**	2025
	Réference (page)	**$**	$	**$**	$
Information financière					
Produits locatifs	41	**31 498**	32 876	**95 331**	97 800
Résultat d'exploitation net (REN)	41	**17 862**	19 866	**54 564**	56 816
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	41	**18 857**	20 128	**56 798**	59 830
Bénéfice net et résultat global	41	**10 747**	9 501	**27 877**	23 303
Bénéfice net ajusté [1]	45	**6 634**	8 459	**21 301**	22 714
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie [1]	46	**17 842**	19 180	**53 365**	56 736
Distributions	47	**6 686**	6 678	**20 047**	20 010
FPE ajustés [1]	48	**8 274**	10 204	**25 668**	27 449
Montant ajusté des FPEA [1]	49	**7 882**	8 993	**24 276**	26 583
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	50	**15 789**	16 383	**46 118**	50 533
Total de l'actif	52			**1 268 943**	1 255 512
Immeubles de placement	52			**1 236 808**	1 224 630
Emprunts hypothécaires	54			**646 345**	646 126
Débentures convertibles	55			**36 100**	35 108
Facilités de crédit				**44 437**	34 144
Ratio d'endettement hypothécaire [1]	56			**50,9 %**	51,2 %
Ratio d'endettement total [1]	56			**57,4 %**	56,8 %
Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires	54			**4,47 %**	4,39 %
Capitalisation boursière				**324 875**	330 125
Information financière par part					
Parts en circulation (en milliers)	58			**89 007**	88 269
Parts de SEC de catégorie B en circulation (en milliers)	58			**147**	697
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (en milliers)	58	**88 457**	88 269	**88 401**	88 146
Nombre moyen pondéré de parts et de parts de SEC de catégorie B en circulation (en milliers)	58	**89 154**	88 966	**89 098**	88 844
Bénéfice net et résultat global	41	**12,1 ¢**	10,7 ¢	**31,3 ¢**	26,2 ¢
Bénéfice net ajusté [1]	45	**7,4 ¢**	9,5 ¢	**23,9 ¢**	25,6 ¢
Distributions	47	**7,5 ¢**	7,5 ¢	**22,5 ¢**	22,5 ¢
FPE ajustés [1]	48	**9,3 ¢**	11,5 ¢	**28,8 ¢**	30,9 ¢
Ratio de distribution des FPE ajustés [1]	48	**80,6 %**	65,2 %	**78,1 %**	72,8 %
Montant ajusté des FPEA [1]	49	**8,8 ¢**	10,1 ¢	**27,2 ¢**	29,9 ¢
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA [1]	49	**85,2 %**	74,3 %	**82,7 %**	75,3 %
Cours des parts				**3,65**	3,74
Information opérationnelle					
Nombre d'immeubles	36			**72**	73
Superficie locative (milliers pi^2)	36			**5 887**	5 997
Taux d'occupation commis	36			**90,7 %**	91,5 %
Croissance du taux moyen des baux renouvelés	38	**6,6 %**	14,5 %	**5,6 %**	11,3 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

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-3**	2026 T-2	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4
	$	$	$	$	$	$	$	$
Produits locatifs	**31 498**	31 874	31 959	32 339	32 876	30 513	34 411	32 671
Résultat d'exploitation net (REN)	**17 862**	18 924	17 778	18 238	19 866	17 129	19 821	19 082
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	**18 857**	19 768	18 173	18 674	20 128	19 465	20 237	19 674
Bénéfice net et résultat global	**10 747**	8 769	8 361	(932)	9 501	6 194	7 608	18 847
Bénéfice net et résultat global par part	**12,1 ¢**	9,8 ¢	9,4 ¢	(1,0) ¢	10,7 ¢	7,0 ¢	8,6 ¢	21,3 ¢
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**15 789**	18 623	11 588	20 070	16 383	18 787	15 364	18 482
FPE ajustés [1]	**8 274**	8 606	8 788	8 594	10 204	7 365	9 880	9 656
FPE ajustés par part [1]	**9,3 ¢**	9,7 ¢	9,9 ¢	9,7 ¢	11,5 ¢	8,3 ¢	11,1 ¢	10,9 ¢
Montant ajusté des FPEA [1]	**7 882**	8 699	7 695	7 863	8 993	8 423	9 167	8 923
Montant ajusté des FPEA par part [1]	**8,8 ¢**	9,8 ¢	8,6 ¢	8,8 ¢	10,1 ¢	9,5 ¢	10,3 ¢	10,1 ¢
Distributions [1]	**6 686**	6 687	6 674	6 673	6 678	6 671	6 666	6 648
Distributions par part [1]	**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 27.
(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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Trimestres clos les 30 septembre (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux situés en banlieue		Immeubles de commerce de détail de première nécessité		Total
	$	%	$	%	$	%	$
Période de trois mois close le 30 septembre 2026							
Immeubles de placement	**472 652**	**38,3**	**479 996**	**38,8**	**284 160**	**22,9**	**1 236 808**
Produits locatifs	**8 312**	**26,4**	**15 271**	**48,5**	**7 915**	**25,1**	**31 498**
Résultat d'exploitation net (REN)	**5 409**	**30,3**	**7 789**	**43,6**	**4 664**	**26,1**	**17 862**
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	**5 816**	**30,8**	**8 219**	**43,6**	**4 822**	**25,6**	**18 857**
Taux d'occupation commis (%)	**–**	**92,7**	**–**	**84,3**	**–**	**99,0**	**–**
Période de trois mois close le 30 septembre 2025							
Immeubles de placement	444 767	36,3	502 208	41,0	277 655	22,7	1 224 630
Produits locatifs	8 975	27,3	15 737	47,9	8 164	24,8	32 876
Résultat d'exploitation net (REN)	6 505	32,7	8 357	42,1	5 004	25,2	19 866
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	6 652	33,0	8 627	42,9	4 849	24,1	20 128
Taux d'occupation commis (%)	–	90,6	–	88,0	–	98,9	–

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux situés en banlieue		Immeubles de commerce de détail de première nécessité		Total
	$	%	$	%	$	%	$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2026							
Produits locatifs	**25 114**	**26,3**	**46 311**	**48,6**	**23 906**	**25,1**	**95 331**
Résultat d'exploitation net (REN)	**16 813**	**30,8**	**23 474**	**43,0**	**14 277**	**26,2**	**54 564**
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	**17 355**	**30,6**	**24 901**	**43,8**	**14 542**	**25,6**	**56 798**
Période de neuf mois close le 30 septembre 2025							
Produits locatifs	23 518	24,0	50 035	51,2	24 247	24,8	97 800
Résultat d'exploitation net (REN)	16 034	28,2	26 416	46,5	14 366	25,3	56 816
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	17 995	30,1	27 471	45,9	14 364	24,0	59 830

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

Performance du secteur des immeubles industriels

La juste valeur proportionnelle des immeubles industriels a augmenté, passant de 38,3 % pour la même période de l'exercice précédent à 36,3 %, en raison surtout de l'acquisition de trois immeubles industriels au cours du premier trimestre de 2026, ce qui a donné lieu à l'ajout d'une superficie de 143 118 pieds carrés. Depuis le début de l'exercice, la proportion des produits locatifs et du REN selon la comptabilité de trésorerie générés par ce secteur a augmenté respectivement de 2,3 % et de 0,5 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Depuis le début de l'exercice, les produits locatifs ont augmenté de 1,6 million de dollars, principalement en raison de l'acquisition de trois immeubles industriels au premier trimestre de 2026 et des ajustements des revenus de loyer selon le mode linéaire hors trésorerie comptabilisés au deuxième trimestre de 2025, ce qui a été contrebalancé en partie par la pénalité d'annulation de bail de 1,1 million de dollars reçue au troisième trimestre de 2025. Le taux d'occupation commis de ce secteur a augmenté de 210 points de base, passant de 90,6 % à 92,7 %, principalement en raison de l'entrée en vigueur, en avril 2026, d'un nouveau bail visant une superficie de 32 750 pieds carrés à Edmonton, en Alberta, ainsi que de la signature d'un nouveau bail visant une superficie de 24 014 pieds carrés à Edmonton, en Alberta, au troisième trimestre de 2026. Depuis le début de l'exercice, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 264 864 pieds carrés selon une hausse moyenne des loyers de 7,8 % dans le secteur des immeubles industriels.

