

États financiers consolidés intermédiaires résumés de
(non audité)



Périodes de trois mois et neuf mois terminées le 30 septembre 2011

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

États financiers consolidés intermédiaires résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et neuf mois terminées le 30 septembre 2011

États financiers consolidés intermédiaires résumés

État consolidé intermédiaire résumé de la situation financière	1
États consolidés intermédiaires résumés du résultat global	2
États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	3
Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie	4
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés	5

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

État consolidé intermédiaire résumé de la situation financière
(non audité)

Au 30 septembre 2011 avec chiffres correspondants au 31 décembre 2010
(en milliers de dollars canadiens)

	Notes	30 septembre 2011	31 décembre 2010
ACTIFS			
Immeubles de placement	4, 5	311 811	283 095
Immeubles de placement en cours de développement	6	2 622	592
Immobilisations corporelles		2 246	2 122
		316 679	285 809
Actifs courants			
Créances clients	7	3 022	1 838
Autres actifs	8	5 127	3 236
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	25 702	1 875
		33 851	6 949
		350 530	292 758
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS ET PASSIFS			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	12	77 329	55 997
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	9	197 100	180 473
Déventures convertibles	10	65 110	24 514
Instruments financiers dérivés	10	2 542	115
Rémunération fondée sur des parts et droits de souscription	14	188	285
Emprunts bancaires	11	---	22 195
		264 940	227 582
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		7 765	8 833
Distributions à verser aux porteurs de parts		496	346
		8 261	9 179
		350 530	292 758

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

Approuvé par le conseil le 9 novembre 2011,

(s) Michel Léonard _____, fiduciaire

(s) Jocelyn Proteau _____, fiduciaire

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

États consolidés intermédiaires résumés du résultat global
(non audité)

Périodes de trois mois et neuf mois terminées le 30 septembre 2011, avec chiffres correspondants des périodes de trois mois et neuf mois terminées le 30 septembre 2010
(en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Périodes de trois mois terminées le		Périodes de neuf mois terminées le	
		30 septembre 2011	30 septembre 2010	30 septembre 2011	30 septembre 2010
Produits opérationnels :					
Produits locatifs des immeubles	15	10 503	9 154	30 464	25 162
Charges opérationnelles :					
Coûts opérationnels		1 730	1 458	4 991	4 207
Impôts fonciers et services publics		2 912	2 323	8 793	6 747
		4 642	3 781	13 784	10 954
Résultat opérationnel net		5 861	5 373	16 680	14 208
Produits financiers		(72)	(7)	(106)	(17)
Charges financières	16	2 312	4 046	12 154	10 485
Frais d'administration du Fonds		291	468	1 889	1 331
Distributions aux porteurs de parts		---	---	---	1 354
Ajustement net à la juste valeur des :					
Immeubles de placement		(1 173)	(2 480)	(3 961)	(4 895)
Bénéfice avant les coûts de transaction – regroupement d'entreprises		4 503	3 346	6 704	5 950
Coûts de transaction – regroupement d'entreprises		---	---	---	437
Bénéfice net correspondant au résultat global de la période		4 503	3 346	6 704	5 513



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

États consolidés intermédiaires résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
(non audité)

Trimestres clos les 30 septembre 2011 et 2010
(en milliers de dollars canadiens)

Notes	Apport des porteurs de parts	Bénéfice (perte) cumulé	Distributions cumulées	TOTAL
	80 679	(23 086)	(1 596)	55 997
12	18 771	---	---	18 771
	---	---	(4 143)	(4 143)
	---	6 704	---	6 704
Solde au 1^{er} janvier 2011	99 450	(16 382)	(5 739)	77 329

Notes	Apport des porteurs de parts	Bénéfice (perte) cumulé	Distributions cumulées	TOTAL
	---	(30 796)	---	(30 796)
12	69 620	---	---	69 620
	---	---	(677)	(677)
	---	5 513	---	5 513
Solde au 1^{er} janvier 2010	69 620	(25 283)	(677)	43 660

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie
(non audité)

Périodes de trois mois et neuf mois terminées le 30 septembre 2011, avec chiffres correspondants des périodes de trois mois et neuf mois terminées le 30 septembre 2010
(en milliers de dollars canadiens)

Notes	Périodes de trois mois terminées le		Périodes de neuf mois terminées le	
	30 septembre 2011	30 septembre 2010	30 septembre 2011	30 septembre 2010
Activités opérationnelles				
Bénéfice net de la période	4 503	3 346	6 704	5 513
Ajustement pour :				
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1 173)	(2 480)	(3 961)	(4 895)
Amortissement des immobilisations corporelles	22	24	63	58
Variation de la juste valeur des droits de souscription	(305)	(57)	(152)	(100)
Droits de souscription émis	---	---	---	369
Variation de la tranche hors trésorerie des instruments financiers dérivés	(2 312)	(7)	(1 040)	(29)
Accroissement des intérêts effectifs	408	336	1 151	763
Accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	237	118	599	348
Rémunération fondée sur des parts	(83)	---	55	20
Amortissement de l'ajustement des baux selon la méthode linéaire	(166)	(79)	(447)	(246)
Amortissement des avantages au titre de la location	209	51	636	281
	1 340	1 252	3 608	2 082
Variation nette des éléments du fonds de roulement sans incidence sur la trésorerie	17	3 927	6 786	9 843
Flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles	5 267	4 869	10 394	11 925
Intérêts payés	(4 177)	(3 812)	(10 893)	(9 396)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités opérationnelles	1 090	1 057	(499)	2 529
Activités d'investissement				
Acquisition d'entreprise	---	---	---	(20 350)
Acquisition d'immobilisations corporelles	(101)	---	(187)	-
Acquisition d'immeubles de placement	4, 5	(2 544)	(11 079)	(5 632)
Acquisition d'immeubles de placement en cours de développement	(1 007)	(47)	(2 030)	(47)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	(3 652)	(2 068)	(13 296)	(26 029)
Activités de financement				
Produit net de l'émission de parts	12	---	18 771	---
Produit net de l'émission de débentures convertibles	10	21 487	42 872	---
Emprunts hypothécaires diminués des charges financières		33 675	41 342	23 000
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(29 844)	(38 520)	(21 071)
Emprunt (remboursement) d'emprunts bancaires	11	---	(22 850)	23 380
Distributions aux porteurs de parts		(1 487)	(3 993)	(677)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement	23 831	(1 187)	37 622	24 632
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	21 269	(2 198)	23 827	1 132
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	4 433	3 706	1 875	376
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	17	25 702	25 702	1 508

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

1. Entité présentant l'information financière

Le Fonds de placement immobilier BTB (le « Fonds » ou « BTB ») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société, créé et régi en vertu du *Code civil* du Québec aux termes d'un contrat de fiducie, qui est domicilié au Canada. Le siège social du Fonds est situé au 2155, rue Crescent, Montréal (Québec), Canada. Les états financiers consolidés du Fonds au 30 septembre 2011 et pour le trimestre clos à cette date comprennent le Fonds et ses filiales entièrement détenues (désignés collectivement comme le « Fonds ») ainsi que la participation du Fonds dans des entités contrôlées conjointement et des actifs contrôlés conjointement.

2. Base d'établissement

a) Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités ont été établis selon la Norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire* (l'« IAS 34 »), publiée par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités doivent être lus en parallèle avec les états financiers du Fonds pour l'exercice 2010. Des informations annuelles supplémentaires sont également présentées à la note 21 afférente aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités du Fonds pour le premier trimestre de 2011. Le rapport du premier trimestre pour la période close le 31 mars 2011 présente l'incidence, sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie de la société, de la transition des principes comptables généralement reconnus du Canada (les « PCGR canadiens ») aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») en date du 1er janvier 2010 (la « date de transition »), y compris l'application des exceptions obligatoires et des exemptions facultatives prévues par l'IFRS 1.

La publication des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés a été approuvée par le conseil d'administration en date du 9 novembre 2011.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

2. Base d'établissement (suite)

b) Base d'évaluation

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments significatifs suivants de l'état de la situation financière :

- les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur;
- les instruments financiers dérivés sont évalués à leur juste valeur;
- les attributions fondées sur des parts et les droits de souscription sont évaluées selon une méthode comptable fondée sur la juste valeur.

c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle du Fonds. Toutes les informations financières présentées en dollars canadiens ont été arrondies au millier de dollars près.

d) Utilisation d'estimations et recours au jugement

L'établissement d'états financiers consolidés intermédiaires résumés conformes aux IFRS exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Pour la préparation des présents états financiers consolidés intermédiaires résumés, les principaux jugements portés par la direction appliquant les méthodes comptables du Fonds et les principales sources d'incertitude quant aux estimations devraient être les mêmes que pour les premiers états financiers annuels IFRS.

i) Jugements

Les principaux jugements réalisés lors de l'application des méthodes comptables qui ont l'effet le plus important sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés sont les suivants :

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

2. Base d'établissement (suite)

d) Utilisation d'estimations et recours au jugement (suite)

i) Jugements (suite)

Regroupements d'entreprises

Le Fonds acquiert des filiales qui possèdent des immeubles. Au moment de l'acquisition, le Fonds examine si l'acquisition vise une entreprise, c'est-à-dire si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus des immeubles. Plus précisément, les critères suivants sont pris en considération :

- le nombre de terrains et de bâtiments appartenant à la filiale;
- la mesure dans laquelle les principaux processus sont acquis et, en particulier, l'importance des services auxiliaires fournis par la filiale;
- si la filiale a affecté son personnel à la gestion des immeubles et au déploiement des processus (y compris les tâches administratives pertinentes comme la facturation, le recouvrement, la communication d'informations par la direction aux propriétaires de l'entité et l'information des preneurs).

