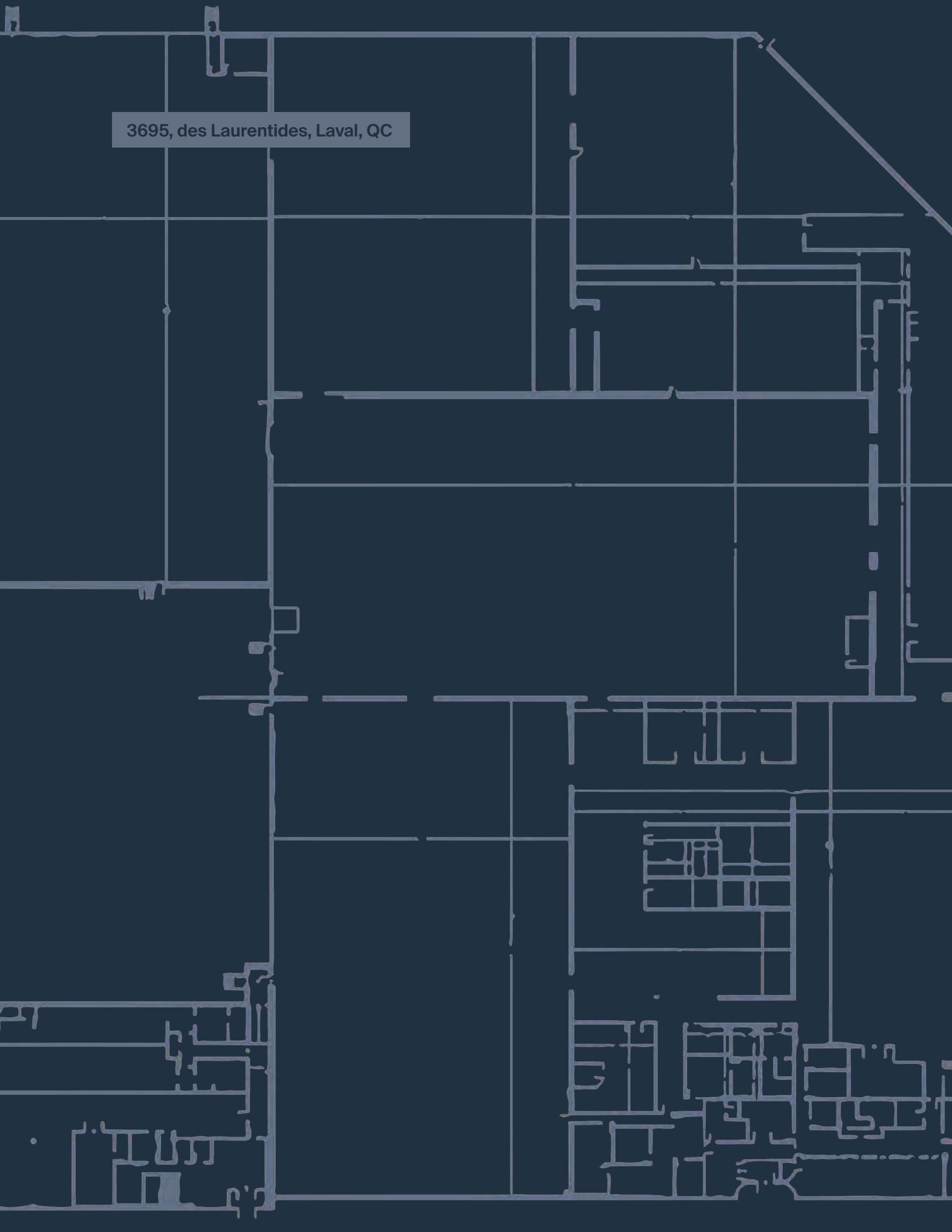
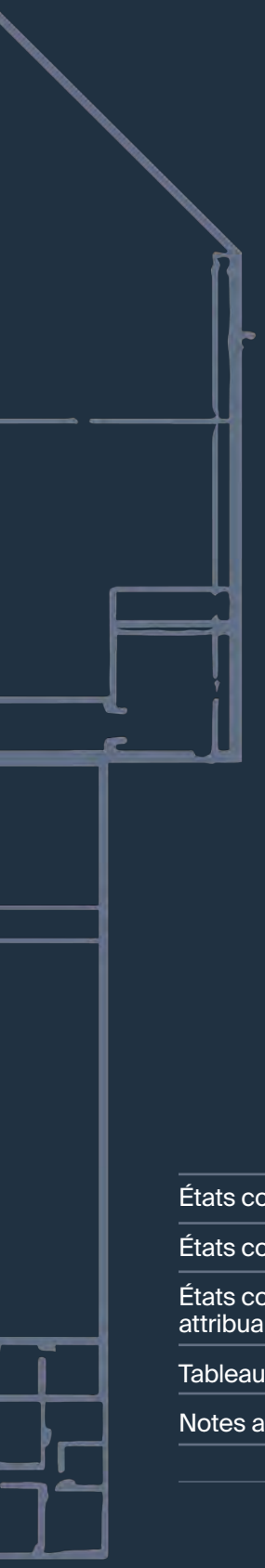
États financiers consolidés intermédiaires résumés T3 2026