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 41,0 % à 38,8 %. Cette diminution est principalement attribuable à la sortie de deux immeubles de bureaux d'une superficie totale de 149 077 pieds carrés à Trois-Rivières au troisième trimestre de 2026. Depuis le début de l'exercice, 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 2,6 % et de 2,1 %, respectivement, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Depuis le début de l'exercice, les produits locatifs ont diminué de 3,7 millions de dollars, en raison surtout des éléments suivants : 1) l'encaissement de la pénalité d'annulation partielle de bail susmentionnée de 1,0 million de dollars, qui avait eu une incidence positive sur les produits locatifs, au premier trimestre de 2025, 2) les départs prévus de locataires à Ottawa, en Ontario, dont les locaux vacants n'ont pas encore été pleinement reloués, et 3) les sorties d'immeubles de bureaux à Québec, au Québec, et à Trois-Rivières, au Québec, en 2025 et en 2026, ce qui a été contrebalancé en partie par les nouveaux baux conclus à Québec. Le taux d'occupation de ce secteur a diminué de 370 points de base par rapport à la période correspondante de 2025 pour s'établir à 84,3 %. Les activités de location dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue sont demeurées solides depuis le début de l'exercice, des baux d'une superficie de 282 973 pieds carrés ayant été renouvelés selon une hausse moyenne des loyers 3,8 % et de nouveaux baux d'une superficie de 89 856 pieds carrés ayant été conclus, ce qui a contrebalancé en partie 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 commis s'établissait à 99,0 % à la clôture du troisième trimestre de 2026, soit un taux conforme à celui de la période correspondante de 2025. Depuis le début de l'exercice, la proportion des produits locatifs et du REN selon la comptabilité de trésorerie générés par ce secteur a augmenté de 0,3 % et de 1,6 %, respectivement, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Les produits locatifs et le REN sont demeurés relativement stables, s'établissant respectivement à 23,9 millions de dollars et à 14,3 millions de dollars, ce qui représente des diminutions respectives de 1,4 % et de 0,6 %. Le REN selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 0,2 million de dollars, principalement en raison de la fin, en septembre 2025, de la période de gratuité de loyer accordée à un locataire de l'immeuble situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au Québec, dont le bail avait débuté en mars 2025. Depuis le début de l'exercice, le Fonds a conclu des renouvellements de baux visant une superficie totale de 42 610 pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, la hausse moyenne des loyers s'établissant à 7,3 %.

Indicateurs de performance opérationnelle

Les indicateurs de performance qui suivent 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 troisième trimestre de 2026, BTB était propriétaire de 72 immeubles représentant une juste valeur totale d'environ 1,2 milliard de dollars et une superficie locative totale d'environ 5,9 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 30 septembre 2026

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)	Portefeuille (%)
Immeubles industriels	34	2 202 037	92,7	91,6	37,4
Immeubles de bureaux situés en banlieue	29	2 359 071	84,3	83,6	40,1
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	9	1 326 311	99,0	98,8	22,5
Total du portefeuille	**72**	**5 887 419**	**90,7**	**90,0**	**100,0**

Région	Nombre d'immeubles	Superficie locative (pi²)	Taux d'occupation commis (%)	Taux d'occupation physique (%)	Portefeuille (%)
Montréal	37	3 245 692	90,8	90,5	55,1
Ville de Québec	8	1 087 183	90,5	89,6	18,5
Ottawa	11	809 115	82,2	82,2	13,7
Edmonton	13	548 357	100,0	95,6	9,4
Saskatoon	3	197 072	100,0	100,0	3,3
Total du portefeuille	**72**	**5 887 419**	**90,7**	**90,0**	**100,0**

Acquisition d'immeubles de placement

Le 18 mars 2026, le Fonds a acquis trois immeubles industriels entièrement loués situés aux 6207, 6302 et 6303, 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.

Le 30 avril 2026, le Fonds a acquis la participation restante de 50 % dans un immeuble de commerce de détail de première nécessité à usage mixte entièrement loué et situé au 7 et au 9, boulevard Montclair, à Gatineau, au Québec, pour une contrepartie totale de 7 millions de dollars, compte non tenu des frais de transaction et des ajustements.

Sortie d'immeubles de placement

Le 24 mars 2026, le Fonds s'est départi d'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.

Le 4 août 2026, le Fonds s'est départi de deux immeubles de bureaux situés au 505, rue des Forges et au 1500, rue Royale à Trois-Rivières, au Québec, pour un produit total de 20,0 millions de dollars, compte non tenu des frais 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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en pieds carrés)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
Superficie occupée en début de période [1]	**5 509 825**	5 563 408	**5 460 118**	5 676 015
Actifs achetés	**–**	–	**143 118**	–
Actifs vendus [3]	**(119 753)**	(45 810)	**(204 457)**	(72 210)
Nouveaux baux signés	**62 745**	128 679	**181 857**	235 117
Départs de locataires	**(111 197)**	(159 178)	**(239 929)**	(352 295)
Autres [2]	**–**	–	**913**	472
Superficie locative occupée en fin de période [1]	**5 341 620**	5 487 099	**5 341 620**	5 487 099
Superficie vacante en début de période	**526 671**	535 927	**519 767**	449 720
Actifs vacants vendus [3]	**(29 324)**	(56 526)	**(32 040)**	(56 526)
Absorption nette [4]	**48 452**	30 499	**58 072**	116 706
Superficie locative vacante en fin de période [3]	**545 799**	509 900	**545 799**	509 900
Superficie locative totale en fin de période	**5 887 419**	5 996 999	**5 887 419**	5 996 999

(1) La superficie occupée comprend les locaux occupés et les locaux visés par des ententes de location fermes.
(2) Les autres ajustements de la superficie occupée représentent surtout des réévaluations ou des ajustements de superficie.
(3) La superficie totale des immeubles vendus était de 149 077 pieds carrés, dont une superficie de 119 753 pieds carrés était occupée et une superficie de 29 324 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 80 points de base, passant de 91,5 % à 90,7 %, principalement en raison du départ connu d'un locataire de bureaux situés en banlieue qui occupait une superficie de 101 882 pieds carrés à Ottawa, en Ontario.

Activités de location

Le tableau qui suit présente le sommaire des renouvellements de baux pour les périodes closes les 30 septembre 2026 et 2025, ainsi que pour les périodes cumulatives correspondant aux neuf premiers mois de 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en pieds carrés)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
Baux venus à échéance	**186 389**	219 686	**577 067**	538 479
Baux renouvelés à échéance	**80 713**	89 995	**388 446**	249 121
Taux des baux renouvelés	**43,3 %**	41,0 %	**67,3 %**	46,3 %

Les renouvellements de baux les plus importants effectués au cours du troisième trimestre comprenaient i) un bail visant une superficie de 40 000 pieds carrés conclu avec Télécon Inc. (secteur des immeubles industriels) à Montréal, au Québec, et ii) un bail visant une superficie de 28 800 pieds carrés conclu avec Vicwest Inc. (secteur des immeubles industriels) à Saskatoon, en Saskatchewan. Au cours du trimestre, le Fonds a également renouvelé des baux visant une superficie additionnelle de 11 913 pieds carrés dans les secteurs des immeubles de bureaux situés en banlieue et des immeubles de commerce de détail de première nécessité.