L'acquisition d'une entreprise est comptabilisée comme un regroupement d'entreprises selon l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (voir ci-après).

Si l'acquisition vise une filiale qui n'est pas une entreprise, elle est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et de passifs. Le coût de l'acquisition est réparti entre les actifs acquis et les passifs repris selon leur juste valeur respective, et aucun goodwill ni impôt différé n'est comptabilisé dans ce cas.

Contrats de location simple – le Fonds agissant à titre de bailleur

Le Fonds conclut des contrats de location d'immeubles commerciaux faisant partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Le Fonds a déterminé, après avoir évalué les modalités et les conditions des accords, qu'il conserve tous les risques et avantages importants liés à la propriété de ces immeubles; par conséquent, il comptabilise ces contrats comme des contrats de location simple.

Classement des immeubles

Le Fonds détermine si un immeuble est classé comme immeuble de placement ou immobilisation corporelle.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

2. Base d'établissement (suite)

d) Utilisation d'estimations et recours au jugement (suite)

ii) Utilisation d'estimations

L'information concernant les hypothèses et les incertitudes relatives aux estimations qui comportent un risque élevé d'entraîner un ajustement significatif au cours des neuf prochains mois est présentée ci-après :

Évaluation des immeubles

Les immeubles de placement et les immeubles de placement en cours de développement sont inscrits à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant des variations de ces justes valeurs sont inclus dans le résultat de la période au cours de laquelle ces variations se produisent. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation générés en interne ou par des experts indépendants en évaluation immobilière, selon des techniques d'évaluation reconnues. Ces techniques comprennent la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode de la capitalisation directe. Dans certains cas, les justes valeurs sont déterminées à partir de transactions récentes sur des immeubles dont les caractéristiques et les lieux d'implantation sont similaires à ceux des immeubles de placement du Fonds.

Pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement, il faut recourir à des estimations comme les entrées de trésorerie futures liées à des actifs (tels les frais de location, les profils des preneurs, les flux futurs de produits, les valeurs en capital des agencements, des installations et du matériel, les questions environnementales et l'état général de l'immeuble) et les taux d'actualisation applicables à ces actifs. Les risques liés au développement (comme les risques de construction et de location) sont aussi pris en considération pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement en cours de construction. Ces estimations sont fondées sur les conditions de marché locales qui existent à la date de clôture.

Les principales méthodes et hypothèses utilisées par la direction et les évaluateurs pour estimer la juste valeur des immeubles de placement sont exposées ci-après.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

2. Base d'établissement (suite)

d) Utilisation d'estimations et recours au jugement (suite)

ii) Utilisation d'estimations (suite)

Techniques utilisées pour évaluer les immeubles de placement

La méthode de la capitalisation directe convertit les avantages attendus des flux de trésorerie futurs sous forme de produits locatifs en une valeur actualisée. Cette approche exige une estimation prudente des avantages futurs et la prise en compte du rendement attendu par les investisseurs. L'une des façons d'évaluer l'immeuble de placement sur cette base consiste à inscrire à l'actif les produits locatifs nets sur la base d'un rendement initial.

La méthode des flux de trésorerie actualisés implique la projection de flux de trésorerie périodiques pour un immeuble de placement opérationnel ou en cours de développement. Il faut appliquer aux flux de trésoreries projetées, le cas échéant, un taux d'actualisation fondé sur le marché pour obtenir une indication de la valeur actualisée du flux des produits liés à cet immeuble de placement. Les flux de trésorerie périodiques calculés sont généralement considérés comme étant les produits bruts diminués des pertes pour inoccupation et irrécouvrabilité, des charges opérationnelles et des déboursés. Des produits opérationnels nets périodiques ainsi qu'une estimation de la valeur de reprise/finale/de sortie (selon la méthode d'évaluation traditionnelle) attendue à la fin de la période des projections, sont ramenés à la valeur actualisée. La somme des valeurs actualisées nettes égale la juste valeur de l'immeuble de placement.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées de façon cohérente aux périodes présentées dans ces états financiers consolidés intermédiaires résumés et à la préparation de l'énoncé de la situation financière d'ouverture en IFRS au 1^{er} janvier 2010 en vue de la transition aux IFRS, sauf indication contraire.

a) Méthode de consolidation

i) Regroupements d'entreprises

Acquisitions à compter du 1^{er} janvier 2010

Pour les acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2010, le Fonds évalue le goodwill comme étant la juste valeur de la contrepartie transférée, y compris le montant comptabilisé de toute participation ne donnant pas le contrôle dans la société acquise, déduction faite du montant comptabilisé net (en général, la juste valeur) des actifs identifiables acquis et des passifs repris, tous évalués à la date d'acquisition. Si l'excédent est négatif, un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultats.

Le Fonds décide, transaction par transaction, s'il évalue la participation ne donnant pas le contrôle à sa juste valeur ou à sa quote-part du montant comptabilisé des actifs nets identifiables, à la date d'acquisition. Les coûts de transaction, autres que ceux liés à l'émission de titres de créance ou de capitaux propres, que le Fonds assume dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Acquisitions avant le 1^{er} janvier 2010

Dans le cadre de sa transition aux IFRS, le Fonds a décidé de retraiter uniquement les regroupements d'entreprises qui ont eu lieu à compter du 1^{er} janvier 2010.

ii) Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Fonds. Les états financiers des filiales sont intégrés dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés depuis la date de la prise de contrôle jusqu'à la date de la perte de contrôle.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables (suite)

iii) Actifs contrôlés conjointement

Les actifs contrôlés conjointement concernent les coentrepreneurs qui exercent un contrôle conjoint sur des actifs dédiés à la coentreprise et qui en sont souvent les propriétaires. Ces coentreprises n'impliquent pas la création d'une société par actions, d'une société en commandite, d'une autre entité ou d'une structure financière distincte des coentrepreneurs eux-mêmes. Chaque coentrepreneur exerce, par le moyen de sa quote-part dans l'actif contrôlé conjointement, un contrôle sur sa part des avantages économiques futurs. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés englobent la quote-part du Fonds dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des actifs contrôlés conjointement regroupée, ligne par ligne, avec les éléments similaires, depuis la date à laquelle le Fonds commence à exercer un contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il cesse d'exercer un contrôle conjoint.

iv) Entreprises contrôlées conjointement

Les coentreprises sont des entreprises dont les activités sont contrôlées conjointement par le Fonds aux termes d'un accord contractuel. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés englobent la quote-part du Fonds dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des entités regroupée, ligne par ligne, avec les éléments similaires, depuis la date à laquelle le Fonds commence à exercer un contrôle conjoint jusqu'à la date à laquelle il cesse d'exercer un contrôle conjoint.

b) Instruments financiers

i) Actifs financiers non dérivés

Le Fonds comptabilise initialement les prêts et créances à la date à laquelle ils ont été générés. Tous les autres actifs financiers (y compris les actifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net) sont comptabilisés initialement à la date de la transaction à laquelle le Fonds devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Le Fonds décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier arrivent à expiration ou que le Fonds transfère les droits contractuels de recevoir les flux de trésorerie liés à l'actif financier dans le cadre d'une transaction où la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés. Tout droit créé ou maintenu par le Fonds sur les actifs financiers transférés est comptabilisé séparément dans les actifs ou les passifs.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables (suite)

b) Instruments financiers (suite)

i) Actifs financiers non dérivés (suite)

Le Fonds détient les actifs financiers non dérivés suivants :

Prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ces actifs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les prêts et créances sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeur.

Les prêts et créances se composent de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des clients et autres actifs.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des soldes de trésorerie et des dépôts à vue dont l'échéance initiale est égale ou inférieure à trois mois.

ii) Passifs financiers non dérivés

Le Fonds comptabilise initialement les emprunts bancaires, les emprunts hypothécaires, la composante non dérivé de la dette convertible et les fournisseurs et autres créditeurs à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres passifs financiers (y compris les passifs désignés comme étant à leur juste valeur par le biais du résultat net) sont comptabilisés initialement à la date de transaction à laquelle le Fonds devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Le Fonds décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, qu'elles sont annulées ou qu'elles arrivent à expiration.

Le Fonds classe les passifs financiers non dérivés dans la catégorie autres passifs financiers. Ces passifs financiers sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, ces passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables (suite)

b) Instruments financiers (suite)

ii) Passifs financiers non dérivés (suite)

Les passifs financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont ensuite comptabilisés à leur juste valeur et leurs variations sont comptabilisées immédiatement par le biais du résultat net.

Les autres passifs financiers se composent des emprunts bancaires, des emprunts hypothécaires, des débetures convertibles, des distributions à payer aux porteurs de parts et des fournisseurs et autres créditeurs.

iii) Parts de fiducie

Les parts de fiducie étant rachetables au gré du porteur, elles sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur. Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés dans le passif financier, sauf si certaines conditions sont satisfaites selon l'IAS 32, *Présentation des instruments financiers*, auquel cas, les instruments remboursables peuvent être comptabilisés dans les capitaux propres.

