

Prêt pour la croissance, les résultats du premier trimestre 2021 de BTB démontrent la stabilité et des ratios de liquidités améliorés

Montréal (Québec) le 10 mai 2021 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB ») ou (le « Fonds ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du premier trimestre clos le 31 mars 2021 comparés au premier trimestre de 2020 et communique les faits saillants suivants :

FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE CLOS LE 31 MARS 2021 :

- **La stabilité du portefeuille de BTB** : alors qu'au début de la pandémie BTB ne pouvait déterminer les impacts que celle-ci aurait sur le Fonds, on constate aujourd'hui que le Fonds s'est solidifié durant la dernière année. Le portefeuille immobilier ne cesse de s'améliorer et les activités de location sont également bonnes. Le taux d'occupation s'est maintenu à 91%, le bilan est solide avec des liquidités significatives, un taux d'endettement et un ratio de distribution réduits. BTB croit se sortir de cette pandémie sur des assises solides.
- **Fonds provenant de l'exploitation (FPE) & Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)** : Pour le premier trimestre 2021, BTB déclare des FPE récurrents de 8,9 ¢ par part, comparativement à 10,0 ¢ par part pour la même période de 2020 et des FPEA récurrents de 8,6 ¢ par part, comparativement à 8,8 ¢ par part pour la même période de 2020 :
 - i. Le ratio de distribution des FPE récurrents est établi à **84%** comparativement à 105,2 % au premier trimestre 2020.
 - ii. Le ratio de distribution des FPEA récurrents est établi à **87,4%** comparativement à 119,3 % au premier trimestre 2020.
- **Ratio d'endettement** : En date du 31 mars 2021, le ratio d'endettement total est **58,9%**, démontrant une **amélioration** de **0,4%** par rapport au même trimestre de 2020. Le taux d'endettement total continue de refléter l'intention du Fonds de maintenir un ratio d'endettement total inférieur à 60%.
- **Les collections de loyers demeurent robustes** : En date du 31 mars 2021, BTB a encaissé **99,6 %** des loyers facturés. Les efforts de collection de loyers sont demeurés solides et BTB signale une réduction importante du solde des comptes à recevoir, de 5,2 millions \$ à la fin du quatrième trimestre 2020 à 4,8 millions \$ à la fin du premier trimestre 2021. Comparativement au même

trimestre de l'année dernière, le solde a également diminué de 0,4 million \$, démontrant ainsi un niveau équivalent prépandémique.

- **Résultat d'exploitation net :**
 - i. **Départ de locataires :** dû au départ préalablement annoncé d'un locataire important au mois de janvier 2021 ainsi que de deux autres locataires opérant dans le secteur de commerce de détail le Fonds a enregistré une incidence défavorable de 0,5 million \$ sur le revenu. BTB est fier d'annoncer la conclusion d'un bail de 38 000 pi.ca. pour un des espaces laissés vacants par un locataire. BTB est également en cours de négociations avancées avec des locataires pour les deux autres espaces vacants.
 - ii. **Perception de loyers supérieure :** la bonne performance de la perception de loyers a engendré une incidence favorable, soit une **réduction de 0,3 million \$** des provisions pour mauvaises créances prévues dans les frais d'administration grâce à un meilleur taux de collection de loyer comparativement à la même période de 2020.
- **Activités de location :** Les efforts de renouvellement de baux sont demeurés actifs tout au long du trimestre. BTB a renouvelé des baux d'une superficie locative totale de **95 171 pi.ca.** dont **40 694 pi.ca.** ont été renouvelés pour des baux échéant en 2021 et **54 477 pi.ca.** ont été renouvelés, pour des baux échéant en 2022 et au cours des années suivantes. Pour le trimestre, BTB a enregistré une hausse de **5,9%** du taux de loyer moyen des baux renouvelés (comparativement à une augmentation de 4,1% au premier trimestre 2020), tout en conservant une durée moyenne pondérée des baux de plus de **5 ans**.
- **Marge du résultat d'exploitation :** la marge est établie à **52,75%** comparativement à 53,49% pour la même période en 2020. Excluant les charges spéciales liées à la COVID-19, le résultat aurait démontré une marge du résultat d'exploitation de 54,24%, soit une augmentation de 0,76% par rapport au même trimestre 2020.
- **Le bénéfice net et résultat global :** ont totalisé **2,5 millions \$** comparativement à une perte de 5,6 millions \$ pour la même période en 2020. Au cours de l'année 2020, BTB avait réduit la juste valeur de ses propriétés et instruments financiers de 8,0 millions \$, affectant ainsi le bénéfice net et le résultat global.
- **Trésorerie :** À la fin du trimestre clos le 31 mars 2021, la trésorerie de BTB se chiffrait à 6,3 millions \$. À cette même date, la ligne de crédit d'exploitation de 8,0 millions \$ était pleinement disponible et la ligne de crédit d'acquisition de 15 millions \$ était utilisée. À la suite du placement public de parts par prise ferme qui a eu lieu en avril 2021, la ligne de crédit d'acquisition a été complètement

remboursée.