Au cours du trimestre, le Fonds a également renouvelé, avec des locataires existants dont les baux devaient arriver à échéance au cours de trimestres ou d'exercices ultérieurs, des baux qui visent une superficie totale de 44 821 pieds carrés. Les renouvellements de baux par anticipation les plus importants effectués au cours du trimestre comprenaient i) un bail visant une superficie de 11 710 pieds carrés conclu avec Ottawa-Carleton Lifeskills (secteur des immeubles industriels) à Ottawa, en Ontario, ii) un bail visant une superficie de 9 850 pieds carrés conclu avec Dollarama (secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité) à Montréal, au Québec, et iii) un bail visant une superficie de 6 647 pieds carrés conclu avec PPI Management Inc. (secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue) à Québec, au Québec.

Au total, les renouvellements de baux du Fonds ont visé une superficie totale de 125 534 pieds carrés pour le trimestre, y compris une superficie de 80 713 pieds carrés visée par des baux renouvelés à échéance et une superficie de 44 821 pieds carrés visée par des renouvellements de baux par anticipation. Au total, les activités de location pour la période de neuf mois de 2026 ont visé une superficie totale de 772 304 pieds carrés.

Taux moyen des baux renouvelés

	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
Secteur d'activité	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)	Renouvellements (pieds carrés)	Augmentation (%)
Immeubles industriels	80 510	5,7 %	264 864	7,8 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue	19 688	11,4 %	282 973	3,8 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	25 336	5,0 %	42 610	7,3 %
Total	**125 534**	**6,6 %**	**590 447**	**5,6 %**

Nouveaux baux

Au cours du trimestre, le Fonds a loué une superficie totalisant 62 745 pieds carrés à de nouveaux locataires. Les nouveaux baux les plus importants conclus au cours du trimestre comprenaient i) un bail visant une superficie de 24 014 pieds carrés conclu avec GMACK Oilfeld Services Ltd. à Edmonton, en Alberta (comptabilisé comme ayant des locataires « commis » dans le secteur des immeubles industriels), ii) un bail visant une superficie de 10 025 pieds carrés conclu avec Cohere, une multinationale canadienne du secteur des technologies, à Ottawa, en Ontario (comptabilisé comme ayant des locataires « physiques » dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue) et iii) un bail visant une superficie de 5 016 pieds carrés conclu avec Specialized Bicycles Canada à Montréal, au Québec (comptabilisé comme ayant des locataires « commis » dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue). La superficie restante de 23 690 pieds carrés visée par les nouvelles transactions est occupée par une combinaison de nouveaux locataires occupant les locaux (« physiques ») et de locataires ayant conclu des ententes de location ferme (« commis »), de sorte qu'à la fin du trimestre, une superficie totalisant 545 799 pieds carrés demeurait disponible à la location.

Pour les neuf premiers mois de 2026, le Fonds a conclu de nouveaux baux visant une superficie totale de 181 857 pieds carrés. Ainsi, 49,4 % des nouveaux baux ont été conclus dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue, 31,2 % des nouveaux baux ont été conclus dans le secteur des immeubles industriels et 19,4 % 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.

	30 septembre 2026	30 juin 2026	31 mars 2026	31 décembre 2025	30 septembre 2025
Secteur d'activité	**%**	%	%	%	%
Immeubles industriels	**92,7**	91,6	92,7	90,6	90,6
Immeubles de bureaux situés en banlieue	**84,3**	87,0	87,3	87,6	88,0
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	**99,0**	98,9	98,5	98,9	98,9
Total du portefeuille	**90,7**	91,3	91,8	91,3	91,5

	30 septembre 2026	30 juin 2026	31 mars 2026	31 décembre 2025	30 septembre 2025
Secteur géographique	**%**	%	%	%	%
Montréal	**90,8**	90,5	91,3	91,6	91,6
Ville de Québec	**90,5**	89,9	89,5	90,4	90,0
Trois-Rivières	**–**	80,3	80,3	80,3	75,9
Ottawa	**82,2**	93,1	93,9	93,4	96,9
Edmonton	**100,0**	95,6	95,6	86,0	86,0
Saskatoon	**100,0**	100,0	100,0	100,0	100,0
Total du portefeuille	**90,7**	91,3	91,8	91,3	91,5

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)	66 531	347 435	356 864	74 304	138 291
Taux de location/pied carré ($) [1]	15,16 $	6,01 $	15,47 $	16,17 $	12,30 $
% du portefeuille – Immeubles industriels	3,02 %	15,78 %	16,21 %	3,37 %	6,28 %
Immeubles de bureaux situés en banlieue					
Superficie locative (pieds carrés)	77 112	233 716	224 007	333 214	355 858
Taux de location/pied carré ($) [1]	14,41 $	16,95 $	16,89 $	15,99 $	17,86 $
% du portefeuille – Immeubles de bureaux	3,27 %	9,91 %	9,50 %	14,12 %	15,08 %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité					
Superficie locative (pieds carrés)	6 159	114 106	52 653	244 660	69 914
Taux de location/pied carré ($) [1]	11,96 $	17,04 $	20,23 $	13,40 $	20,58 $
% du portefeuille – Immeubles commerciaux	0,46 %	8,60 %	3,97 %	18,45 %	5,27 %
Total du portefeuille					
Superficie locative (pieds carrés)	**149 802**	**695 257**	**633 524**	**652 178**	**564 063**
Taux de location/pied carré ($) [1]	**14,64 $**	**11,50 $**	**16,37 $**	**15,03 $**	**16,83 $**
% du portefeuille – Total	**2,54 %**	**11,81 %**	**10,76 %**	**11,08 %**	**9,58 %**

(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 la superficie locative totale (en pieds carrés) arrivant à échéance pendant une année donnée.

Durée moyenne pondérée des baux

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2026, la durée moyenne pondérée des baux, qui était de 5,1 ans, est demeurée stable par rapport à celle de 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 5,5 %, 5,4 % et 3,2 % 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 30 septembre 2026. Leur contribution représente 25,5 % des produits locatifs et 19,8 % de la superficie locative totale du Fonds.