Avant le 29 juin 2010, les parts de fiducie de BTB ne satisfaisaient pas aux conditions de l'IAS 32 et ont donc été classées et comptabilisées dans le passif financier.

À compter du 29 juin 2010, les parts de fiducie de BTB ont satisfait aux conditions de l'IAS 32 et ont donc été reclassées et comptabilisées dans les capitaux propres.

iv) Débetures convertibles

Les débetures convertibles peuvent être converties en parts de fiducie du Fonds. Comme les parts de fiducie de BTB sont rachetables au gré du porteur, elles sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur selon l'IAS 32, les débetures convertibles étant considérées comme un passif contenant des dérivés incorporés classés dans le passif.

v) Instruments financiers dérivés

Les dérivés sont comptabilisés initialement à leur juste valeur; les coûts de transaction qui leur sont attribuables étant comptabilisés par le biais du résultat net lorsqu'ils sont engagés. Après la comptabilisation initiale, les dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées immédiatement par le biais du résultat net.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables (suite)

c) Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers, pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour le vendre dans le cadre normal des activités, de l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives. Les immeubles de placement sont évalués au coût lors de sa comptabilisation initiale et, par la suite, à sa juste valeur, toute variation de cette juste valeur étant comptabilisée dans le bénéfice (la perte).

Le coût comprend les dépenses directement attribuables à l'acquisition des immeubles de placement.

Le Fonds rétribue des intermédiaires pour des services relatifs à la négociation de contrats de location avec ses preneurs. Ces frais de location sont inscrits à l'actif de la valeur comptable de l'immeuble de placement connexe, puis pris en compte dans l'ajustement à la juste valeur de l'immeuble lors de la période comptable suivante.

Lorsque l'utilisation d'un immeuble change au point qu'il est reclassé en tant qu'immobilisation corporelle, sa juste valeur à la date de son reclassement devient son coût pour la suite de sa comptabilisation.

d) Immeubles de placement en cours de développement

Les immeubles de placement en cours de développement sont évalués au coût lors de leur comptabilisation initiale et, par la suite, à la juste valeur, toute variation de celle-ci étant comptabilisée dans le bénéfice (la perte) si la juste valeur peut être déterminée de façon fiable. Si cette juste valeur ne peut pas être déterminée de façon fiable, l'immeuble est inscrit au coût jusqu'à ce que sa juste valeur puisse être déterminée de façon fiable, à moins que sa construction soit achevée avant.

Le coût comprend les dépenses directement attribuables à l'acquisition, à l'implantation et à la construction de l'actif. Le coût d'un actif produit par l'entité pour elle-même comprend le coût des matériaux, de la main-d'œuvre directe et les autres coûts directement attribuables au cours du développement de l'immobilisation.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables (suite)

e) Immobilisations corporelles

i) Comptabilisation et évaluation

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément au modèle du coût.

Lorsque des parties d'une immobilisation corporelle ont des durées d'utilité différentes, elles sont comptabilisées comme des éléments individuels (principales composantes) de l'immobilisation corporelle.

Le montant des profits et des pertes résultant de la sortie d'une immobilisation corporelle est déterminé par la comparaison du produit de la sortie avec la valeur comptable de l'immobilisation corporelle, et il est comptabilisé dans le bénéfice (la perte) sur la base du montant net, dans les autres produits.

ii) Amortissement

L'amortissement est calculé sur le montant amortissable, soit le coût d'un actif diminué de sa valeur résiduelle.

L'amortissement est comptabilisé dans le profit (la perte) selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée de chaque partie d'une immobilisation corporelle, étant donné que ce mode reflète le plus étroitement le rythme attendu de consommation des avantages économiques futurs représentatifs de l'actif.

Les durées d'utilité estimées pour la période en cours et les périodes comparatives sont les suivantes :

Bâtiment occupé par le propriétaire :	De 15 à 40 ans
Matériel, mobilier et agencements:	De 3 à 12 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont réexaminés chaque fin d'exercice et ajustés au besoin.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables (suite)

e) Immobilisations corporelles (suite)

iii) Dépréciation

Les valeurs comptables des immobilisations corporelles du Fonds sont réexaminées chaque date de clôture pour déterminer s'il y a une indication de perte de valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable de cet actif est alors estimée. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable estimée. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le bénéfice (la perte).

f) Contrats de location

Les contrats de location existants liés aux immeubles de placement du Fonds ont été évalués en tant que contrats de location simple. Le preneur dispose d'un droit unilatéral de résiliation dans les délais prévus par la loi.

g) Comptabilisation des produits

Les produits locatifs des immeubles comprennent les loyers des preneurs sous contrat de location, les impôts fonciers et les recouvrements de coûts opérationnels, les frais d'annulation de contrats de location et les produits accessoires. Les produits locatifs sont comptabilisés quand les services ont été rendus et que le montant de la contrepartie attendue peut être estimé de façon fiable.

Pour commencer à comptabiliser les produits sur ses contrats de location, le Fonds se fonde sur plusieurs facteurs. Dans la plupart des cas, la comptabilisation des produits aux termes d'un contrat de location commence lorsque le preneur prend possession ou contrôle l'utilisation matérielle de l'immeuble loué. De façon générale, cela se produit à la date de commencement du contrat de location ou lorsque le Fonds est tenu de faire des ajouts à l'immeuble loué sous la forme d'améliorations locatives, lorsque ces ajouts sont presque achevés. Certains contrats de location offrent aux preneurs des périodes d'occupation pour lesquelles aucun loyer n'est exigible (« période de loyer gratuit ») ou au cours desquelles des paiements de loyer minimums sont modifiés pendant la durée du contrat de location. Par conséquent, les produits locatifs sont comptabilisés dans le bénéfice (la perte) sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location, à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement du temps au cours duquel les avantages que l'utilisateur tire du bien loué diminuent. Ces montants sont comptabilisés comme un loyer à recevoir selon la méthode linéaire au poste des immeubles de placement.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables (suite)

g) Comptabilisation des produits (suite)

Les avantages au titre de la location, qui sont essentiellement des remises consenties aux preneurs, sont amortis sur la durée du contrat de location comme réduction des produits locatifs. La durée du contrat de location est la période non résiliable du contrat ainsi que toute prolongation pour laquelle le preneur a l'option de maintenir le contrat de location, lorsque, au commencement du contrat de location, le Fonds est raisonnablement certain que ce preneur exercera cette option. Les avantages au titre de la location sont comptabilisés comme des ajustements de la valeur comptable des immeubles de placement.

Les indemnités de résiliation de contrats de location sont comptabilisées dans le bénéfice (la perte) lorsqu'elles sont versées.

h) Résultat par part

Le résultat net de base par part est calculé en fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Le calcul du résultat net dilué par part tient compte de l'exercice éventuel des options sur parts en cours et de l'émission éventuelle de parts aux termes des débentures convertibles, si leur effet est dilutif.

i) Secteur opérationnel

Un secteur opérationnel est une composante du Fonds qui se livre à des activités ordinaires dont il peut tirer des produits et pour lesquelles il peut engager des charges, y compris des produits et des charges relatifs à des transactions avec d'autres composantes du Fonds. Les résultats opérationnels d'un secteur opérationnel sont régulièrement examinés par le chef de la direction du Fonds aux fins de la prise de décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'évaluation de sa performance, et ce, en fonction d'informations financières distinctes disponibles. Les résultats sectoriels qui sont présentés au chef de la direction comprennent des éléments directement attribuables à un secteur ainsi que ceux qui peuvent être attribués de façon raisonnable.

j) Rémunération fondée sur des parts

Le Fonds utilise la méthode comptable fondée sur la juste valeur pour ses attributions fondées sur des parts, selon laquelle la charge de rémunération est évaluée à la date d'attribution et sa comptabilisation échelonnée sur le délai d'acquisition. Comme toutes les parts sont considérées comme un passif, les attributions sont évaluées à la juste valeur à chaque clôture et la variation de la juste valeur est comptabilisée en tant que charge de rémunération. La rémunération fondée sur des parts est présentée à titre de passif.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables (suite)

k) Droits de souscription

Comme toutes les parts sont considérées comme un passif, les droits de souscription sont évalués à la juste valeur à chaque période comptable et la variation de cette juste valeur est comptabilisée en résultat net. Les droits de souscription sont présentés en tant que passif.

l) Impôts sur le résultat

Aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu du Canada*, BTB se qualifie à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de fonds de placement immobilier (« FPI »). Selon la législation fiscale actuelle, toute fiducie de placement immobilier a le droit de déduire ses distributions de son revenu imposable, de sorte qu'elle n'a pas d'impôts à payer à condition que son revenu imposable soit entièrement distribué aux porteurs de parts. BTB a l'intention de continuer à se qualifier à titre de FPI et de verser des distributions au moins égales au montant nécessaire pour ne pas avoir à payer d'impôts sur le revenu. Par conséquent, aucun impôt exigible ou différé n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés.

m) Nouvelles normes et interprétations qui n'ont pas encore été adoptées

Un certain nombre de nouvelles normes, et de normes et interprétations modifiées ne s'appliquent pas encore à l'exercice clos le 31 décembre 2011 et n'ont pas été appliqués aux fins de l'établissement des présents états financiers consolidés. Aucune de ces normes ne devrait avoir d'incidence significative sur les états financiers consolidés du Fonds.