- **Programme de la SUCL :** BTB continue de travailler avec ses locataires qui participent au programme de la SUCL qui a été adopté pour couvrir la période allant d'octobre 2020 à juin 2021. Depuis, le gouvernement a prolongé le programme, ainsi que le soutien du confinement jusqu'au 25 septembre 2021. Il est important de noter que les locataires demeurent responsables de faire les demandes de subvention et que BTB n'a aucune concession financière à octroyer en vertu de ce nouveau programme.

UN MESSAGE DE LA PART DE MICHEL LÉONARD, PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

« Nous commençons enfin à voir la « lumière au bout du tunnel COVID » et nous percevons déjà des signes positifs de reprise. Au fur et à mesure que les Canadiens reçoivent leurs premières et deuxièmes doses de vaccin, les marchés s'ouvriront progressivement et l'économie repartira. Nous devrions pouvoir visiter des restaurants, bars et cinémas et s'évader vers des destinations exotiques. Ce moment approche et la confiance dans le secteur immobilier se rétablit. Nous observons présentement une augmentation du niveau de confiance de la part de nos locataires et de locataires potentiels lors de négociations de baux, qui démontre leur souhait de revenir dans leurs espaces de bureaux, de signer des renouvellements pour des baux à long terme et même de sécuriser des emplacements de commerce de détail.

Au cours de la dernière année, nous avons solidifié nos fondations et nous entamons le deuxième trimestre avec beaucoup d'optimisme. Nous comptons poursuivre nos efforts de collections de loyers de façon à protéger notre taux de collection de loyers qui s'est établi à 99,6%.

Pour le trimestre, notre ratio de distribution des FPE récurrents s'est établi à 84 % et notre ratio de distribution des FPEA est de 87,4%, ce qui constitue sans équivoque notre meilleure performance depuis plusieurs années.

Notre capacité à nous adapter et à accepter le changement a été un facteur déterminant de notre résilience tout au long de la dernière année et nous sommes prêts à saisir les opportunités qui nous sont et seront offertes. Pour tirer parti de ces opportunités, nous avons décidé d'adopter une vision positive et opportuniste pour l'année à venir, laissant derrière nous les événements des quinze derniers mois.

Nous sommes prêts à continuer le plan de croissance de BTB pour les années à venir. »

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- **Nouvelles locations importantes** : En début avril, nous avons conclu un bail à long terme sans conditions avec un locataire qui occupera environ 38 000 pieds carrés sur le rive-sud de Montréal. La date d'occupation de ce locataire sera vers la mi-juillet 2021. En tenant compte de ce bail, le taux d'occupation commis s'élèverait à 91,7%.
- **Placement de prise ferme** : Le 8 avril 2021, le Fonds a signé une entente avec un syndicat de preneurs fermes mené par la Financière Banque Nationale Inc. visant un placement public de prise ferme de 6 791 000 parts, au prix de 4,05 \$ par part, pour un produit brut de 27,5 millions \$. L'option de surallocation a été exercée et le nombre total de parts émises dans le cadre de ce placement est 7 809 650, pour un produit brut total de 31,6 millions \$ et un produit net de 30,4 millions \$. Du produit net reçu, la totalité des montants dus aux termes de la facilité de crédit d'acquisition, soit 15 millions \$, a été entièrement remboursée. Le solde sera utilisé pour financer des acquisitions futures et pour les besoins généraux du Fonds. Un prospectus simplifié provisoire a été déposé le 14 avril 2021 et la clôture du placement a eu lieu le 28 avril 2021.

SOMMAIRE DES ÉLÉMENTS IMPORTANTS AU 31 MARS 2021

- **Nombre total d'immeubles**: 64
- **Superficie locative totale**: environ 5,3 millions de pi.ca.
- **Valeur de l'actif total**: 924 millions \$
- **Capitalisation boursière**: 273 millions \$

INFORMATION FINANCIÈRE

Les deux tableaux ci-dessous présentent un résumé des résultats des trimestres pour les clos les 31 mars 2021 et 2020.

Renseignements Trimestriels

Trimestres clos les 31 mars en milliers de dollars, sauf les ratios et les données par part)	Trimestre		
	2021	2020	Δ%
	\$	\$	
Information financière			
Produits locatifs	23 532	23 868	(1,4)
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	12 414	12 766	(2,8)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	2 510	(5 587)	144,9
Résultat net immobilier du portefeuille comparable ⁽¹⁾	7 530	7 549	(0,3)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	13 149	10 674	23,2
Distributions	4 828	6 618	(27,0)
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ récurrents	5 730	6 277	(8,7)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾ récurrents	5 506	5 517	(0,2)
Total de l'actif	923 854	943 283	(2,1)
Ratio d'endettement hypothécaire	52,5%	52,8%	(0,6)
Taux d'intérêt moyen pondéré de l'endettement hypothécaire	3,56%	3,71%	(4,0)
Capitalisation boursière	272 807	197 491	38,1
Information financière par part			
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	3,9¢	(8,9)¢	143,8
Distributions	7,5¢	10,5¢	(28,6)
FPE ⁽¹⁾ récurrents	8,9¢	10,0¢	(11)
FPEA ⁽¹⁾ récurrents	8,6¢	8,8¢	(2,3)

Trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre	
	2021	2020
	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	13 149	10 674
Charges salariales de location	219	157
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	—	(859)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	(1 263)	1 352
Charges d'intérêts	134	113
Produits financiers	(5 791)	(5 927)
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	(471)	(477)
Réserve pour frais de location non récupérés	(375)	(345)
Autres éléments	(96)	(79)
FPEA⁽¹⁾	5 506	4 609
Élément non récurrent		
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement, frais de remboursement anticipé et pénalités sur remboursements anticipés	—	908
FPEA⁽¹⁾ récurrents	5 506	5 517

⁽¹⁾ Mesures financières non conformes aux IFRS

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Le résultat d'exploitation net, le résultat net immobilier du portefeuille comparable, les fonds provenant de l'exploitation récurrents et les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ne sont pas des mesures reconnues par les normes internationales d'information financière (« IFRS ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS. Ces mesures pourraient différer de calculs semblables présentés par des entités similaires et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par ces autres entités.

INFORMATIONS RELATIVES À L'APPEL TRIMESTRIEL

La direction tiendra une conférence téléphonique le mardi 11 mai 2021, à 10 heures, heure normale de l'est, afin de présenter les résultats financiers et la performance du Fonds pour le premier trimestre 2021.

DATE : Mardi 11 mai 2021

HEURE : 10 heures HNE

APPEL : Toronto et outre-mer : 1-416-764-8688
Amérique du Nord (sans frais) : 1-888-390-0546

AUDIO : https://produceredition.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1453485&tp_key=22eaff9898

VISUEL : Une présentation sera téléchargée sur le site web de BTB avant la tenue de l'appel.

<https://www.btbreit.com/fr/informations-aux-investisseurs/presentations-annuelles/>

Les représentants des médias, de même que toute partie intéressée, peuvent assister à la téléconférence en mode écoute seulement.

Les opérateurs de la conférence téléphonique coordonneront la période de questions et réponses (**pour les analystes seulement**) et vous guideront dans les procédures relatives à celles-ci.

L'extrait audio de la conférence sera disponible en rediffusion jusqu'au 18 mai 2021 en composant le : **1-416-764-8677 (local)** ou, **1-888-390-0541 (sans frais)** et en utilisant le code d'accès suivant : **861340 #**.



ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent communiqué peut contenir des énoncés prospectifs concernant BTB. Ces énoncés se reconnaissent habituellement à l'emploi de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « estimer », « avoir l'intention de », « être d'avis » ou « continuer », la forme négative de ces termes et leurs variantes, ainsi qu'à l'emploi du conditionnel et du futur. Le rendement et les résultats réels de BTB pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés dans ces énoncés ou qui y sont sous-entendus. Ces énoncés sont faits sous réserve des risques et incertitudes inhérents aux attentes. Parmi les facteurs importants en conséquence desquels les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes, citons les facteurs généraux liés à la conjoncture économique et aux marchés, la concurrence, la modification de la réglementation gouvernementale et les facteurs exposés dans les documents déposés par BTB auprès des organismes de réglementation au Canada. La présente mise en garde s'applique à tous les énoncés prospectifs attribuables à BTB et aux personnes qui agissent en son nom. Sauf indication contraire ou exigée par la loi applicable, tous les énoncés prospectifs sont à jour à la date du présent communiqué.

À PROPOS DE BTB

BTB est une fiducie de placement immobilier dont les parts se transigent sur la Bourse de Toronto. BTB est un important propriétaire immobilier dans l'est du Canada. En date du 10 mai 2021, BTB est propriétaire de 64 propriétés commerciales, de bureaux et industrielles totalisant environ 5,3 millions de pi.ca. La valeur totale des actifs de BTB en date du 31 mars 2021, est d'environ 924 millions \$.

LES OBJECTIFS DE BTB

- 1) Produire des distributions en espèces fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts;
- 2) Croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives dans le but d'augmenter le bénéfice distribuable pour supporter les distributions;
- 3) Optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour maximiser la valeur à long terme des propriétés ainsi que ses parts.

BTB offre un plan de réinvestissement des distributions aux porteurs de parts, lequel permet aux participants de réinvestir leurs distributions mensuelles en parts additionnelles de BTB, à un prix calculé en fonction du cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto durant les cinq jours de bourse qui précèdent immédiatement la date de distribution, escompté de 3%.

Pour de l'information plus détaillée, visitez le site internet du Fonds au www.btbreit.com

POUR TOUTES AUTRES QUESTIONS :

M. Michel Léonard, Président & Chef de la Direction

(T) 514-286-0188 x228

(C) mleonard@btbreit.com

M. Mathieu Bolté, Vice-Président & Chef des Finances

(T) 514-286-0188 x244

(C) mbolte@btbreit.com