Positionné pour une croissance stratégique


3695, des Laurentides, Laval, QC

États financiers consolidés intermédiaires résumés

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



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

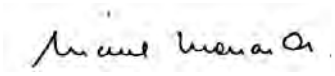
États consolidés intermédiaires résumés de la situation financière

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Au 30 septembre **2026**	Au 31 décembre **2025**
		$	$
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 236 808	1 217 957
Immobilisations corporelles		196	236
Charges payées d'avance et dépôts		10 716	3 451
Créance résultant d'un contrat de location-financement		10 335	10 371
Créances	4	8 474	5 481
Solde de prix de vente	4	1 000	1 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 414	5 432
Total des actifs		**1 268 943**	**1 243 928**
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Emprunts hypothécaires	5	646 345	641 450
Débentures convertibles	6	36 100	35 341
Emprunts bancaires	7	44 437	34 456
Obligations locatives		8 895	8 929
Parts de SEC de catégorie B	8	538	2 852
Rémunération fondée sur des parts	10	3 301	3 444
Instruments financiers dérivés	9	184	4 148
Fournisseurs et autres créditeurs		25 139	20 127
Distribution à verser aux porteurs de parts		2 225	2 207
Total des passifs		**767 164**	**752 954**
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		**501 779**	**490 974**
		1 268 943	**1 243 928**

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

Approuvé par le Conseil le 10 novembre 2026.



Michel Léonard, fiduciaire



Luc Martin, fiduciaire

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Notes	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
		$	$	$	$
Produits d'exploitation					
Produits locatifs	12	31 498	32 876	95 331	97 800
Charges d'exploitation					
Services publics et autres charges d'exploitation		6 031	5 887	18 951	19 510
Impôt foncier et assurances		7 605	7 123	21 816	21 474
		13 636	13 010	40 767	40 984
Résultat d'exploitation net		**17 862**	**19 866**	**54 564**	**56 816**
Produits financiers		237	338	765	1 113
Charges					
Charges financières		9 330	9 079	27 571	27 843
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	8	38	52	143	156
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	8	(154)	70	(307)	265
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés		(1 437)	140	(3 963)	832
Charges financières nettes	13	7 777	9 341	23 444	29 096
Frais d'administration		2 097	2 614	6 314	7 216
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	(2 522)	(1 252)	(2 306)	(1 686)
Bénéfice net et résultat global de la période		**10 747**	**9 501**	**27 877**	**23 303**

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

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

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Apport des porteurs de parts	Distributions cumulées	Résultat global cumulé	Total
Solde au 1er janvier 2026		**405 709**	**(280 793)**	**366 058**	**490 974**
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	2 832	–	–	2 832
Distributions aux porteurs de parts	11	–	(19 904)	–	(19 904)
		408 541	(300 697)	366 058	473 902
Résultat global		–	–	27 877	27 877
Solde au 30 septembre 2026		**408 541**	**(300 697)**	**393 935**	**501 779**
Solde au 1er janvier 2025		**404 914**	**(254 319)**	**343 687**	**494 282**
Émission de parts, nette des frais d'émission	11	795	–	–	795
Distributions aux porteurs de parts	11	–	(19 854)	–	(19 854)
		405 709	(274 173)	343 687	475 223
Résultat global		–	–	23 303	23 303
Solde au 30 septembre 2025		**405 709**	**(274 173)**	**366 990**	**498 526**