Client	% des produits locatifs	% de la superficie	Superficie locative (en pieds carrés)
Gouvernement du Canada	5,5	2,4	144 574
Gouvernement du Québec	5,4	4,5	273 604
Walmart	3,2	4,4	264 550
Nors (anciennement Strongco)	2,4	2,0	118 585
Bristol-Myers Squibb Canada Co	2,0	1,0	61 034
Groupe BBA Inc.	1,6	1,1	69 270
Les Compagnies Loblaw limitée	1,4	1,1	64 745
WSP Canada Inc.	1,4	0,8	48 478
Intrado Life & Safety Canada Inc.	1,3	0,9	53 567
KORE Outdoor Ltd.	1,3	1,6	99 000
	25,5	**19,8**	**1 197 407**

Résultats d’exploitation

Les tableaux qui suivent présentent un sommaire des résultats financiers des périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025. Ces tableaux doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés et les notes afférentes.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Produits locatifs	**31 498**	32 876	**95 331**	97 800
Charges d’exploitation	**13 636**	13 010	**40 767**	40 984
Résultat d’exploitation net (REN)	**17 862**	19 866	**54 564**	56 816
Charges financières nettes et produits financiers	**7 540**	9 003	**22 679**	27 983
Frais d’administration	**2 097**	2 614	**6 314**	7 216
Coûts de transaction	**563**	17	**779**	283
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(3 085)**	(1 269)	**(3 085)**	(1 969)
Bénéfice net et résultat global	**10 747**	9 501	**27 877**	23 303

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
Résultat d’exploitation net (REN)	**17 862**	19 866	**54 564**	56 816
Amortissement des incitatifs à la location	**847**	854	**2 556**	2 487
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	**148**	(592)	**(322)**	527
Résultat d’exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	**18 857**	20 128	**56 798**	59 830

(1) Il s’agit d’une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

Produits locatifs

Pour le trimestre, les produits locatifs se sont établis à 31,5 millions de dollars, ce qui représente une baisse de 1,4 million de dollars, ou 4,2 %, par rapport au trimestre correspondant de 2025. Cette baisse est attribuable 1) à la pénalité d’annulation de bail de 1,1 million de dollars reçue d’un locataire industriel au troisième trimestre de 2025. Pour la période de neuf mois, les produits locatifs ont totalisé 95,3 millions de dollars, en baisse de 2,5 millions de dollars, ou 2,5 %, comparativement à la période correspondante de 2025. La diminution est essentiellement attribuable aux éléments suivants : 1) l’encaissement de la pénalité d’annulation partielle de bail reçue d’un locataire, qui avait eu une incidence positive de 1,0 million de dollars sur les produits locatifs, au premier trimestre de 2025 et 2) la pénalité d’annulation de bail reçue d’un locataire, qui avait eu une incidence positive de 1,1 million de dollars sur les produits locatifs, au troisième trimestre de 2025.

Charges d'exploitation

Le tableau qui suit présente le sommaire des charges d'exploitation du Fonds pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Charges d'exploitation				
Entretien, réparations et autres charges d'exploitation	**4 594**	4 387	**14 183**	14 543
Énergie	**1 437**	1 500	**4 768**	4 967
Impôt foncier et assurances	**7 605**	7 123	**21 816**	21 474
Total des charges d'exploitation	**13 636**	13 010	**40 767**	40 984
% des produits locatifs	**43,3 %**	39,6 %	**42,8 %**	41,9 %

Les charges d'exploitation, exprimées en pourcentage des produits, ont augmenté de 3,7 % pour le trimestre comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent et ont augmenté de 0,9 % pour la période cumulative de neuf mois. Compte non tenu des deux pénalités d'annulation de bail qui avaient eu une incidence positive sur les produits locatifs en 2025, les résultats de la période cumulative de neuf mois auraient été comparables à ceux de l'exercice précédent.

Charges financières et produits financiers

Le tableau qui suit présente le sommaire des charges financières pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Produits financiers	**(237)**	(338)	**(765)**	(1 113)
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	**7 326**	7 166	**21 629**	21 756
Intérêts sur les débentures convertibles	**730**	727	**2 186**	2 209
Intérêts sur les facilités de crédit	**532**	517	**1 534**	1 431
Autres charges d'intérêts	**135**	140	**374**	388
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers	**8 486**	8 212	**24 958**	24 671
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	**38**	52	**143**	156
Charges financières nettes avant éléments non monétaires	**8 524**	8 264	**25 101**	24 827
Accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles	**442**	383	**1 363**	1 330
Désactualisation de la composante passif non dérivée des débentures convertibles	**165**	146	**485**	729
Charges financières nettes avant les éléments suivants :	**9 131**	8 793	**26 949**	26 886
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(1 437)**	140	**(3 963)**	832
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	**(154)**	70	**(307)**	265
Charges financières nettes, déduction faite des produits financiers	**7 540**	9 003	**22 679**	27 983

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, 114e Avenue NW à Edmonton, en Alberta.

Les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers, ont augmenté de 0,3 million de dollars pour le trimestre et pour la période cumulative de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. Pour le trimestre, cette augmentation est principalement attribuable à ce qui suit : 1) une hausse de 0,2 million de dollars des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et 2) une diminution de 0,1 million de dollars des produits financiers. Pour la période cumulative de neuf mois, cette augmentation est principalement attribuable aux facteurs suivants : 1) une diminution de 0,3 million de dollars des produits financiers et 2) une hausse de 0,1 million de dollars des charges d'intérêts sur les facilités de crédit, ce qui a été contrebalancé en partie par 3) une diminution de 0,1 million de dollars des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires.

Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'élevait à 4,47 % au 30 septembre 2026, soit 8 points de base de plus que le taux moyen en vigueur au 30 septembre 2025, qui était alors de 4,39 %. 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 20 points de base pour s'établir à 4,42 % (4,22 % au 30 septembre 2025). Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires de premier rang se situaient entre 3,20 % et 6,37 % au 30 septembre 2026 (3,10 % à 6,80 % au 30 septembre 2025). Le solde cumulatif des emprunts à taux fixe du Fonds s'élevait à 537,1 millions de dollars.

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires soumis à des taux d'intérêt variables est passé de 5,81 % à 4,84 %, ce qui représente une baisse de 97 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 57,3 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 4,59 % (taux variable de 4,15 %), ce qui représente une baisse de 43 points de base par rapport au taux de 5,02 % (taux variable de 5,35 %) 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 53,9 millions de dollars.

Le terme moyen pondéré des emprunts hypothécaires en place au 30 septembre 2026 correspond à 2,25 ans (2,33 ans au 30 septembre 2025).

Les charges financières nettes, déduction faite des produits financiers, décrites précédemment, comprennent des éléments non monétaires. Ces éléments non monétaires représentent l'accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles, la désactualisation de la composante passif non dérivée des débentures 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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	**Périodes de trois mois**		**Périodes de neuf mois**	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Dépenses administratives	**1 877**	1 835	**5 487**	5 249
Pertes de crédit attendues	**(11)**	428	**203**	1 062
Rémunération fondée sur des parts	**231**	351	**624**	905
Frais d'administration du Fonds	**2 097**	2 614	**6 314**	7 216

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. Au 30 septembre 2026, le Fonds avait fait évaluer 32 % de ses immeubles par des évaluateurs externes, pour une valeur globale de 390,6 millions de dollars. Pour la période cumulative de neuf mois, un profit de 3,1 millions de dollars au titre de la variation nette de la juste valeur a été comptabilisé, ce qui reflète essentiellement la compression des taux de capitalisation dans le secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité, laquelle a été contrebalancée en partie par l'expansion des taux de capitalisation dans le secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue et par leur stabilité dans le secteur des immeubles industriels. 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.

Le tableau qui suit présente le sommaire de la variation de la juste valeur des immeubles de placement par secteur d'activités pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Immeubles industriels	**(1 758)**	(3 842)	**(1 758)**	(3 142)
Immeubles de bureaux situés en banlieue	**(16 313)**	(2 650)	**(16 313)**	(2 650)
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	**21 156**	7 761	**21 156**	7 761
Total de la variation de la juste valeur	**3 085**	1 269	**3 085**	1 969

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 30 septembre 2026 et le 31 décembre 2025.