i) IFRS 9, Instruments financiers

La norme IFRS 9, *Instruments financiers*, qui deviendra obligatoire pour les états financiers consolidés du Fonds de 2013, devrait avoir une incidence sur le classement et l'évaluation des états financiers. L'ampleur de cette incidence n'a pas été déterminée.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Principales méthodes comptables (suite)

m) Nouvelles normes et interprétations qui n'ont pas encore été adoptées (suite)

ii) IAS 12, Impôts sur le résultat

L'IASB a publié certaines modifications de la norme IAS 12, *Impôts sur le résultat*, d'une portée limitée, qui ne sont pertinentes que lorsqu'une entité utilise le modèle de la juste valeur pour l'évaluation dans la norme IAS 40, *Immeubles de placement*. Selon la norme IAS 12, l'évaluation du passif d'impôt différé et de l'actif d'impôt différé varie selon qu'une entité s'attend à recouvrer un actif en l'utilisant ou en le vendant. Pour fournir une approche pratique dans ces cas, la modification présume qu'un immeuble de placement est recouvert entièrement par le biais d'une transaction de vente. Cette méthode est en vigueur pour les exercices ouverts après le 1^{er} janvier 2012. Le Fonds compte adopter les modifications dans ses états financiers pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2012. La mesure dans laquelle l'adoption de ces amendements aura une incidence n'a pas encore été déterminée.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 septembre 2011	31 décembre 2010
Solde au début de la période	283 095	204 950
Entrées :		
Acquisition directe d'un immeuble de placement (note 5)	21 828	11 026
Acquisition par la voie de regroupements d'entreprises (note 5)	---	47 947
Dépenses d'investissement	1 187	1 141
Frais de location inscrits à l'actif	455	946
Avantages au titre de la location	1 488	2 849
Amortissement des avantages au titre de la location	(636)	(426)
Amortissement de l'ajustement des baux selon la méthode linéaire	433	460
Transfert net d'immeubles en cours de développement	---	7 072
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 961	7 130
Solde à la fin de la période	311 811	283 095

La juste valeur a été déterminée au 1^{er} janvier 2010 à partir d'évaluations faites par des évaluateurs externes indépendants possédant les qualifications professionnelles appropriées, utilisant des techniques d'évaluation reconnues comme les méthodes des flux de trésorerie actualisés et de la capitalisation directe.

Pour les périodes comptables suivantes, le Fonds s'est fié à des évaluateurs externes pour un sous-ensemble de ses immeubles de placement qui comprenait les 10 immeubles de placement les plus importants et un tiers des immeubles de placement restants. La sélection des immeubles de placement soumis à une évaluation externe est déterminée par la direction à partir de son évaluation des circonstances qui, à son avis, peuvent influencer sur la valeur d'un immeuble de placement en particulier. La juste valeur des autres immeubles de placement est déterminée par la direction selon la méthode de la capitalisation directe.

ÉVALUATION EN EXTERNE

Au 31 décembre 2010, des évaluations en externe ont été obtenues pour des immeubles de placement d'une juste valeur globale de 197 380 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (SUITE)

ÉVALUATION EN INTERNE

Au 30 septembre 2011, des modèles d'évaluation de la direction ont été utilisés pour des immeubles de placement d'une juste valeur globale de 146 310 \$ (85 715\$ au 31 décembre 2010).

Pour sa détermination de la juste valeur, la direction reçoit des rapports trimestriels sur les taux de capitalisation d'évaluateurs immobiliers compétents externes.

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 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.

Le tableau qui suit présente les principales hypothèses retenues dans le processus de modélisation des évaluations en interne et en externe :

Au 30 septembre 2011	Immeubles de placement commerciaux	Immeubles de placement à bureaux	Immeubles de placement industriels	Immeubles de placement polyvalents
Taux de capitalisation	7,50% - 9,75%	7,50% - 8,75%	7,75% - 9,25%	7,50% - 9,00%
Au 31 décembre 2010	Immeubles de placement commerciaux	Immeubles de placement à bureaux	Immeubles de placement industriels	Immeubles de placement polyvalents
Taux de capitalisation	7,75% - 10,00%	7,50% - 9,00%	7,75% - 9,50%	8,00% - 9,00%
Taux d'actualisation final	8,00% - 9,50%	7,75% - 9,00%	7,75% - 10,00%	8,00% - 9,25%
Taux d'actualisation	8,75% - 10,00%	8,25% - 9,50%	8,75% - 10,50%	8,75% - 10,00%

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

5. ACQUISITIONS

a) Acquisition d'actifs

En août 2011, le Fonds a acquis une participation de 50 % dans un immeuble commercial situé dans la ville de Terrebonne contre 2 190 \$, dont 1 167 \$ par la reprise d'emprunts hypothécaires et 1 023 \$ en trésorerie.

En avril 2011, le Fonds a acquis la participation restante de 50 % dans un immeuble commercial situés dans la ville de Québec contre 19 350 \$, dont 12 424 \$ par la reprise d'emprunts hypothécaires et 6 926 \$ en trésorerie.

Les actifs et les passifs comptabilisés dans l'état consolidé résumé de la situation financière à la date d'acquisition en 2011 s'établissent comme suit :

	Juste valeur des actifs acquis
Immeubles de placement	21 828
Emprunts hypothécaires	(13 591)
Fournisseurs et autres créditeurs	(288)
Total de la contrepartie	7 949

En novembre 2010, le Fonds a acquis la participation restante de 50 % dans deux immeubles commerciaux situés dans la ville de Québec contre 10 850 \$, dont 6 693 \$ par la reprise d'emprunts hypothécaires et 4 157 \$ en trésorerie.

Les actifs et les passifs comptabilisés dans l'état consolidé résumé de la situation financière à la date d'acquisition en 2010 s'établissent comme suit :

	Juste valeur des actifs acquis
Immeubles de placement	11 026
Emprunts hypothécaires	(6 693)
Fournisseurs et autres créditeurs	(176)
Total de la contrepartie	4 157

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

5. ACQUISITIONS (SUITE)

b) Regroupements d'entreprises

En mai 2010, le Fonds a acquis la totalité des actions ordinaires de Corporation Immobilière CAGIM (« CAGIM »), société immobilière qui a son siège social à Québec et possède un portefeuille immobilier composé de six immeubles, soit trois immeubles à bureaux, deux immeubles de commerce de détail, un immeuble industriel ainsi qu'un terrain pour un développement futur. Trois des immeubles étaient détenus en coentreprise au moment de l'acquisition.

Cette acquisition a été réglée pour une contrepartie en trésorerie de 21 492 \$, soit 20 350 \$ après déduction de la trésorerie de 1 142 \$ acquise.

La transaction a été comptabilisée selon la méthode de l'acquisition. Les résultats opérationnels de l'entreprise acquise sont inclus dans les états financiers consolidés depuis la date d'acquisition.

La répartition du coût d'acquisition entre les actifs acquis dans le cadre de ces acquisitions a été établie de façon définitive le 31 décembre 2010.

Le tableau ci-après résume la juste valeur estimative des actifs acquis et des passifs repris :

	Juste valeur comptabilisée lors de l'acquisition
Immeubles de placement	48 447
Créances clients	1 598
Autres actifs	362
	50 407
Emprunts hypothécaires	(27 218)
Fournisseurs et autres créditeurs	(2 839)
Total de la contrepartie	20 350

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

6. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE DEVELOPPEMENT

	30 septembre 2011	31 décembre 2010
Solde au début de la période	592	3 800
Entrées :		
Acquisition par la voie de regroupements d'entreprises (note 5)	---	500
Dépenses d'investissement	2 030	2 510
Frais de location inscrits à l'actif	---	403
Avantages au titre de la location, au coût amorti	---	451
Transfert net aux immeubles de placement	---	(7 072)
Solde à la fin de la période	2 622	592

Immeubles en cours de développement

Au 1^{er} janvier 2010, le Fonds a entrepris le redéveloppement d'un immeuble de placement devenu vacant après le départ d'un preneur et la signature d'un bail à long terme. L'immeuble de placement a été achevé en juillet 2010. Sa valeur nette a donc été transférée dans les immeubles de placement à ce moment.

Terrains détenus en vue d'un développement futur

Le Fonds développe actuellement des terrains adjacents à un bien productif situé à Québec. Le Fonds détient une participation de 25 % dans cet actif contrôlé conjointement.

7. CREANCES CLIENTS

	30 septembre 2011	31 décembre 2010
Créances clients	3 140	1 965
Provision pour créances irrécouvrables	(119)	(146)
Créances clients nettes	3 021	1 819
Autres débiteurs	1	19
Total	3 022	1 838

8. AUTRES ACTIFS

	30 septembre 2011	31 décembre 2010
Charges payées d'avance	4 498	2 898
Dépôts	629	338
	5 127	3 236

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

9. EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles de placement, qui ont une juste valeur d'environ 309 120\$ au 30 septembre 2011 (281 127\$ au 31 décembre 2010).