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

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(non audité, en milliers de dollars canadiens)

		Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Notes	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
		$	$	$	$
Activités d'exploitation					
Bénéfice net de la période		10 747	9 501	27 877	23 303
Ajustements pour :					
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement et coûts liés aux sorties	3	(2 522)	(1 252)	(2 306)	(1 686)
Amortissement des immobilisations corporelles	14	14	37	49	72
Rémunération fondée sur des parts	10	232	351	624	905
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	12	148	(592)	(322)	527
Amortissement des incitatifs à la location	12	847	854	2 556	2 487
Produits financiers		(237)	(338)	(765)	(1 113)
Charges financières nettes	13	7 777	9 341	23 444	29 096
		17 006	17 902	51 157	53 591
Ajustements au titre des variations des autres éléments du fonds de roulement		(1 217)	(1 519)	(5 039)	(3 058)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		**15 789**	**16 383**	**46 118**	**50 533**
Activités d'investissement					
Acquisitions d'immeubles de placement, déduction faite des emprunts hypothécaires pris en charge	3	(211)	–	(34 105)	–
Entrées d'immeubles de placement et autres	3	(3 412)	(3 046)	(10 791)	(8 597)
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	3	–	–	–	(101)
Produit net de la sortie d'immeubles de placement et coûts de transaction	3	9 133	9 483	10 870	12 477
Acquisition d'immobilisations corporelles		–	(147)	–	(147)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		**5 510**	**6 290**	**(34 026)**	**3 632**
Activités de financement					
Emprunts hypothécaires diminués des charges de financement		(67)	(91)	43 582	27 908
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(4 870)	(10 691)	(24 409)	(42 605)
Emprunts bancaires		(364)	3 152	9 856	(10 277)
Paiements sur obligations locatives		(11)	(16)	(34)	(36)
Produit net des débentures convertibles		–	–	–	38 172
Remboursement de débentures convertibles	6	–	–	–	(19 917)
Distribution nette aux porteurs de parts	11	(6 634)	(6 620)	(19 890)	(19 274)
Distribution nette aux porteurs de parts de SEC de catégorie B	8	(53)	(52)	(158)	(156)
Intérêts payés		(8 487)	(8 510)	(25 057)	(24 929)
(Sorties) entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement		**(20 486)**	**(22 828)**	**(16 110)**	**(51 114)**
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**813**	**(155)**	**(4 018)**	**3 051**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		**601**	**5 677**	**5 432**	**2 471**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		**1 414**	**5 522**	**1 414**	**5 522**

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025
(non audité, en milliers de dollars canadiens, sauf les nombres de parts et les montants par part)

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société, créée et régie en vertu du Code civil du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, et qui est domiciliée au Canada. Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) Canada H3G 2B2. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés de BTB pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2026 et 2025 comprennent les comptes de BTB et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entreprises communes.

2. Base d'établissement

(a) Déclaration de conformité

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

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

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 10 novembre 2026.

(b) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

(c) Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

3. Immeubles de placement

	Période de neuf mois close le 30 septembre	Exercice clos le 31 décembre
	2026	**2025**
	$	$
Solde à l'ouverture de la période	1 217 957	1 233 282
Ajustements des actifs au titre de droits d'utilisation	–	295
Acquisition d'immeubles de placement (note 3 a))	38 909	–
Disposition d'immeubles de placement (note 3 b))	(31 700)	(19 715)
Travaux de construction liés à un immeuble de placement	–	101
Dépenses d'investissement	4 332	4 867
Commissions de location capitalisées	1 801	2 345
Incitatifs à la location capitalisés	4 658	4 882
Amortissement des incitatifs à la location	(2 556)	(3 339)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	322	(111)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	3 085	(4 650)
Solde à la clôture de la période	**1 236 808**	**1 217 957**

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

Au 30 septembre 2026, des évaluations externes indépendantes ont été obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur totale de 390 570 $, ce qui équivaut à 32 % de la juste valeur des immeubles de placement. Depuis l'ouverture de l'exercice, un profit de 3 085 $ a été comptabilisé au titre de la variation nette de la juste valeur, reflétant une augmentation des coûts de location et des dépenses en immobilisations pour les 3 catégories d'actifs ainsi que la mise à jour des hypothèses relatives aux flux de trésorerie. D'ici la clôture de l'exercice, le Fonds continuera d'évaluer l'évolution des conditions du marché et des immeubles.

