

# Fonds de Placement Immobilier BTB

TSX: BTB.UN

Les personnes et leurs histoires sont au coeur de notre succès.

## Aperçu de BTB

Exercice financier clos le 30 juin 2024

**1,2 G \$** **6,1 M** **75** **94,6 %**

Total de l'actif Pieds carrés Propriétés Taux d'occupation

**5,46 \$** IFRS **58,1 %** **80,2%** **10,4¢**

Valeur nette des actifs par unité Ratio total d'endettement <sup>(1)</sup> Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA <sup>(1)</sup> FPE ajustés par part <sup>(1)</sup>

**9,6 %** **8,3 ¢** **7,5 ¢** **274 M \$**

Rendement de distribution (100 % d'impôt différé) Résultat net par part Distributions par part Capitalisation boursière (cours des parts à 3,13 \$)

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS telle que définie à la page suivante.

## Top 10 de nos clients

En date du 30 juin 2024

Québec 

Canada 

Walmart 

 LION ELECTRIC

 Bristol Myers Squibb











## Principes fondamentaux

- Portefeuille robuste
- Intégration verticale
- Création de valeur
- Générer des rendements avantageux
- Responsabilité

## Stratégie d'acquisition

- Marchés primaires
- Clients établis et réputés
- Baux à long terme et taux d'occupation élevés
- Responsabilité sociale et environnementale

## Acquisitions récentes (2021-2023)

Les pourcentages sont présentés par pieds carrés.



**76 %** industriel  
(9 Edmonton, 4 Saskatoon, 1 Ottawa, 3 Montréal)



**24 %** bureaux de banlieue  
(1 Edmonton, 2 Ottawa, 2 Montréal)

## Portefeuille BTB par région géographique

En date du 30 juin 2024

Les pourcentages sont présentés par pieds carrés.

**10,4 %** 

### Ouest Canadien

14 propriétés  
0.6 M pi. ca.

- Industriel
- Bureaux de banlieue

**13,3 %** 

### Ottawa

11 propriétés  
0.8 M pi. ca.

- Industriel
- Bureaux de banlieue

**76,3 %** 

**Québec (Montréal, Québec et Trois-Rivières)**

50 propriétés  
4.6 M pi. ca.

- Industriel
- Bureaux de banlieue
- Commerces de première nécessité

## Évolution de la composition du portefeuille

Les pourcentages sont présentés en fonction de la juste valeur des propriétés.

T2 2021 T2 2024



**19,5 %** > **36,6 %** industriel



**53,7 %** > **42,7 %** bureaux de banlieue



**26,8 %** > **20,7 %** commerces de première nécessité

## Contact

Michel Léonard | Président & Chef de la direction  
mleonard@btbreit.com | 514 286-0188 ext. 228

Marc-André Lefebvre | VP & Chef de la direction financière  
malefebvre@btbreit.com | 514 286-0188 ext. 244