	30 septembre 2011	31 décembre 2010
Emprunts hypothécaires à taux fixe	197 023	180 633
Emprunts hypothécaires à taux variable	781	325
Coûts de financement non amortis	(704)	(485)
Emprunts hypothécaires	197 100	180 473
Taux d'intérêt moyen pondéré	5,42%	5,63%
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	3,64	3,88
Fourchette des taux annuels	3,56% - 8,50%	3,32% - 8,50%

Au 30 septembre 2011, les remboursements d'emprunts hypothécaires étaient les suivants :

	Remboursement	Échéance du capital	Soldes au total
2011 (3 mois)	953	14 523	15 476
2012	3 805	47 281	51 086
2013	3 368	30 645	34 013
2014	2 275	37 818	40 093
2015	1 745	12 857	14 602
2016	1 235	30 121	31 356
Par la suite	182	10 996	11 178
	13 563	184 241	197 804
Coûts de financement non amortis			(704)
			197 100

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

10. DEBENTURES CONVERTIBLES

Au 30 septembre 2011, le Fonds comptait quatre séries de débentures convertibles en circulation :

	Capital	Taux d'intérêt	Prix de conversion des parts	Paiements d'intérêts	Échéance
Série A	12 883	8,00%	2,55\$	Semestriel	Octobre 2011
Série B	13 020	8,50%	2,30\$	Semestriel	Mars 2013
Série C	23 000	8,00%	1,00\$	Semestriel	Janvier 2016
Série D	23 000	7,25%	1,22\$	Semestriel	Juillet 2018

La répartition des composantes des débentures convertibles subordonnées à la date d'émission était la suivante :

	Série A	Série B	Série C	Série D
Composante passif non dérivé	11 381	12 339	21 592	20 941
Composante instrument financier dérivé	1 502	681	1 408	2 059
Capital	12 883	13 020	23 000	23 000

L'accroissement de la composante passif non dérivé des débentures convertibles subordonnées, qui s'accroît à partir de la répartition initiale à la date d'émission pour correspondre au montant ultime à payer, est compris dans la charge d'accroissement de la composante passif des débentures convertibles. La composante instrument financier dérivé est comptabilisée à sa juste valeur.

30 septembre 2011	Série A	Série B	Série C	Série D	TOTAL
Composante passif non dérivé lors de l'émission	11 381	12 339	21 592	20 941	66 253
Accroissement de la composante passif	1 502	441	166	48	2 157
	12 883	12 780	21 758	20 989	68 410
Coûts de financement non amortis	---	(390)	(1 437)	(1 473)	(3 300)
Composante passif non dérivé	12 883	12 390	20 321	19 516	65 110
Composante instrument financier dérivé	---	---	1 435	1 107	2 542

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

10. DEBENTURES CONVERTIBLES (SUITE)

31 décembre 2010	Série A	Série B	TOTAL
Composante passif non dérivé lors de l'émission	11 381	12 339	23 720
Accroissement de la composante passif	1 223	334	1 557
	12 604	12 673	25 277
Coûts de financement non amortis	(180)	(583)	(763)
Composante passif non dérivé	12 424	12 090	24 514
Composante instrument financier dérivé	---	115	115

Série A

En octobre 2006, le Fonds a émis des débetures convertibles subordonnées de série A à 8 %, remboursables, non garanties, d'une valeur de 12 883 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance en octobre 2011. Les débetures sont convertibles à la demande du porteur après octobre 2008, à certaines conditions, au prix de conversion de 2,55 \$ l'unité (le « prix de conversion de la série A »).

Depuis novembre 2010, les débetures sont rachetables au gré du Fonds, à au moins 125 % du prix de conversion de la série A.

Série B

En mars 2008, le Fonds a émis des débetures convertibles subordonnées de série B à 8,5 %, remboursables, non garanties, d'une valeur de 13 020 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance en mars 2013. Les débetures sont convertibles à la demande du porteur à tout moment avant mars 2013, au prix de conversion de 2,30 \$ l'unité (le « prix de conversion de la série B »).

À compter du 31 mars 2011, mais avant le 31 mars 2012, à certaines conditions, les débetures seront remboursables au gré du Fonds à un prix de remboursement égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de croissance TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de rachat est donné (le « cours actuel ») corresponde à au moins 150 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2012 mais avant le 31 mars 2013, à certaines conditions, les débetures seront remboursables au gré du Fonds, en totalité ou en partie à tout moment et à un prix de remboursement égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, à la condition que le cours actuel du jour précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné corresponde à au moins 125 % du prix de conversion.

Au gré du Fonds, les débetures de série B pourront être remboursées à l'échéance en parts du Fonds.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

10. DEBENTURES CONVERTIBLES (SUITE)

Série C

En janvier 2011, le Fonds a émis des débentures convertibles subordonnées de série C à 8 %, remboursables, non garanties, d'une valeur de 23 000 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance en janvier 2016. Les débentures sont convertibles à la demande du porteur en tout temps avant janvier 2016, au prix de conversion de 1,00 \$ l'unité (le prix de conversion de la série C).

Les débentures ne sont pas remboursables avant le 31 janvier 2014, sauf dans le cas d'un changement de contrôle. À compter du 31 janvier 2014 mais avant le 31 janvier 2015, à certaines conditions, les débentures seront remboursables par le Fonds à un prix de rachat égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, à la condition que le prix moyen pondéré en fonction du volume de parts négociées à la Bourse de croissance TSX pendant les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de rachat est donné (le « cours en vigueur ») corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 janvier 2015 mais avant le 31 janvier 2016, à certaines conditions, les débentures seront rachetables en tout ou en partie par le Fonds n'importe quand, à un prix de remboursement égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, à la condition que le cours en vigueur le jour qui précède la date à laquelle l'avis de remboursement est donné corresponde à au moins 95 % du prix de conversion.

Série D

En juillet 2011, le Fonds a émis des débentures convertibles subordonnées de série D à 7,25%, remboursables, non garanties, d'une valeur de 23 000 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance en juillet 2018. Les débentures sont convertibles à la demande du porteur en tout temps avant juillet 2018, au prix de conversion de 1,22 \$ l'unité (le prix de conversion de la série D).

Les débentures ne sont pas remboursables avant le 31 juillet 2014, sauf dans le cas d'un changement de contrôle. À compter du 31 juillet 2014 mais avant le 31 juillet 2016, à certaines conditions, les débentures seront remboursables par le Fonds à un prix de rachat égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, à la condition que le prix moyen pondéré en fonction du volume de parts négociées à la Bourse de croissance TSX pendant les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de rachat est donné (le « cours en vigueur ») corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 juillet 2016 mais avant le 31 juillet 2018, à certaines conditions, les débentures seront rachetables en tout ou en partie par le Fonds n'importe quand, à un prix de remboursement égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, à la condition que le cours en vigueur le jour qui précède la date à laquelle l'avis de remboursement est donné corresponde à au moins 95 % du prix de conversion.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

11. EMPRUNTS BANCAIRES

Le Fonds dispose d'une ligne de crédit d'acquisition de 25 000 \$ échéant en juin 2012. La ligne de crédit est garantie par des hypothèques sur des immeubles détenus par le Fonds. Cette facilité porte intérêt au plus élevé de 10,5 % par an et du taux d'intérêt préférentiel annuel de TD Canada Trust majoré de 5 %.

Au 30 septembre 2011, le Fonds n'avait utilisé aucun montant de la ligne de crédit d'acquisition (22 850 \$ au 31 décembre 2010).

Le Fonds dispose également d'une facilité de crédit d'exploitation pour un montant maximum de 2 000 \$. Cette facilité porte intérêt au taux de 1 % au-dessus du taux de base bancaire. Cette facilité de crédit est garantie par une hypothèque immobilière sur deux immeubles d'une valeur de 4 711\$. Au 30 septembre 2011, le Fonds n'avait utilisé aucun montant de cette facilité de crédit (néant au 31 décembre 2010).

12. 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 une 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 seront cédés et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part de fiducie (le « prix de rachat ») déterminé par une formule du marché. Le prix de rachat sera 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.

Avant le 29 juin 2010, les parts de fiducie de BTB ne satisfaisaient pas aux conditions de l'IAS 32 et ont donc été classées et comptabilisées en tant que passif.

À compter du 29 juin 2010, les parts de fiducie de BTB ont satisfait aux conditions de l'IAS 32 et ont donc été reclassées et comptabilisées en tant que capitaux propres.

En avril 2011, le Fonds a clôturé l'option de surallocation de son financement par prise ferme de 17 500 \$ qui a été clôturé le 29 mars 2011. Les preneurs fermes ont, après avoir exercé l'option de surallocation, acheté 2 848 000 parts dont le produit net total pour le Fonds s'est établi à environ 2 435 \$, après déduction des commissions des preneurs fermes.

En mars 2011, le Fonds a réalisé une émission de 19 450 000 parts dans le public, exclusion faite de l'option de surallocation, dont le produit net total s'est élevé à 16 336 \$.

En novembre 2010, le Fonds a réalisé une émission de 18 000 000 de parts dans le public, option de surallocation comprise, dont le produit net total s'est chiffré à 11 059 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

12. PARTS DE FIDUCIE ÉMISES ET EN CIRCULATION (SUITE)

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

	30 septembre 2011		31 décembre 2010	
	Parts	\$	Parts	\$
Parts en circulation au début de la période	51 691 725	80 679	33 691 725	69 620
Émission dans le cadre d'un appel public à l'épargne	22 298 000	20 068	18 000 000	12 060
	73 989 725	100 747	51 691 725	81 680
Frais d'émission des parts		(1 297)		(1 001)
Parts en circulation à la fin de la période	73 989 725	99 450	51 691 725	80 679

13. RESULTAT PAR PART

Les parts de fiducie de BTB sont considérées comme des instruments remboursables selon l'IAS 32. Comme les instruments remboursables doivent être comptabilisés en tant que passifs financiers, ce ne sont pas des instruments de capitaux propres pour lesquels il faut présenter un bénéfice ou une perte par part. Par conséquent, le Fonds ne présente pas de bénéfice ni de perte par part dans ses états consolidés intermédiaires résumés du résultat et du résultat global. Cependant, pour des besoins d'information uniquement, le Fonds a déterminé le résultat par part selon la base qui s'appliquerait selon la norme IAS 33, *Résultat par action*, si les parts de fiducie de BTB avaient été comptabilisées dans les capitaux propres, la direction estimant que ce calcul reflète de façon plus appropriée la nature de cet instrument financier dans le contexte de l'activité du Fonds.