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

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

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

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité
Au 30 septembre 2026			
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 tableau qui suit présente une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à une variation du taux de capitalisation moyen pondéré au 30 septembre 2026, qui représente la sensibilité à une variation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation à la revente au 30 septembre 2026.

Sensibilité aux taux de capitalisation Augmentation (diminution)	Juste valeur	Variation de la juste valeur
	$	$
(0,50) %	1 337 546	100 738
(0,25) %	1 285 188	48 380
Taux de base	1 236 808	–
0,25 %	1 191 967	(44 841)
0,50 %	1 150 288	(86 520)

(a) Acquisitions

La juste valeur des actifs et des passifs comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière à la date d'acquisition au cours des périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2026 s'établit comme suit :

Juste valeur comptabilisée à l'acquisition						
Date d'acquisition	**Type d'immeuble**	**Localisation**	**Participation acquise**	**Immeubles de placement, y compris les coûts d'acquisition**	**Emprunt hypothécaire pris en charge**	**Contrepartie nette**
			%	$	$	$
Mars 2026	Industriel	Edmonton, AB	100	31 662	–	31 662
Avril 2026	Bureaux	Gatineau, QC	50	7 247	4 804	2 443
Total				**38 909**	**4 804**	**34 105**

(b) Sorties

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

Date de sortie	Type d'immeuble	Localisation	Produit brut	Solde de prix de vente	Remboursement hypothécaire	Coûts liés aux sorties	Produit net
				$	$	$	$
Mars 2026	Commerce de détail	Québec, QC	11 700	–	(9 651)	(312)	1 737
Août 2026	Bureau	Trois-Rivières, QC	20 000	–	(10 400)	(467)	9 133
Total			**31 700**	**–**	**(20 051)**	**(779)**	**10 870**

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

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
	$	$	$	$
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement (perte)/profit	3 085	1 269	3 085	1 969
Coûts liés aux sorties	(563)	(17)	(779)	(283)
	2 522	**1 252**	**2 306**	**1 686**

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

Le tableau qui suit présente le sommaire de la variation de la juste valeur des immeubles de placement par secteur 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 cumulatives (9 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**

4. Créances

	Au 30 septembre	Au 31 décembre
	2026	**2025**
	$	$
Loyers à recevoir	6 312	4 699
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(1 249)	(1 683)
Loyers à recevoir, montant net	5 063	3 016
Recouvrements non facturés	1 501	1 863
Autres créances	1 910	602
Total	**8 474**	**5 481**

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

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

Solde de prix de vente

Le solde de prix de vente est composé d'un prêt échéant le 11 juillet 2027 et portant intérêt au taux annuel de 5 % sur la durée du prêt. Le solde de prix de vente s'élevait à 1 000 $ au 30 septembre 2026 (1 000 $ au 31 décembre 2025).

5. Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières grevant des immeubles de placement, lesquels avaient une juste valeur d'environ 1 193 650 $ au 30 septembre 2026 (1 178 560 $ au 31 décembre 2025).

	Au 30 septembre	Au 31 décembre
	2026	**2025**
	$	$
Emprunts hypothécaires à taux fixe	537 106	538 918
Emprunts hypothécaires à taux variable	111 286	105 026
Charges de financement non amorties	(2 047)	(2 494)
Emprunts hypothécaires	**646 345**	**641 450**
Partie à court terme [1]	91 385	214 892
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,47 %	4,36 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	2,25	2,33
Fourchette des taux annuels	3,20 % – 6,37 %	3,10 % – 6,80 %

(1) Pour la période de trois mois restante.

Au 30 septembre 2026, les remboursements d'emprunts hypothécaires prévus s'établissaient comme suit :

	Remboursements prévus	Échéance du principal	Total
	$	$	$
2026 [1]	4 450	86 935	91 385
2027	14 341	156 347	170 688
2028	10 229	84 100	94 329
2029	6 853	133 505	140 358
2030	4 899	36 743	41 642
Par la suite	6 762	103 228	109 990
	47 534	**600 858**	**648 392**
Charges de financement non amorties et ajustements non amortis au titre de la prise en charge liés à la juste valeur			(2 047)
			646 345

1) Pour la période de trois mois restante.