# Mesures financières non conformes aux IFRS – Définitions

Mesure non conforme aux IFRS	Définition	Rapprochement
<b>Bénéfice net ajusté</b>	<p>Le bénéfice net ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants : i) l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement; ii) l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés; iii) l'ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B et iv) les coûts de transaction engagés à l'acquisition et à la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, étant donné que les ajustements de la juste valeur peuvent grandement fluctuer en fonction du marché immobilier et que les coûts de transaction sont de nature non récurrente.</p>	Résultats d'exploitation – Bénéfice net ajusté
<b>Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »)</b>	<p>Le BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui débute avec le résultat net et le résultat global et supprime l'effet des éléments suivants, sur une base proportionnelle : i) la charge d'intérêts; ii) les taxes et l'impôt; iii) l'amortissement des immobilisations corporelles; iv) l'amortissement des immobilisations incorporelles; v) les ajustements de la juste valeur (y compris les ajustements des immeubles de placement, des instruments financiers et des parts de catégorie B et les ajustements du prix des parts liés à la rémunération fondée sur des parts); vi) les coûts de transactions à l'achat et à la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé; et vii) les ajustements des produits locatifs selon la méthode linéaire.</p> <p>La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au BAIIA ajusté est le bénéfice net et résultat global. Le Fonds est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour déterminer sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.</p>	Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements ajusté (« BAIIA ajusté »); Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts; Ressources de capital – ratio de couverture du service de la dette
<b>REN du portefeuille comparable</b>	<p>Le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui correspond au résultat d'exploitation net (« REN ») pour les propriétés détenues et exploitées par le Fonds pour toute la durée de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. La mesure conforme aux IFRS la plus comparable au REN du portefeuille comparable est le résultat d'exploitation.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car la croissance du REN peut être évaluée sur son portefeuille en excluant l'incidence des acquisitions et des dispositions d'immeubles au sein du portefeuille pour l'exercice considéré et pour l'exercice précédent. Le Fonds utilise le REN du portefeuille comparable pour avoir une indication de la rentabilité de son portefeuille existant et de la capacité du Fonds d'augmenter ses revenus, de réduire ses coûts d'exploitation et de générer de la croissance interne.</p>	Résultats d'exploitation – Portefeuille comparable
<b>Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et FPE ajustés</b>	<p>Les FPE sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son Livre blanc de janvier 2022 (le « livre blanc »). Les FPE sont définis comme le résultat net et le résultat global diminués de certains ajustements, sur une base proportionnelle, y compris : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, des parts de catégorie B et des instruments financiers dérivés; ii) l'amortissement des incitatifs à la location; iii) les coûts de location additionnels et iv) les distributions sur les parts de catégorie B. Les FPE sont rapprochés au résultat net et au résultat global, qui sont les mesures conformes aux IFRS les plus directement comparables. Les FPE sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPE ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPE et en soustrait l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'acquisition et la disposition d'immeubles de placement et les frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds est d'avis que les FPE et les FPE ajustés sont des mesures clés de la performance opérationnelle et permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées.</p>	Fonds provenant de l'exploitation (FPE) et Flux de trésorerie
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») et Montant ajusté des FPEA</b>	<p>Les FPEA sont une mesure financière non conforme aux IFRS utilisée par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») dans son livre blanc. Les FPEA sont définis comme les FPE diminués de : i) l'ajustement des produits locatifs selon la méthode linéaire; ii) la désactualisation des intérêts effectifs; iii) l'amortissement des autres immobilisations corporelles; iv) les charges de rémunération fondée sur des parts; v) la réserve pour dépenses d'investissement non récupérables et vi) la réserve pour frais de location non récupérés (liés aux charges de location régulières). Les FPEA sont rapprochées au résultat net et au résultat global, qui sont la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable. Les FPEA sont également rapprochés avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, une mesure conforme aux IFRS.</p> <p>Les FPEA ajustés sont également une mesure non conforme aux IFRS qui débute avec les FPEA et en soustraient l'incidence d'éléments non récurrents comme les coûts de transactions à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé.</p> <p>Le Fonds juge que les FPEA et les FPEA ajustés sont des mesures utiles des résultats économiques récurrents et qu'elles sont pertinentes pour comprendre sa capacité à s'acquitter de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions aux porteurs de parts.</p>	Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) et Flux de trésorerie
<b>FPE et FPEA par part et FPE ajustés et FPEA ajustés par part</b>	<p>Les FPE et les FPEA par part ainsi que les FPE ajustés et les FPEA ajustés par part sont des mesures financières non conformes aux IFRS utilisées par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (REALPAC) dans son livre blanc. Ces ratios sont calculés en divisant les FPE, les FPEA, les FPE ajustés et les FPEA ajustés par le nombre moyen pondéré de parts et de parts de catégorie B en circulation.</p> <p>Le Fonds est d'avis que ces mesures sont des mesures clés de la performance opérationnelle qui permettent aux investisseurs de comparer ses performances passées en ce qui concerne un certain placement par part dans le Fonds.</p>	Fonds provenant de l'exploitation (FPE) et Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
<b>Ratio de distribution des FPE et des FPEA et Ratio de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés</b>	<p>Les ratios de distribution des FPE et des FPEA et les ratios de distribution des FPE ajustés et des FPEA ajustés sont des mesures financières non conformes aux IFRS utilisées par la plupart des fonds de placement immobilier canadiens en fonction d'une définition normalisée établie par l'Association des biens immobiliers du Canada (REALPAC) dans son livre blanc. Ces ratios de distribution se calculent en divisant les distributions réelles par part par les FPE, FPEA, FPE ajustés et FPEA ajustés par part à chaque période.</p> <p>Le Fonds juge ces mesures utiles pour évaluer sa capacité de versement de distributions.</p>	Fonds provenant de l'exploitation (FPE) et Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)
<b>Ratio d'endettement total</b>	<p>Le ratio d'endettement total est une mesure financière non conforme aux IFRS du levier financier du Fonds, qui est calculée en prenant le total de la dette à long terme dont on soustrait la trésorerie, divisé par la valeur brute totale des actifs du Fonds déduction faite de la trésorerie.</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses dettes et de sa capacité à procéder à de futures acquisitions.</p>	Ressources de capital – Ratio d'endettement
<b>Ratio de couverture des intérêts</b>	<p>Le ratio de couverture des intérêts est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débiteures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>	Ressources de capital – Ratio de couverture des intérêts
<b>Ratio de couverture du service de la dette</b>	<p>Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure financière non conforme aux IFRS qui est calculée en prenant le BAIIA ajusté et en le divisant par les exigences du service de la dette, qui se compose des remboursements de capital et des charges d'intérêts, déduction faite des produits financiers (les charges d'intérêts excluent les frais de remboursement anticipé, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de catégorie B, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débiteures convertibles et l'ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B).</p> <p>Le Fonds juge cette mesure utile, car elle est une indication de sa capacité à s'acquitter de ses obligations liées aux charges d'intérêts pour une période donnée.</p>	Ressources de capital – Ratio de couverture du service de la dette