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

	Périodes de trois mois terminées le		Périodes de neuf mois terminées le	
	30 septembre 2011	30 septembre 2010	30 septembre 2011	30 septembre 2010
Bénéfice net	4 503	3 346	6 704	5 513
Nombre de parts en circulation – de base	73 989 725	33 691 725	73 989 725	33 691 725
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base et dilué	66 911 851	33 691 725	66 999 916	33 691 725
Résultat par part de base	0,06	0,10	0,09	0,16
Résultat par part de base et dilué	0,07	0,10	0,10	0,16

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

13. RESULTAT PAR PART (SUITE)

L'émission éventuelle de parts aux termes des débetures convertibles a un effet antidilutif sur le calcul du résultat net dilué par part.

14. REMUNERATION FONDEE SUR DES PARTS ET DROITS DE SOUSCRIPTION

a) Rémunération fondée sur des parts

Le Fonds peut attribuer des options à ses fiduciaires, hauts dirigeants, conseillers en relations avec les investisseurs et conseillers techniques. Le nombre maximal de parts émissibles aux termes du régime d'options sur parts est limité à 10 % du nombre total de parts émises et en circulation. Les fiduciaires fixent le prix d'exercice au moment où les parts sont attribuées aux termes du régime ; le prix d'exercice ne peut pas être inférieur au prix de marché actualisé des parts tel que déterminé par les politiques de la Bourse de croissance TSX à la date d'attribution. La durée de ces options est d'au moins cinq ans à compter de la date d'attribution et sont acquises sur une période maximale de 18 mois.

Les tableaux suivants présentent les informations pertinentes sur les options et les variations des soldes au cours de la période :

Date d'attribution	Nombre de parts	Date d'échéance	Prix d'exercice
3 octobre 2006	460 000	3 octobre 2011	2,15 \$
2 avril 2007	100 000	1 ^{er} avril 2012	2,65 \$
15 juin 2007	1 520 000	15 juin 2012	2,76 \$
8 septembre 2008	595 000	8 septembre 2013	1,11 \$
1 ^{er} octobre 2008	50 000	1 ^{er} octobre 2013	0,90 \$
26 mai 2010	440 000	26 mai 2015	0,90 \$
25 mars 2011	50 000	21 mars 2016	0,92 \$
11 juillet 2011	50 000	11 juillet 2016	0,95 \$
	3 265 000		2,03 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

14. REMUNERATION FONDEE SUR DES PARTS ET DROITS DE SOUSCRIPTION (SUITE)

	30 septembre 2011		31 décembre 2010	
	Options sur parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Options sur parts	Prix d'exercice moyen pondéré
En cours au début de la période	2 785 000	2,26 \$	2 785 000	2,26 \$
Attribuées	540 000	0,91 \$	---	---
Exercées	---	---	---	---
Annulées	(60 000)	2,17 \$	---	---
En cours à la fin de la période	3 265 000	2,03 \$	2 785 000	2,26 \$
Options acquises	3 240 000	2,03 \$	2 735 000	2,25 \$
Durée de vie moyenne pondérée restante (en années)		2,26		1,50

b) Droits de souscription

Le Fonds a consenti à un prêteur 2 500 000 droits de souscription pour qu'il acquière des parts de fiducie à titre de paiement compensatoire contre une ligne de crédit d'acquisition (**note 11**). Ces droits de souscription viennent à échéance le 1^{er} juin 2012. À certaines conditions, le Fonds aura l'option de renouveler la ligne de crédit d'acquisition pour un an. Si le prêt est renouvelé, les droits de souscription du prêteur seront exerçables jusqu'au 31 mai 2013.

La juste valeur des droits de souscription était de 100 \$ au 30 septembre 2011 (252 \$ au 31 décembre 2010).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

15. PRODUITS LOCATIFS

	Périodes de trois mois terminées le		Périodes de neuf mois terminées	
	30 septembre 2011	30 septembre 2010	30 septembre 2011	30 septembre 2010
Produits locatifs à recevoir par voie contractuelle des preneurs	10 546	9 126	30 653	25 197
Amortissement des avantages au titre de la location	(209)	(51)	(636)	(281)
Ajustement des contrats de location selon la méthode linéaire	166	79	447	246
	10 503	9 154	30 464	25 162

16. CHARGES FINANCIERES

	Périodes de trois mois terminées le		Périodes de neuf mois terminées le	
	30 septembre 2011	30 septembre 2010	30 septembre 2011	30 septembre 2010
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	2 625	2 436	7 806	6 780
Intérêts sur les débetures convertibles	1 354	535	3 282	1 603
Intérêts sur les emprunts bancaires	---	629	356	1 021
Accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	237	117	599	347
Accroissement des intérêts effectifs	408	336	1 151	763
Ajustement net de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(2 312)	(7)	(1 040)	(29)
	2 312	4 046	12 154	10 485

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

17. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRESORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'établissaient comme suit :

	Périodes de trois et neuf mois terminées le	
	30 septembre 2011	30 septembre 2010
Trésorerie	25 702	877
Dépôts à terme	---	631
	25 702	1 508

La variation des éléments du fonds de roulement sans incidence sur la trésorerie s'établissait comme suit :

	Périodes de trois mois terminées le		Périodes de neuf mois terminées le	
	30 septembre 2011	30 septembre 2010	30 septembre 2011	30 septembre 2010
Créances clients	858	320	(1 170)	571
Autres actifs	36	(348)	(1 581)	(524)
Fournisseurs et autres créditeurs	3 033	3 645	9 537	9 796
	3 927	3 617	6 786	9 843

18. GESTION DU CAPITAL

Le capital du Fonds se compose de l'apport des porteurs de parts, des débetures convertibles, des emprunts hypothécaires et des emprunts bancaires, à l'exclusion des frais d'émission. Dans la gestion de son capital, le Fonds a pour objectif d'assurer des ressources suffisantes pour son fonctionnement et son développement, tout en maximisant les rendements pour les porteurs de parts et en maintenant l'équilibre entre l'endettement et l'avoir.

Le Fonds gère la structure de son capital en fonction de l'évolution de ses affaires, de la conjoncture économique et de la disponibilité du capital.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

18. GESTION DU CAPITAL (SUITE)

Le capital du Fonds s'établit comme suit :

	30 septembre 2011	31 décembre 2010
Emprunts hypothécaires ¹⁾	197 804	180 958
Débetures convertibles ¹⁾	68 410	25 903
Emprunts bancaires ¹⁾	---	22 850
	266 214	229 711
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	77 329	55 997
	343 543	285 708

¹⁾ À l'exclusion des frais d'émission

La convention de fiducie du Fonds stipule qu'il ne peut contracter une nouvelle dette si, compte tenu de cette dette, le total de la dette du Fonds, à l'exclusion des débetures convertibles, devait être supérieur à 75 % de la valeur comptable brute de ses immeubles de placement et autres actifs.

Aux fins de ce calcul, la valeur brute des actifs s'établit de la façon suivante :

	30 septembre 2011	31 décembre 2010
Total de l'actif	350 350	292 758
Plus :		
Amortissement cumulé sur les immobilisations corporelles	392	325
	350 922	293 083

	30 septembre 2011	31 décembre 2010
Ratio dette totale / valeur de l'actif brut	75,9%	78,4%
Ratio dette ²⁾ / valeur de l'actif brut	56,4%	69,5%

²⁾ À l'exclusion des débetures convertibles

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

18. GESTION DU CAPITAL (SUITE)

GESTION DU RISQUE FINANCIER

Le Fonds est exposé aux risques suivants du fait de son utilisation d'instruments financiers :

- le risque de crédit,
- le risque de liquidité,
- le risque de taux d'intérêt.

Cette note présente l'information concernant l'exposition du Fonds à chacun des risques précités, les objectifs, les politiques et les processus du Fonds pour évaluer et gérer ces risques ainsi que la gestion du capital par le Fonds. Des informations quantitatives supplémentaires figurent dans les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés.

a) Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que des preneurs 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 preneurs, en étalant les échéances des baux, en évitant de dépendre d'un preneur unique qui représenterait une part importante des produits de ses activités opérationnelles et en procédant à une étude de crédit de tout nouveau preneur important. Le Fonds analyse régulièrement ses créances clients et comptabilise en réduction de ces dernières une provision pour créances irrécouvrables pour les comptes pour lesquels il existe un risque substantiel d'irrécouvrabilité.

b) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque de variation de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier en raison de la variation des taux d'intérêt du marché. Le Fonds réduit son risque de variation des flux de trésorerie futurs en contractant de façon générale des dettes à long terme portant intérêt à taux fixe.