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

Date de transaction	Principal initial	Taux d'intérêt fixe effectif	Règlement	Date d'échéance	Montant restant	
					Au 30 septembre **2026**	Au 31 décembre **2025**
	$	%			$	$
Novembre 2017	23 075	3,96	Mensuel	Décembre 2027	17 401	17 962
Mai 2024	16 860	5,99	Mensuel	Avril 2031	16 169	16 410
Août 2024	23 132	4,02	Mensuel	Novembre 2027	20 387	21 032
Total	**63 067**				**53 957**	**55 404**

6. Débentures convertibles

Aux 30 septembre 2026 et 2025, le Fonds comptait les débentures convertibles subordonnées non garanties en circulation ci dessous.

				Taux d'intérêt				
	Principal	Composante passif non dérivé, à l'émission	Charges de financement, à l'émission	Nominal	Effectif	Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance
				%	%	$		
Série I	40 250	3 676	2 077	7,25	8,54	4,10	Semestriels	Février 2030

	Série I
	$
Au 30 septembre 2026	
Composante passif non dérivé, à l'émission	36 574
Désactualisation de la composante passif non dérivé	1 018
	37 592
Options de conversion exercées par les porteurs	–
	37 592
Charges de financement non amorties	(1 492)
Composante passif non dérivé	**36 100**
Composante passif des options de conversion et de remboursement à la juste valeur	**821**

Série I

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

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

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

Au 30 septembre 2026, aucune option de conversion n'avait été exercée par les porteurs de débentures.

7. Emprunts bancaires

Le Fonds dispose de trois facilités de crédit. La première est une facilité de crédit renouvelable de 50 000 $ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal supplémentaire de 10 000 $. Cette facilité de crédit renouvelable porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 % ou au taux CORRA ou, encore, au taux CORRA composé quotidiennement majoré de 2,25 %. Au 30 septembre 2026, un montant de 40 037 $ était exigible aux termes de la facilité de crédit renouvelable (31 856 $ au 31 décembre 2025).

La facilité de crédit renouvelable est garantie par une hypothèque immobilière de premier rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 39 159 $, par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant deux immeubles d'une juste valeur de 60 666 $ et par une clause de sûreté négative visant une sélection d'immeubles dont la juste valeur est de 375 190 $.

La deuxième facilité est une ligne de crédit renouvelable d'un montant de 7 500 $. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 30 septembre 2026, un montant de 4 400 $ était exigible aux termes de cette ligne de crédit (2 600 $ au 31 décembre 2025). La ligne de crédit est garantie par une hypothèque immobilière de deuxième rang grevant quatre immeubles d'une juste valeur de 71 546 $.

La troisième facilité est une ligne de crédit renouvelable non garantie d'un montant de 2 000 $. Cette ligne de crédit porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 1 %. Au 30 septembre 2026, aucun montant n'était exigible aux termes de la ligne de crédit d'exploitation (0 $ au 31 décembre 2025).

8. Parts de SEC de catégorie B

	Période de neuf mois close le 30 septembre		Exercice clos le 31 décembre	
	2026		**2025**	
	Parts	$	Parts	$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	697 265	2 852	697 265	2 343
Échange contre des parts de fiducie	(550 000)	(2 007)	–	–
Ajustement de la juste valeur	–	(307)	–	509
Parts en circulation à la clôture de la période	**147 265**	**538**	**697 265**	**2 852**

Les parts de SEC de catégorie B sont échangeables contre des parts de fiducie à tout moment au gré du porteur à raison d'une pour une. Le 30 septembre 2026, les porteurs de parts de SEC de catégorie B ont converti 550 000 parts en parts de fiducie.