Au 30 septembre 2026	**Immeubles industriels**	**Immeubles de bureaux situés en banlieue**	**Immeubles de commerce de détail de première nécessité**
Taux de capitalisation	**5,50 % – 7,50 %**	**6,00 % – 8,50 %**	**6,00 % – 7,00 %**
Taux de capitalisation à la revente	**6,00 % – 8,00 %**	**6,25 % – 8,75 %**	**6,25 % – 7,25 %**
Taux d'actualisation	**6,50 % – 8,50 %**	**6,75 % – 9,25 %**	**6,75 % – 7,75 %**
Taux de capitalisation moyen pondéré	**6,34 %**	**7,18 %**	**6,52 %**
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 30 septembre 2026 se situait à 6,71 % (6,70 % au 31 décembre 2025), en hausse de 1 point de base par rapport au 31 décembre 2025.

Le Fonds a estimé qu'au 30 septembre 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 44,8 millions de dollars ou une hausse de 48,4 millions de dollars de la juste valeur de ses immeubles de placement, respectivement. Le changement de taux de capitalisation représente un indicateur approprié des variations du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente.

Bénéfice net ajusté

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

Le tableau qui suit présente le sommaire du bénéfice net ajusté [1] avant ces éléments non monétaires volatils et coûts de transaction pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	**Périodes de trois mois**		**Périodes de neuf mois**	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Bénéfice net et résultat global	**10 747**	9 501	**27 877**	23 303
Coûts de transaction à l'acquisition et à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**563**	17	**779**	283
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(3 085)**	(1 269)	**(3 085)**	(1 969)
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(1 437)**	140	**(3 963)**	832
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	**(154)**	70	**(307)**	265
Bénéfice net ajusté [1]	**6 634**	8 459	**21 301**	22 714
Par part	**7,4 ¢**	9,5 ¢	**23,9 ¢**	25,6 ¢

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS, se reporter aux pages 2 et 27.

Le bénéfice net ajusté du trimestre a diminué de 1,8 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 et 2) une augmentation de 0,3 million de dollars des charges financières nettes avant les ajustements de la juste valeur, ce qui a été contrebalancé en partie par 3) une baisse de 0,5 million de dollars des frais administratifs.

Le bénéfice net ajusté de la période cumulative de neuf mois a diminué de 1,4 million de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout des éléments suivants : 1) une diminution de 2,3 millions de dollars du REN et 2) une augmentation de 0,1 million de dollars des charges financières nettes avant les ajustements de la juste valeur, ce qui a été contrebalancé en partie par 3) une réduction de 0,9 million de dollars des frais d'administration.

Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable

Portefeuille comparable

Le portefeuille comparable comprend tous les immeubles détenus par le Fonds au 30 septembre 2025 et qui sont toujours détenus par celui-ci au 30 septembre 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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Périodes de trois mois			Périodes de neuf mois		
	2026	2025	Δ %	**2026**	2025	Δ %
	$	$		**$**	$	
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	**18 857**	20 128	(6,3) %	**56 798**	59 830	(5,1) %
REN selon la comptabilité de trésorerie1) provenant de :						
Acquisitions	**(887)**	–		**(1 811)**	–	
Sorties	**(153)**	(808)		**(1 574)**	(2 742)	
Corporation	**25**	(140)		**(48)**	(352)	
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie [1]	**17 842**	19 180	(7,0) %	**53 365**	56 736	(5,9) %
REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie [1] provenant de :						
Immeubles industriels	**5 200**	6 652	(21,8) %	**16 031**	17 855	(10,2) %
Immeubles de bureaux situés en banlieue	**7 822**	7 960	(1,7) %	**22 981**	25 399	(9,5) %
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	**4 820**	4 568	5,5 %	**14 353**	13 482	6,5 %
REN selon la comptabilité de trésorerie du portefeuille comparable [1]	**17 842**	19 180	(7,0) %	**53 365**	56 736	(5,9) %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

Le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie [1] a diminué de 7,0 % pour le trimestre et de 5,9 % pour la période de neuf mois, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. Compte non tenu des deux pénalités d'annulation de bail susmentionnées totalisant 2,1 millions de dollars reçues en 2025, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie aurait diminué de 2,3 % pour la période de neuf mois.

Pour le trimestre, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles industriels a diminué de 1,5 million de dollars, ou de 21,8 %, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette diminution est essentiellement attribuable aux éléments suivants : 1) l'encaissement de la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars reçue d'un locataire industriel au troisième trimestre de 2025 et 2) les départs prévus de locataires en 2025, dont un locataire (0,4 million de dollars) qui occupait des locaux industriels d'une superficie de 24 014 pieds carrés à Edmonton, en Alberta, lesquels ont été reloués au cours du trimestre considéré, ce qui devrait contribuer au REN du portefeuille comparable au cours des périodes ultérieures.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(2) Se reporter à la section a) de la note 3 des états financiers consolidés datés du 10 novembre 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.

Pour la période de neuf mois, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles industriels a diminué de 1,8 million de dollars, ou de 10,2 %. Compte non tenu de la pénalité d'annulation de bail susmentionnée de 1,1 million de dollars, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles industriels pour la période de neuf mois aurait diminué de 4,3 %.

Pour le trimestre, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue a diminué de 0,1 million de dollars, ou de 1,7 %, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette diminution découle des éléments suivants : 1) le départ connu, à la fin d'août 2026, d'un locataire (0,2 million de dollars) qui occupait des bureaux situés en banlieue d'une superficie de 101 882 pieds carrés à Ottawa, en Ontario, et 2) les autres départs prévus, à la fin du troisième trimestre de 2025, de locataires à Ottawa, en Ontario, qui n'ont pas encore été pleinement remplacés (0,5 million de dollars), ces éléments ayant tous été contrebalancés en partie par l'incidence positive des nouveaux baux conclus à Québec, au Québec.

Pour la période de neuf mois, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles de bureaux situés en banlieue a reculé de 2,4 millions de dollars, ou 9,5 %. Compte non tenu de la pénalité d'annulation partielle de bail susmentionnée de 1,0 million de dollars qui avait eu une incidence positive 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 5,8 %.

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 0,3 million de dollars, ou de 5,5 %, 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 de l'immeuble situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au Québec, dont le bail a débuté en mars 2025 et à qui des loyers gratuits avaient été accordés jusqu'en septembre 2025 (0,3 million de dollars). Pour la période de neuf mois, le REN du portefeuille comparable selon la comptabilité de trésorerie du secteur des immeubles de commerce de détail de première nécessité a augmenté de 0,9 million de dollars, ou 6,5 %.

Distributions

Distributions et données par part

Le tableau qui suit présente les distributions pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Distributions				
Distributions en espèces	**6 648**	6 626	**19 904**	19 280
Distributions en espèces sur parts de SEC de catégorie B	**38**	52	**143**	156
Distributions réinvesties en vertu du régime de réinvestissement des distributions	**–**	–	**–**	574
Distributions totales aux porteurs de parts	**6 686**	6 678	**20 047**	20 010
Pourcentage des distributions réinvesties [1] [2]	**0,0 %**	0,0 %	**0,0 %**	2,9 %
Données par part [2]				
Distributions	**7,5 ¢**	7,5 ¢	**22,5 ¢**	22,5 ¢

(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. Pour la période de neuf mois, les distributions se sont établies à 22,5 ¢ par part, ce qui est inchangé par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	**10 747**	9 501	**27 877**	23 303
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(3 085)**	(1 269)	**(3 085)**	(1 969)
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	**(154)**	70	**(307)**	265
Amortissement des incitatifs à la location	**847**	854	**2 556**	2 487
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(1 437)**	140	**(3 963)**	832
Charges salariales de location	**533**	482	**1 594**	1 473
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	**38**	52	**143**	156
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	**222**	357	**74**	619
FPE [1]	**7 711**	10 187	**24 889**	27 166
Coûts de transactions à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	**563**	17	**779**	283
FPE ajustés [1]	**8 274**	10 204	**25 668**	27 449
FPE par part [1] [2] [3]	**8,6 ¢**	11,5 ¢	**27,9 ¢**	30,6 ¢
FPE ajustés par part [1] [2] [4]	**9,3 ¢**	11,5 ¢	**28,8 ¢**	30,9 ¢
Ratio de distribution des FPE [1]	**87,2 %**	65,2 %	**80,6 %**	73,5 %
Ratio de distribution des FPE ajustés [1]	**80,6 %**	65,2 %	**78,1 %**	72,8 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(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 9,3 ¢ par part, comparativement à 11,5 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 2,2 ¢ par part, ou 19,1 %. Pour la période de neuf mois, les FPE ajustés se sont établis à 28,8 ¢ par part, contre 30,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 2,1 ¢ par part, ou 6,8 %. 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 27.