Hormis un emprunt hypothécaire dont le solde était de 781 \$ au 30 septembre 2011, les autres emprunts hypothécaires et les débetures convertibles portent intérêt à taux fixe.

Puisque la majorité des emprunts hypothécaires sont à taux fixe, une hausse ou une baisse du taux d'intérêt moyen d'exercice de 100 points de base, si toutes les autres variables étaient demeurées constantes, n'aurait pas eu un effet significatif sur le bénéfice net du Fonds pour le trimestre clos le 30 septembre 2011.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

18. GESTION DU CAPITAL (SUITE)

c) Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue :

- en maximisant les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles;
- 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 sur le marché;
- en répartissant 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; et
- en faisant appel aux marchés financiers par voie d'émission de titres de créance ou de parts du Fonds.

En 2011, des emprunts hypothécaires et les débetures convertibles de série A deviendront exigibles pour un montant en capital d'approximativement 27 406 \$. Pour faire face à ces obligations, le Fonds compte :

- renouveler à leur échéance, l'ensemble des hypothèques venant à maturité au montant en capital de 14 523 \$;
- utiliser les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, après les dépenses d'investissement et les distributions aux porteurs de parts; et
- émettre de nouveaux titres de créance et/ou des parts additionnelles sur le marché, à des conditions que le Fonds jugera raisonnables.

La direction estime que le Fonds sera en mesure d'obtenir le financement nécessaire pour faire face aux remboursements venant à échéance au cours de la prochaine année; des changements dans les conditions du marché et l'accès au financement pourraient toutefois 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

18. GESTION DU CAPITAL (SUITE)

Au 30 septembre 2011, le Fonds respectait l'ensemble des clauses restrictives auxquelles il était soumis.

La situation de trésorerie du Fonds est surveillée régulièrement par la direction. La **note 9** présente le calendrier des remboursements du capital sur les emprunts hypothécaires à terme et les autres dettes.

d) Juste valeur

La juste valeur des actifs et des passifs financiers du Fonds, soit les créances, les fournisseurs et autres créditeurs ainsi que les distributions à verser aux porteurs de parts, avoisinait leur valeur comptable au 30 septembre 2011 du fait de leur échéance rapprochée ou parce qu'ils sont fondés sur les taux du marché actuels. Pour le calcul de la juste valeur des emprunts hypothécaires, les flux de trésorerie liés aux obligations financières ont été actualisés au moyen du taux du marché en vigueur à la fin de la période pour divers emprunts présentant des profils de risque et de crédit similaires. Selon ces hypothèses, la juste valeur estimée des emprunts hypothécaires le 30 septembre 2011 s'élevait à 202 414 \$ (185 153 \$ le 31 décembre 2010).

La juste valeur des débetures a été déterminée par leur valeur de marché à la fin de la période. Selon ces hypothèses, la juste valeur estimée des débetures le 30 septembre 2011 s'élevait à 56 724 \$ (25 721 \$ le 31 décembre 2010).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

18. GESTION DU CAPITAL (SUITE)

d) Juste valeur (suite)

Le Fonds a recours à la hiérarchie des justes valeurs pour classer les techniques d'évaluation à partir desquelles la juste valeur est obtenue. L'utilisation par le Fonds de prix cotés sur des marchés (niveau 1), de modèles internes qui utilisent des données observables de marché (niveau 2) et de modèles internes sans données de marché observables (niveau 3) pour les instruments financiers suivants comptabilisés à la juste valeur au 30 septembre 2011 s'établissait comme suit :

	Composante instrument financier dérivé	Droits de souscription	Rémunération fondée sur des parts
Niveau 1 - Juste valeur évaluée au moyen de prix cotés sur des marchés	---	---	---
Niveau 2 - Juste valeur évaluée au moyen de modèles internes (avec des données de marché observables)	2 542	100	88
Niveau 3 - Juste valeur évaluée au moyen de modèles internes (sans données de marché observables)	---	---	---
	2 542	100	88

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

19. SECTEURS OPERATIONNELS

Des informations financières distinctes sont communiquées au conseil d'administration sur les immeubles de placement considérés comme un tout. Les informations fournies sont les locations nettes (comprenant le loyer brut et les charges immobilières), les évaluations, les profits et les pertes et la valeur nette des immeubles de placement. Les immeubles de placement individuels sont regroupés en secteurs qui présentent des caractéristiques économiques similaires. Les membres du conseil estiment que la meilleure façon de procéder consiste à établir des secteurs qui regroupent les immeubles en immeubles commerciaux, à bureaux, industriels et polyvalents.

Par conséquent, le Fonds est réputé compter quatre secteurs opérationnels à présenter :

- le secteur des immeubles commerciaux,
- le secteur des immeubles à bureaux,
- le secteur des immeubles industriels,
- le secteur des immeubles polyvalents.

Période de trois mois terminée le 30 septembre 2011					
Immeubles	Immeubles commerciaux	Immeubles à bureaux	Immeubles industriels	Immeubles polyvalents	TOTAL
Immeubles de placement	69 851	150 435	28 075	63 450	311 811
Immeuble de placement en cours de développement	---	2 622	---	---	2 622
Produits locatifs des immeubles	1 953	5 423	818	2 309	10 503
Résultat opérationnel net	1 332	2 715	638	1 176	5 861

Période de trois mois terminée le 30 septembre 2010					
Immeubles	Immeubles commerciaux	Immeubles à bureaux	Immeubles industriels	Immeubles polyvalents	TOTAL
Immeubles de placement	61 339	120 294	26 839	58 707	267 179
Immeuble de placement en cours de développement	---	547	---	---	547
Produits locatifs des immeubles	1 548	4 640	863	2 103	9 154
Résultat opérationnel net	1 088	2 624	649	1 012	5 373

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

19. SECTEURS OPERATIONNELS (SUITE)

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2011					
Immeubles	Immeubles commerciaux	Immeubles à bureaux	Immeubles industriels	Immeubles polyvalents	TOTAL
Immeubles de placement	69 851	150 435	28 075	63 450	311 811
Immeuble de placement en cours de développement	---	2 622	---	---	2 622
Produits locatifs des immeubles	5 674	15 318	2 513	6 959	30 464
Résultat opérationnel net	3 704	7 584	1 860	3 532	16 680

Période de neuf mois terminée le 30 septembre 2010					
Immeubles	Immeubles commerciaux	Immeubles à bureaux	Immeubles industriels	Immeubles polyvalents	TOTAL
Immeubles de placement	61 339	120 294	26 839	58 707	267 179
Immeuble de placement en cours de développement	---	547	---	---	547
Produits locatifs des immeubles	4 311	11 675	2 515	6 661	25 162
Résultat opérationnel net	3 048	6 004	1 839	3 317	14 208

20. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Le 3 octobre 2011, le Fonds a procédé au remboursement des débetures convertibles de série A au montant de 12 883 \$.

Le 28 octobre 2011, le Fonds a acquis deux immeubles industriels situé à Terrebonne pour un montant de 12 225 \$ payé comptant.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

21. EXPLICATION DE LA TRANSITION IFRS

Les états financiers consolidés annuels audités du Fonds pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2011 seront les premiers états financiers consolidés annuels audités établis conformément aux IFRS, y compris l'IFRS 1. Pour une analyse de l'incidence globale des IFRS sur le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2010, y compris une analyse des exemptions facultatives choisies et des exceptions obligatoires applicables, voir le rapport du premier trimestre pour la période close le 31 mars 2011.

Les méthodes comptables exposées à la **note 3)** ont été appliquées pour établir les états financiers consolidés intermédiaires résumés au trimestre clos le 30 septembre 2011, les informations comparatives présentées dans ces états financiers pour le trimestre clos le 30 septembre 2010 et l'exercice clos le 31 décembre 2010 et pour dresser l'état de la situation financière d'ouverture en IFRS au 1^{er} janvier 2010.

Aux termes de l'IFRS 1, les entités doivent présenter un rapprochement des capitaux propres, du bénéfice net et du résultat global établis conformément aux IFRS avec les montants correspondants des périodes antérieures établis conformément aux PCGR canadiens. Les tableaux ci-après présentent les rapprochements des capitaux propres, du bénéfice net et du résultat global pour les périodes indiquées.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

21. EXPLICATION DE LA TRANSITION IFRS (SUITE)

Rapprochement des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

	Notes explicatives	30 septembre 2010
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts selon les PCGR canadiens		41 340
Écarts augmentant (diminuant) les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	1 a)	(2 879)
Contrepassation de l'amortissement des baux en-dessous du marché	1 b)	633
Contrepassation de l'amortissement des immeubles de placement	1 c) d)	5 274
Contrepassation de l'amortissement des frais de locations	1 e)	158
Ajustement de l'amortissement du bâtiment occupé par son propriétaire	2	(41)
Ajustement de la rémunération fondée sur des parts	4	(202)
Ajustement de la juste valeur des droits de souscription	4	(100)
Ajustement de la juste valeur des dérivés incorporés sur les débentures convertibles	5	(82)
Passation en charge des coûts de transaction - regroupement d'entreprises	6	(441)
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts selon les IFRS		43 660

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

21. EXPLICATION DE LA TRANSITION IFRS (SUITE)

Rapprochement du bénéfice net (perte) correspondant au résultat global de la période

	Notes explicatives	Période de trois mois terminée	Période de neuf mois terminée
		30 septembre 2010	30 septembre 2010
Perte nette selon les PCGR canadiens		(1 375)	(3 746)
Écarts augmentant (diminuant) les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	1 a)	2 480	4 895
Contrepassation de l'amortissement des baux en- dessous du marché	1 b)	205	633
Contrepassation de l'amortissement des immeubles de placement	1 c) d)	1 949	5 274
Contrepassation de l'amortissement des frais de locations	1 e)	35	158
Ajustement de l'amortissement du bâtiment occupé par son propriétaire	2	(12)	(31)
Passation en charge des distributions aux porteurs	3	---	(1 354)
Ajustement de la rémunération fondée sur des parts	4	---	(8)
Ajustement de la juste valeur des droits de souscription	4	57	100
Ajustement de la juste valeur des dérivés incorporés sur les débiteures convertibles	5	7	29
Passation en charge des coûts de transaction - regroupement d'entreprises	6	---	(437)
Bénéfice net correspondant au résultat global de la période selon les IFRS		3 346	5 513

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

21. EXPLICATION DE LA TRANSITION IFRS

NOTES AFFÉRENTES AUX RAPPROCHEMENTS

1) IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles productifs de revenus et les immeubles en cours de développement du Fonds comptabilisés selon les anciens PCGR canadiens répondent à la définition d'immeubles de placement selon les IFRS, à l'exception du bâtiment partiellement occupé par son propriétaire, qui est comptabilisé comme une immobilisation corporelle.