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

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
	$	$	$	$
Distribution aux porteurs de parts de SEC de catégorie B	38	52	143	156
Distribution par part de SEC de catégorie B	0,075	0,075	0,225	0,225

9. Évaluation de la juste valeur

Le tableau qui suit présente la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, ainsi que le niveau qu'ils occupent dans la hiérarchie de la juste valeur. Ils ne comprennent pas la juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créances, des fournisseurs et autres créditeurs, ni de la distribution à verser aux porteurs de parts, qui avoisinait leur valeur comptable au 30 septembre 2026 du fait de leur échéance rapprochée ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

Au 30 septembre 2026	Valeur comptable	Juste valeur		
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	$	$	$	$
Éléments évalués à la juste valeur				
Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles (note 6)	821	–	–	821
Actif au titre des swaps de taux d'intérêt	(637)	–	(637)	–
Parts de SEC de catégorie B (note 8)	538	538	–	–
Éléments dont la juste valeur est présentée				
Emprunts hypothécaires (note 5)	648 392	–	637 587	–
Débentures convertibles, incluant les options de conversion et de remboursement (note 6)	36 921	42 363	–	–
Emprunts bancaires (note 7)	44 437	–	44 437	–

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

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

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

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

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

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

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

	Options de conversion et de remboursement des (actifs) / passifs au titre des débentures convertibles
	$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2026	
Solde à l'ouverture de la période	3 377
Variation de la période comptabilisée en résultat net sous le poste « Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés »	(2 556)
Solde à la clôture de la période	**821**

Le tableau qui suit fournit une analyse de sensibilité à la volatilité ayant servi à l'évaluation de la juste valeur des options de conversion et de remboursement des débentures convertibles au 30 septembre 2026.

	Options de conversion et de remboursement des débentures convertibles	Volatilité
	$	%
Sensibilité à la volatilité		
Augmentation (diminution)		
(0,50) %	734	15,03
30 septembre 2026	821	15,53
0,50 %	909	16,03

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

10. Rémunération fondée sur des parts

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

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

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	**2026**	**2025**
	Nombre de parts différées	Nombre de parts différées
En circulation à l'ouverture de la période	290 806	213 792
Rémunération des fiduciaires	55 525	43 740
Distributions versées sous forme de parts	17 913	15 190
En circulation à la clôture de la période	**364 244**	**272 722**

Au 30 septembre 2026, le passif au titre du régime était de 1 333 $ (1 190 $ au 31 décembre 2025). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2026, les chiffres connexes comptabilisés à l'état du résultat global correspondaient à une charge de 52 $ et de 143 $ (charge de 100 $ et de 300 $ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2025).

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

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

Au 30 septembre 2026, le passif au titre du régime s'établissait à 0 $ (123 $ au 31 décembre 2025). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2026, la charge connexe comptabilisée à l'état du résultat global se chiffrait à 0 $ et à 9 $ (charge de 0 $ et de 21 $ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2025). Les 32 130 parts relatives aux achats de 2025 ont été émises en mars 2026 (29 710 parts relatives aux achats de 2024).

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

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

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2026	2025
	Parts assujetties à des restrictions	Parts assujetties à des restrictions
En circulation à l'ouverture de la période	504 037	301 249
Attribuées	266 693	257 284
Annulées	(47 363)	(17 177)
Réglées	(156 004)	(38 890)
En circulation à la clôture de la période	**567 363**	**502 466**

Au 30 septembre 2026, le passif au titre du régime était de 1 188 $ (1 289 $ au 31 décembre 2025). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2026, la charge connexe comptabilisée à l'état du résultat global s'établissait à 211 $ et à 534 $ (charge de 224 $ et de 509 $ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2025).

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

Au 30 septembre 2026, l'obligation à long terme liée au régime s'établissait à 780 $ (842 $ au 31 décembre 2025). Pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2026, le produit connexe comptabilisé à l'état du résultat global se chiffrait à 31 $ et à 62 $ (charge de 26 $ et de 75 $ pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2025).

11. Parts de fiducie émises et en circulation

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

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

Période de neuf mois close le 30 septembre		2026
	Parts	$
Parts en circulation à l'ouverture de la période	88 268 679	405 709
Émission dans le cadre du régime d'achat de parts pour les employés (note 10 b))	32 130	133
Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des parts assujetties à des restrictions (note 10 c))	156 004	591
Parts de SEC de catégorie B échangées contre des parts de fiducie	550 000	2 108
Parts en circulation à la clôture de la période	**89 006 813**	**408 541**

(a) Régime de réinvestissement des distributions

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

(b) Distributions

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
	$	$	$	$
Distributions aux porteurs de parts	6 648	6 620	19 904	19 854
Distributions par part de fiducie	0,075	0,075	0,225	0,225

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

L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a pris fin le 5 mars 2026. Au 30 septembre 2026, aucune part n'avait été rachetée aux fins d'annulation.