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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
FPE [1]	**7 711**	10 187	**24 889**	27 166
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	**148**	(592)	**(322)**	527
Accroissement des intérêts effectifs	**442**	383	**1 363**	1 330
Amortissement des autres immobilisations corporelles	**14**	37	**49**	72
Rémunération fondée sur des parts	**9**	(6)	**550**	286
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables [1]	**(630)**	(658)	**(1 907)**	(1 956)
Réserve pour frais de location non récupérés [1]	**(375)**	(375)	**(1 125)**	(1 125)
FPEA [1]	**7 319**	8 976	**23 497**	26 300
Coûts de transaction à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	**563**	17	**779**	283
Montant ajusté des FPEA [1]	**7 882**	8 993	**24 276**	26 583
FPEA par part [1] [2] [3]	**8,2 ¢**	10,1 ¢	**26,4 ¢**	29,6 ¢
Montant ajusté des FPEA par part [1] [2] [4]	**8,8 ¢**	10,1 ¢	**27,2 ¢**	29,9 ¢
Ratio de distribution des FPEA [1]	**91,5 %**	74,3 %	**85,2 %**	76,0 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA [1]	**85,2 %**	74,3 %	**82,7 %**	75,3 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(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 8,8 ¢ par part, contre 10,1 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, soit une baisse de 1,3 ¢ par part, ou 12,9 %. Pour la période de neuf mois, le montant ajusté des FPEA [1] s'est établi à 27,2 ¢ par part, contre 29,9 ¢ par part pour la période correspondante de 2025, ce qui représente une baisse de 2,7 ¢ par part, ou 9,0 %, comparativement à la période correspondante de 2025. La baisse pour la période de neuf mois s'explique par 1) la diminution de 3 millions de dollars du REN selon la comptabilité de trésorerie décrite précédemment, qui a été atténuée en partie par 2) la réduction de 0,1 million de dollars des charges financières nettes avant les ajustements de la juste valeur et par 3) la baisse de 0,6 million de dollars des frais d'administration.

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.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS comme définie dans la présente page.

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.

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 30 septembre et les 31 décembre (en milliers de dollars)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025	31 décembre 2025	31 décembre 2024
	$	$	$	$
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables [1]	**1 907**	1 956	2 603	2 601
Dépenses d'investissement non récupérables	**2 556**	1 067	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 de neuf mois et de douze mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 ainsi que pour les exercices 2025 et 2024.

Périodes closes les 30 septembre et exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	**2026 (9 mois)**	2025 (9 mois)	2025 (12 mois)	2024 (12 mois)
	$	$	$	$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**46 118**	50 533	70 604	66 004
Intérêts payés	**(25 057)**	(24 929)	(33 113)	(32 594)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation déduction faite des intérêts payés	**21 061**	25 604	37 491	33 410
Distributions nettes aux porteurs de parts	**19 890**	19 274	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	**1 171**	6 330	11 597	10 772

La situation de trésorerie du Fonds et la latitude financière dont il dispose lui procurent suffisamment de ressources pour s'acquitter de ses obligations financières à leur échéance, y compris les obligations au titre du service de la dette et les distributions aux porteurs de parts. La Fiducie continue de gérer activement ses flux de trésorerie et ses sources de financement afin de soutenir ses activités courantes et ses engagements financiers.

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

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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**15 789**	16 383	**46 118**	50 533
Charges salariales de location	**533**	482	**1 594**	1 473
Coûts de transaction à l'acquisition et à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**(563)**	(17)	**(779)**	(283)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	**1 217**	1 519	**5 039**	3 058
Produits financiers	**237**	338	**765**	1 113
Charges d'intérêts	**(8 724)**	(8 550)	**(25 723)**	(25 784)
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables [2]	**(630)**	(658)	**(1 907)**	(1 956)
Réserve pour frais de location non récupérés [2]	**(375)**	(375)	**(1 125)**	(1 125)
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	**(165)**	(146)	**(485)**	(729)
FPEA [1]	**7 319**	8 976	**23 497**	26 300
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables [2]	**630**	658	**1 907**	1 956
Réserve pour frais de location non récupérés [2]	**375**	375	**1 125**	1 125
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	**(148)**	592	**322**	(527)
Charges de rémunération fondée sur des parts	**(9)**	6	**(550)**	(286)
Accroissement des intérêts effectifs	**(442)**	(383)	**(1 363)**	(1 330)
Amortissement des immobilisations corporelles	**(14)**	(37)	**(49)**	(72)
FPE [1]	**7 711**	10 187	**24 889**	27 166

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. 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 27.

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.

Le tableau qui suit présente le sommaire de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Solde au début de la période	**1 251 095**	1 230 782	**1 217 957**	1 233 282
Ajouts :				
Ajustements des actifs au titre de droits d'utilisation	**–**	295	**–**	295
Acquisitions	**211**	–	**38 909**	–
Sorties	**(20 000)**	(10 500)	**(31 700)**	(16 600)
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	**–**	–	**–**	101
Dépenses d'investissement	**1 250**	1 055	**4 332**	3 515
Commissions de location et incitatifs à la location capitalisés	**2 162**	1 991	**6 459**	5 082
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**3 085**	1 269	**3 085**	1 969
Autres variations non monétaires [1]	**(995)**	(262)	**(2 234)**	(3 014)
Solde à la fin de la période	**1 236 808**	1 224 630	**1 236 808**	1 224 630

(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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Dépenses d'investissement récupérables	**647**	569	**1 776**	2 448
Dépenses d'investissement non récupérables	**603**	486	**2 556**	1 067
Dépenses d'investissement totales	**1 250**	1 055	**4 332**	3 515
Commissions de location et améliorations locatives	**2 162**	1 991	**6 459**	5 082
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	**–**	–	**–**	101
Total	**3 412**	3 046	**10 791**	8 698

Créances

(en milliers de dollars)	**30 septembre 2026**	31 décembre 2025	30 septembre 2025
	$	$	$
Loyers à recevoir	**6 312**	4 699	4 717
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	**(1 249)**	(1 683)	(1 687)
Loyers à recevoir, montant net	**5 063**	3 016	3 030
Recouvrements non facturés	**1 501**	1 863	1 361
Autres créances	**1 910**	602	444
Créances	**8 474**	5 481	4 835

L'augmentation des créances est principalement attribuable à un projet mené par un locataire pour lequel le Fonds finance des incitatifs à la location, qui sont par la suite remboursés par le locataire.