En vertu de la norme IAS 40, le Fonds doit comptabiliser ses immeubles de placement selon le modèle du coût ou celui de la juste valeur. Le Fonds a décidé de comptabiliser ses immeubles de placement à leur juste valeur à la date de transition qui prévoit que tout profit ou toute perte découlant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être comptabilisé dans le bénéfice (la perte) pour la période au cours de laquelle il est généré. Selon les anciens PCGR canadiens, les immeubles productifs de revenus étaient évalués au coût non amorti et classés dans les bâtiments et terrains ou dans les immeubles en voie de développement.

L'adoption de la méthode de la juste valeur a eu les incidences suivantes sur les états financiers consolidés :

- a) Augmentation (diminution) nette de la juste valeur des immeubles de placement de (7 350) \$ au 1^{er} janvier 2010 et de 2 480 \$ et 4 895\$ pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010 et des immeubles en cours de développement de (424) \$ et de néant respectivement.
- b) Contrepassation de l'amortissement de la valeur attribuable aux contrats de location qui ne sont pas conformes aux conditions du marché : selon les anciens PCGR canadiens, les produits opérationnels incluent l'amortissement d'un ajustement comptabilisé lors de l'acquisition, pour la valeur des contrats de location qui ne sont pas conformes aux conditions du marché. Selon les IFRS, la valeur attribuable aux contrats de location qui ne sont pas conformes aux conditions du marché est incorporée dans la juste valeur de l'immeuble de placement. Ce changement s'est traduit par une augmentation nette des produits locatifs de 205 \$ et de 633\$ pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

1) IMMEUBLES DE PLACEMENT (SUITE)

- c) Contrepassation de l'amortissement des bâtiments et améliorations : les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur selon l'IAS 40. Les immeubles de placement ne sont donc pas amortis. Ce changement a eu pour effet la contrepassation de l'amortissement des bâtiments et des améliorations de 1 332 \$ et 3 575 \$ pour les périodes de trois et neuf mois terminées le 30 septembre 2010.
- d) Contrepassation de l'amortissement des actifs incorporels : selon les anciens PCGR canadiens, les immeubles productifs comprennent une composante actif incorporel représentant les coûts d'acquisition des contrats de location simple en vigueur et des relations clients, qui sont amortis sur la durée des contrats de location connexes ou sur la durée prévue des relations client. Selon les IFRS, ces actifs incorporels sont incorporés dans la juste valeur de l'immeuble de placement. Ce changement a eu pour effet la contrepassation de l'amortissement des actifs incorporels de 617 \$ et de 1 699 \$ pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010.
- e) Contrepassation de coûts de frais de location capitalisés : selon les anciens PCGR canadiens, les frais de location capitalisés qui comprennent des charges locatives comme les avantages au titre de la location et les frais de location sont amortis selon la méthode linéaire sur la durée des contrats de location en question.
- (i) Selon les IFRS, les frais de location sont incorporés dans la juste valeur de l'immeuble de placement et ensuite pris en compte dans l'ajustement à la juste valeur de l'immeuble de placement lors de la période comptable suivante. Ce changement s'est traduit par une diminution de l'amortissement des charges locatives inscrites à l'actif de 35 \$ et de 158 \$ pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010.
 - (ii) Selon les IFRS, les charges liées aux avantages au titre de la location (y compris les améliorations du preneur) sont comptabilisées en réduction des produits locatifs sur la durée du contrat de location. Le montant des charges locatives inscrites à l'actif représentant les avantages au titre de la location a été inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement. Ce changement s'est traduit par une diminution de l'amortissement des charges locatives inscrites à l'actif de 51 \$ et 281 \$ avec une diminution correspondante des produits locatifs pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

2) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Selon la norme IAS 16, *Immobilisations corporelles*, le Fonds doit comptabiliser ses immobilisations corporelles selon le modèle du coût ou celui de la réévaluation. Le Fonds a décidé d'utiliser le modèle du coût pour le bâtiment occupé par son propriétaire. Lors de la première application des IFRS, la valeur comptable du bâtiment occupé par le propriétaire a été reclassée dans les immobilisations corporelles.

Le modèle du coût est similaire aux anciens PCGR canadiens sauf que, selon les IFRS, lorsqu'une immobilisation corporelle comprend des composantes individuelles auxquelles peut s'appliquer un mode d'amortissement ou un taux d'amortissement, il faut comptabiliser chaque composante séparément (comptabilisation par composante). Selon les anciens PCGR canadiens, le Fonds n'a pas appliqué la comptabilisation par composante au degré requis par les IFRS.

3) PARTS DE FIDUCIE

Comme il est précisé à la **note 3b)**, avant le 29 juin 2010, les parts de fiducie de BTB ne satisfaisaient pas aux conditions de la norme IAS 32 et ont donc été classées et comptabilisées dans le passif. Par conséquent, les distributions antérieures au 29 juin 2010 ont été comptabilisées en charges. Lors de la première application des IFRS, le solde des distributions cumulées de 17 538 \$ a été ajouté à la perte cumulée au 1^{er} janvier 2010. Ce changement s'est soldé par une augmentation des distributions aux porteurs de parts de néant et de 1 354 \$ pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010.

À compter du 29 juin 2010, les parts de fiducie de BTB ont satisfait aux conditions de la norme IAS 32 visant la présentation des capitaux propres et les distributions aux porteurs de parts ont donc été comptabilisées dans les capitaux propres.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

4) RÉMUNÉRATION FONDÉE SUR DES PARTS ET DROITS DE SOUSCRIPTION

La rémunération fondée sur des parts est considérée comme un passif dont la charge de rémunération est évaluée à la date d'attribution et répartie sur le délai d'acquisition des droits et, à chaque période comptable, la variation de sa juste valeur est comptabilisée en tant que charge de rémunération. Selon les anciens PCGR canadiens, la rémunération fondée sur des parts était considérée comme une attribution de capitaux propres et était comptabilisée sur le délai d'acquisition des droits de l'attribution (au cours de l'acquisition des droits). Lors de la première application des IFRS, le surplus d'apport connexe porté en réduction de la perte cumulée s'est élevé à 167 \$ au 1^{er} janvier 2010. Ce changement a eu pour effet d'accroître la rémunération fondée sur des parts de 13 \$ au 1^{er} janvier 2010 et de néant\$ et 8 \$ pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010.

Selon les IFRS, les droits de souscription sont considérés comme un passif dont la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat. Selon les anciens PCGR canadiens, les droits de souscription étaient traités comme des frais d'émission de parts et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Ce changement a eu pour effet de diminuer le surplus d'apport de 369 \$ au 30 septembre 2010 et a donné lieu à un profit (une perte), par suite de la variation de la juste valeur, de 57 \$ et de 100 \$ pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010.

5) DÉBENTURES CONVERTIBLES

Comme il est précisé à la **note 3b)**, selon les IFRS, les instruments convertis en instruments remboursables sont considérés comme des passifs. De ce fait, l'option de conversion de la dette convertible est traitée comme un instrument dérivé dont les variations de la juste valeur sont comptabilisées par le biais du résultat net. Selon les anciens PCGR canadiens, l'option de conversion était comptabilisée dans les capitaux propres et n'était pas réévaluée. Cette partie, de 2 183 \$ au 1^{er} janvier 2010 a été reclassée dans les passifs selon les IFRS et l'incidence sur le bénéfice (la perte) des variations de la juste valeur a été d'un gain de 2 072 \$ au 1^{er} janvier 2010 et de 7 \$ et 29 \$ pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
(non audité)

Périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2011
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

6) REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Pour les regroupements d'entreprises postérieurs à la date de transition, le Fonds a appliqué la norme IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*. Selon les IFRS, les coûts d'acquisition sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont engagés, alors que, selon les anciens PCGR canadiens, ces montants étaient inclus dans le coût d'acquisition.

Ce changement s'est traduit par une augmentation des coûts de transaction – regroupement d'entreprises de 4 \$ au 1^{er} janvier 2010 et de néant \$ et de 437 \$ pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2010.