(d) Programme de placement de titres au cours du marché (le « programme au cours du marché »)

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 30 000 $. 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 30 000 $, 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.

12. Produits locatifs

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
	$	$	$	$
Loyers de base et autres produits tirés des contrats de location	19 631	19 166	59 191	59 361
Frais d'annulation de contrats de location	37	80	39	1 061
Recouvrements d'impôt foncier et d'assurance	6 633	6 729	19 703	20 359
	26 301	25 975	78 933	80 781
Recouvrements de charges d'exploitation et autres produits	6 192	7 163	18 632	20 033
Amortissement des incitatifs de location	(847)	(854)	(2 556)	(2 487)
Ajustement des revenus de loyer selon le mode linéaire	(148)	592	322	(527)
	31 498	**32 876**	**95 331**	**97 800**

13. Charges financières nettes

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
	$	$	$	$
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 emprunts bancaires	532	517	1 534	1 431
Intérêts sur les obligations locatives	111	126	334	343
Autres charges d'intérêts	24	14	40	45
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	165	146	485	729
Accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles	442	383	1 363	1 330
Distributions sur parts de SEC de catégorie B	38	52	143	156
Ajustement de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B	(154)	70	(307)	265
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(1 437)	140	(3 963)	832
	7 777	**9 341**	**23 444**	**29 096**

14. Charges par nature

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
	$	$	$	$
Amortissements	14	37	49	72
Charges au titre de la rémunération et des avantages du personnel	2 868	2 721	8 499	8 115

15. Résultat par part

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

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

	Périodes de trois mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
	$	$	$	$
Bénéfice net	10 747	9 501	27 877	23 303
Nombre moyen pondéré de parts de fiducie en circulation – de base [1]	89 154 078	88 965 944	89 098 254	88 843 659
Résultat de base par part	**0,12**	**0,11**	**0,31**	**0,26**

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

16. Gestion du risque de liquidité

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

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

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

Certains emprunts hypothécaires comportent des clauses subjectives ainsi que des clauses restrictives en vertu desquelles le Fonds doit respecter l'atteinte de ratios financiers et de conditions financières. Au 30 septembre 2026, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était assujetti.

17. Secteurs d'exploitation

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

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

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

	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux situés en banlieue	Immeubles de commerce de détail de première nécessité	Total
	$	$	$	**$**
Période de trois mois close le 30 septembre 2026				
Immeubles de placement	472 652	479 996	284 160	**1 236 808**
Produits locatifs des immeubles	8 312	15 271	7 915	**31 498**
Résultat d'exploitation net	5 409	7 789	4 664	**17 862**
Période de trois mois close le 30 septembre 2025				
Immeubles de placement	444 767	502 208	277 655	**1 224 630**
Produits locatifs des immeubles	8 975	15 737	8 164	**32 876**
Résultat d'exploitation net	6 505	8 357	5 004	**19 866**

	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 des immeubles	25 114	46 311	23 906	**95 331**
Résultat d'exploitation net	16 813	23 474	14 277	**54 564**
Période de neuf mois close le 30 septembre 2025				
Produits locatifs des immeubles	23 518	50 035	24 247	**97 800**
Résultat d'exploitation net	16 034	26 416	14 366	**56 816**

18. Engagements et éventualités

Litiges

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

19. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 14 octobre 2026, le Fonds a acquis un immeuble industriel entièrement loué situé à Acheson, en Alberta, pour 18 750 $ compte non tenu des frais de transaction et des ajustements. Dans le cadre de cette transaction, le Fonds a pris en charge un emprunt hypothécaire de 11 740 $.

Le 2 novembre 2026, le Fonds a finalisé la vente d'un immeuble à bureaux situé en banlieue à Longueuil, au Québec, 8 000 $ 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 1 000 $ venant à échéance le 1er juin 2029 et portant intérêt selon un taux annuel de 0 % sur la durée du prêt.