Charges payées d'avance, dépôts et immobilisations corporelles

(en milliers de dollars)	**30 septembre 2026**	31 décembre 2025	30 septembre 2025
	$	$	$
Immobilisations corporelles	**1 598**	1 592	1 570
Amortissements cumulés	**(1 402)**	(1 356)	(1 287)
Immobilisations corporelles, montant net	**196**	236	283
Charges payées d'avance	**6 747**	1 128	6 378
Dépôts	**3 969**	2 323	2 482
Autres actifs	**10 912**	3 687	9 143

Ressources de capital

Dette à long terme

Le tableau qui suit présente le sommaire du solde des emprunts de BTB au 30 septembre 2026, incluant les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles, selon leur année d'échéance ainsi que les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés correspondants.

Au 30 septembre 2026 (en milliers de dollars)	Solde des débentures convertibles [1]	Solde des emprunts hypothécaires [1]	Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré
	$	$	%
Année d'échéance			
2026	–	91 385	3,82
2027	–	170 688	4,36
2028	–	94 329	4,39
2029	–	140 358	4,55
2030	40 250	41 642	5,90
2031 et suivantes	–	109 990	5,09
Total	**40 250**	**648 392**	**4,63**

(1) Montants bruts

Le Fonds a des emprunts hypothécaires dont une tranche de 91,4 millions de dollars arrivera à échéance au cours des trois prochains mois. À la date du présent rapport, le Fonds avait 1) refinancé 3,4 millions de dollars d'emprunts hypothécaires et 2) reçu des lettres d'engagement ou des lettres d'intention d'institutions financières pour le refinancement de 14,5 millions de dollars; il renégocie actuellement les emprunts hypothécaires restants arrivant à échéance en 2026.

Taux d'intérêt contractuel moyen pondéré

Au 30 septembre 2026, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la dette à long terme du Fonds s'élevait à 4,63 % (4,47 % pour les emprunts hypothécaires et 7,25 % pour les débentures convertibles), ce qui représente une augmentation de 8 points de base par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, qui était de 4,55 % (4,39 % pour les emprunts hypothécaires et 7,25 % pour les débentures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Le tableau qui suit présente l'évolution des emprunts hypothécaires pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2026.

Périodes closes le 30 septembre 2026 (en milliers de dollars)	Période de trois mois	Période de neuf mois
	$	$
Solde au début [1]	**663 652**	643 944
Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge [2]	**–**	48 899
Remboursement de solde à l'échéance ou lors de sorties [3]	**(10 391)**	(30 417)
Remboursements mensuels de capital [4]	**(4 869)**	(14 034)
Solde au 30 septembre 2026 [1]	**648 392**	648 392

(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 pris en charge 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 30 septembre 2026 s'élève à 2,25 ans, contre 2,33 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 30 septembre 2026 (en milliers de dollars)	Remboursement de capital	Solde à l'échéance	Total	% du total
	$	$	$	
Année d'échéance				
2026 (3 mois)	4 450	86 935	91 385	14,1
2027	14 341	156 347	170 688	26,3
2028	10 229	84 100	94 329	14,6
2029	6 853	133 505	140 358	21,6
2030	4 899	36 743	41 642	6,4
2031 et suivantes	6 762	103 228	109 990	17,0
Total	**47 534**	**600 858**	**648 392**	**100,0**
Frais de financement non amortis et ajustements au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			(2 047)	
Solde au 30 septembre 2026			**646 345**	

Au 30 septembre 2026, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives contractuelles liées aux emprunts hypothécaires auxquelles il est assujetti.

Débentures convertibles

Le tableau qui suit présente le sommaire des débentures convertibles au 30 septembre 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 30 septembre 2026	**36 100**

(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 débentures 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 débentures de série I en émettant un nombre de parts librement négociables aux porteurs de débentures de série I obtenu en divisant le montant du principal des débentures par 95 % du cours en vigueur à la date de remboursement ou d'échéance.
(3) Aucune conversion de débentures 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 débentures 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 30 septembre 2026, au 31 décembre 2025 et au 30 septembre 2025.

(en milliers de dollars)	**30 septembre 2026**	31 décembre 2025	30 septembre 2025
	$	$	$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**(1 414)**	(5 432)	(5 522)
Emprunts hypothécaires en cours [1]	**648 392**	643 944	648 403
Débentures convertibles [1]	**37 592**	37 108	36 962
Facilités de crédit	**44 437**	34 456	34 144
Total de la dette à long terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie [2][3]	**729 007**	710 076	713 987
Valeur brute totale des actifs du Fonds moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie [2][4]	**1 270 345**	1 245 284	1 256 799
Ratio d'endettement hypothécaire (excluant les débentures convertibles et les facilités de crédit) [2][5]	**50,9 %**	51,3 %	51,2 %
Ratio d'endettement – Débentures convertibles [2][6]	**3,0 %**	3,0 %	2,9 %
Ratio d'endettement – Facilités de crédit [2][7]	**3,5 %**	2,8 %	2,7 %
Ratio d'endettement total [2]	**57,4 %**	57,0 %	56,8 %

(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 27.
(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 débentures 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 – débentures convertibles est calculé en divisant les débentures 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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
BAIIA ajusté [1]	**17 030**	18 048	**50 744**	53 533
Charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers [2]	**8 486**	8 212	**24 958**	24 671
Ratio de couverture des intérêts [3]	**2,01**	2,20	**2,03**	2,17

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(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 débentures 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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
BAIIA ajusté [1]	**17 030**	18 048	**50 744**	53 533
Charges d'intérêts nettes, déduction faite des produits financiers [2]	**8 486**	8 212	**24 958**	24 671
Remboursements de capital	**4 869**	4 817	**14 034**	15 249
Obligations au titre du service de la dette	**13 355**	13 029	**38 992**	39 920
Ratio de couverture du service de la dette [3]	**1,28**	1,39	**1,30**	1,34

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(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 débentures 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 les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2026.

Périodes closes le 30 septembre 2026 (en nombre de parts)	Période de trois mois		Période de neuf mois	
	Parts	$	**Parts**	$
Parts de SEC de catégorie B en circulation en début de période	**697 265**	2 698	**697 265**	2 852
Échange contre des parts de fiducie	**(550 000)**	(2 007)	**(550 000)**	(2 007)
Ajustement de la juste valeur	**–**	(153)	**–**	(307)
Parts de SEC de catégorie B en circulation en fin de période	**147 265**	538	**147 265**	538

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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en nombre de parts)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
Parts en circulation en début de période	**88 456 813**	88 268 679	**88 268 679**	88 024 109
Régime de réinvestissement des distributions	**–**	–	**–**	177 541
Émises – Régime d'achat de parts pour les employés	**–**	–	**32 130**	29 710
Émises – Régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions	**–**	–	**156 004**	37 319
Parts de SEC de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	**550 000**	–	**550 000**	–
Parts en circulation en fin de période	**89 006 813**	88 268 679	**89 006 813**	88 268 679
Nombre moyen pondéré de parts en circulation	**88 456 813**	88 268 679	**88 400 989**	88 146 394
Nombre moyen pondéré de parts de SEC de catégorie B et de parts en circulation	**89 154 078**	88 965 944	**89 098 254**	88 843 659

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 30 septembre 2026, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

Le 14 mai 2026, le Fonds a déposé un supplément de prospectus à son prospectus préalable de base simplifié daté du 19 décembre 2025 afin d'établir un programme d'actions sur le marché (le « PAM »), lequel a été approuvé par la Bourse de Toronto (la « TSX ») le jour même. Le PAM permet au Fonds d'émettre et de vendre sur le marché public, de temps à autre et à son gré, de nouvelles parts de fiducie pour un montant total d'au plus 30,0 millions de dollars. Le PAM demeurera en vigueur jusqu'à la première des occurrences suivantes : i) l'émission et la vente de parts de fiducie pour un montant total de 30,0 millions de dollars, soit la limite du PAM; ii) la date à laquelle le visa du prospectus préalable de base cessera d'être en vigueur conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables, ce qui, selon le prospectus préalable de base simplifié du Fonds, correspond au 19 janvier 2027; et iii) la résiliation de la convention de placement de titres datée du 14 mai 2026 conformément à ses modalités. Au 30 septembre 2026, aucune part n'avait été émise.

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 19 décembre 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 troisième 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 refacturables 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 pris en charge d'un montant total de 648,4 millions de dollars au 30 septembre 2026, comparativement à 648,4 millions de dollars au 30 septembre 2025.
- Débentures convertibles de série I, d'une valeur nominale totale de 40,3 millions de dollars au 30 septembre 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 30 septembre 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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	$	$	$	$
Période de trois mois close le 30 septembre 2026				
Résultat d'exploitation net (REN)	**5 409**	**7 789**	**4 664**	**17 862**
Amortissement des incitatifs à la location	**207**	**503**	**137**	**847**
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	**200**	**(73)**	**21**	**148**
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon a comptabilité de trésorerie) [1]	**5 816**	**8 219**	**4 822**	**18 857**
Période de trois mois close le 30 septembre 2025				
Résultat d'exploitation net (REN)	6 505	8 357	5 004	19 866
Amortissement des incitatifs à la location	202	497	155	854
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(55)	(227)	(310)	(592)
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	6 652	8 627	4 849	20 128

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
Période de neuf mois close le 30 septembre 2026				
Résultat d'exploitation net (REN)	**16 813**	**23 474**	**14 277**	**54 564**
Amortissement des incitatifs à la location	**616**	**1 514**	**426**	**2 556**
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	**(74)**	**(87)**	**(161)**	**(322)**
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	**17 355**	**24 901**	**14 542**	**56 798**
Période de neuf mois close le 30 septembre 2025				
Résultat d'exploitation net (REN)	16 034	26 416	14 366	56 816
Amortissement des incitatifs à la location	489	1 551	447	2 487
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	1 472	(496)	(449)	527
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie) [1]	17 995	27 471	14 364	59 830

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

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-3	**2026 T-2**	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	**$**	$	$	$	$	$	$	$
Résultat d'exploitation net	**17 862**	18 924	17 778	18 238	19 866	17 129	19 821	19 082
Amortissement des incitatifs à la location	**847**	860	849	852	854	836	797	966
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	**148**	(16)	(454)	(416)	(592)	1 500	(381)	(374)
Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie [1]	**18 857**	19 768	18 173	18 674	20 128	19 465	20 237	19 674

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

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-3	**2026 T-2**	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	**$**	$	$	$	$	$	$	$
Bénéfice net et résultat global (IFRS)	**10 747**	8 769	8 361	(932)	9 501	6 194	7 608	18 847
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(3 085)**	–	–	6 619	(1 269)	(700)	–	(9 975)
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	**(154)**	49	(202)	244	70	167	28	(174)
Amortissement des incitatifs à la location	**847**	860	849	852	854	836	797	966
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(1 437)**	(1 349)	(1 177)	581	140	(176)	868	(760)
Charges salariales de location	**533**	532	529	522	482	525	466	739
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	**38**	53	52	53	52	52	52	52
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	**222**	(332)	184	499	357	201	61	(39)
FPE [1]	**7 711**	8 582	8 596	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656
Coûts de transactions à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	**563**	24	192	156	17	266	–	–
FPE ajustés [1]	**8 274**	8 606	8 788	8 594	10 204	7 365	9 880	9 656
FPE par part [1] [2] [3]	**8,6 ¢**	9,6 ¢	9,7 ¢	9,5 ¢	11,5 ¢	8,0 ¢	11,1 ¢	10,9 ¢
FPE ajustés par part [1] [2] [4]	**9,3 ¢**	9,7 ¢	9,9 ¢	9,7 ¢	11,5 ¢	8,3 ¢	11,1 ¢	10,9 ¢
Ratio de distribution des FPE [1]	**87,2 %**	78,1 %	77,3 %	78,9 %	65,2 %	94,0 %	67,4 %	68,8 %
Ratio de distribution des FPE ajustés [1]	**80,6 %**	77,3 %	75,8 %	77,3 %	65,2 %	90,6 %	67,4 %	68,8 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(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).

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-3	**2026 T-2**	2026 T-1	2025 T-4	2025 T-3	2025 T-2	2025 T-1	2024 T-4
(en milliers de dollars, sauf les données par part)	**$**	$	$	$	$	$	$	$
FPE [1]	**7 711**	8 582	8 596	8 438	10 187	7 099	9 880	9 656
Ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire	**148**	(16)	(454)	(416)	(592)	1 500	(381)	(374)
Accroissement des intérêts effectifs	**442**	490	431	458	383	367	580	402
Amortissement des autres immobilisations corporelles	**14**	16	19	69	37	17	18	21
Rémunération fondée sur des parts	**9**	616	(75)	180	(6)	159	133	247
Réserve pour dépenses d'investissement non récupérables [1]	**(630)**	(638)	(639)	(647)	(658)	(610)	(688)	(654)
Réserve pour frais de location non récupérés [1]	**(375)**	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)	(375)
FPEA [1]	**7 319**	8 675	7 503	7 707	8 976	8 157	9 167	8 923
Coûts de transaction à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	**563**	24	192	156	17	266	–	–
Montant ajusté des FPEA [1]	**7 882**	8 699	7 695	7 863	8 993	8 423	9 167	8 923
FPEA par part [1] [2] [3]	**8,2 ¢**	9,7 ¢	8,4 ¢	8,7 ¢	10,1 ¢	9,2 ¢	10,3 ¢	10,1 ¢
Montant ajusté des FPEA par part [1] [2] [4]	**8,8 ¢**	9,8 ¢	8,6 ¢	8,8 ¢	10,1 ¢	9,5 ¢	10,3 ¢	10,1 ¢
Ratio de distribution des FPEA [1]	**91,5 %**	77,3 %	89,3 %	86,2 %	74,3 %	81,8 %	72,7 %	74,5 %
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA [1]	**85,2 %**	76,5 %	87,2 %	85,2 %	74,3 %	79,2 %	72,7 %	74,5 %

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.
(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 27.

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 de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025.

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Périodes de trois mois		Périodes de neuf mois	
	2026	2025	**2026**	2025
	$	$	**$**	$
Bénéfice net correspondant au résultat global total de la période	**10 747**	9 501	**27 877**	23 303
Charges d'intérêts	**8 723**	8 550	**25 723**	25 784
Accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles	**442**	383	**1 363**	1 330
Amortissement des immobilisations corporelles	**14**	37	**49**	72
Amortissement des incitatifs à la location	**847**	854	**2 556**	2 487
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(3 085)**	(1 269)	**(3 085)**	(1 969)
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés	**(1 437)**	140	**(3 963)**	832
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	**(154)**	70	**(307)**	265
Rémunération fondée sur des parts (réévaluation du prix des parts)	**222**	357	**74**	619
Coûts de transaction à l'acquisition et à la sortie d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	**563**	17	**779**	283
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	**148**	(592)	**(322)**	527
BAIIA ajusté [1]	**17 030**	18 048	**50 744**	53 533

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se reporter aux pages 2 et 27.

