

BTB rapporte une amélioration continue et notable de ses principaux ratios d'efficacité pour trois trimestres consécutifs et clos le troisième trimestre 2021 avec des assises solides et récemment, a dépassé un milliard d'actifs

Montréal (Québec) le 8 novembre 2021 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB » ou le « Fonds ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du troisième trimestre clos le 30 septembre 2021 comparés au troisième trimestre de 2020 et communique les faits saillants suivants :

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2021 :

- **BTB répète une solide performance au troisième trimestre :**
Depuis le quatrième trimestre 2020, le portefeuille de BTB continue d'afficher une amélioration notable dans toutes ses catégories d'actifs ainsi que toutes ses régions géographiques. Lors du troisième trimestre, la performance financière n'a pas été impacté par la pandémie de la COVID-19. Avec ces assises solides, BTB est prêt pour mettre son plan de croissance en action.
- **Fonds provenant de l'exploitation (FPE) & Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) :** Légère dilution des FPE par part en raison du déploiement tardif des fonds levés pour des acquisitions qui se sont concrétisées le 8 novembre 2021. Pour le troisième trimestre 2021, BTB déclare des FPE récurrents de 9,5 ¢ par part, comparativement à 10,9 ¢ par part pour la même période de 2020 et des FPEA récurrents de 8,7 ¢ par part, comparativement à 9,7 ¢ par part pour la même période de 2020 :
 - i. Le ratio de distribution des FPE récurrents est **79,0 %** comparativement à 68,6 % au troisième trimestre 2020;
 - ii. Le ratio de distribution des FPEA récurrents est **85,9 %** comparativement à 77,4 % au troisième trimestre 2020.
- **Ratio d'endettement total :** À la fin du troisième trimestre, le Fonds a maintenu son objectif d'un ratio d'endettement total sous la barre de 60 % avec un ratio d'endettement total de **55,8 %**. Ceci constitue une amélioration de **3,9 %** comparativement au même trimestre de 2020. L'amélioration découle de l'émission de parts réalisée en avril dernier et de la conversion des débetures de série H, conjuguées au remboursement intégral de la ligne de crédit d'acquisition au deuxième trimestre 2021.

- **Le bénéfice net et résultat global** : se chiffre à **8,7 millions** de dollars par rapport à **5,8 millions** de dollars pour la période correspondante de 2020.
- **Les produits locatifs et le bénéfice d'exploitation net** : se sont établis à **24,0** millions de dollars et à **13,6** millions de dollars, ce qui représente une hausse de **1,7 %** et de **2,0 %** respectivement, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- **Taux de perception de loyers** : BTB a encaissé **99,1 %** des loyers au cours du troisième trimestre et **99,2 %** de loyers cumulatifs pour l'année 2021.
- **Les activités de location**: Les activités de location se sont soldées par un taux d'occupation relativement stable de **92,0 %** en louant 17 181 pi.ca. à de nouveaux locataires. Des baux d'une superficie totale de 50 582 pi.ca. ont été renouvelés, dont 46 600 pi.ca. ont été renouvelés pour des baux échéant en 2021 et 3 982 pi.ca. ont été renouvelés pour des baux échéant en 2022 et par la suite. Pour la période cumulative de neuf mois, le Fonds a affiché une hausse moyenne cumulative de 3.0% du taux de renouvellement. Particulièrement, le secteur industriel a vu une augmentation cumulative de 14,6 %.
- **Le REN du portefeuille comparable** : Hausse de **0,1 %** par rapport à la période comparable de l'exercice précédent, en raison des recouvrements additionnels et de la diminution des charges liées à la pandémie. Au cours du quatrième trimestre 2021, BTB négocie activement pour louer environ 50 % du 81 000 pi.ca. devenu vacant suite aux départs de locataires causés par la pandémie de la COVID-19.
- **L'acquisition du 6000 Kieran à Ville Saint-Laurent, Montréal** : Le 29 juin 2021, le Fonds a acquis une propriété industrielle de 99 000 pi.ca. à Ville Saint-Laurent, à Montréal. Cette acquisition a eu une incidence favorable sur les résultats financiers du troisième trimestre.
- **Une nouvelle ligne d'acquisition** : Pour poursuivre la stratégie de croissance et d'acquisition du Fonds tout en réduisant les coûts reliés à ses emprunts, BTB a conclu, le 29 septembre dernier, une entente de crédit d'acquisition avec la Banque Nationale du Canada (comme agent administratif et prêteur unique) pour la somme de 35 millions de dollars avec une option d'augmenter le montant total à 60 millions \$.
- **Trésorerie** : À la fin du trimestre, la trésorerie se chiffrait à **19,2 millions** de dollars. L'augmentation de **10,0 millions** de dollars par rapport à la fin de l'exercice 2020 s'explique par les produits non déployés de l'émission de parts en avril 2021 destinés à financer les acquisitions annoncées après la clôture du

troisième trimestre.

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

Pour un troisième trimestre consécutif, BTB est fier d'annoncer de solides résultats qui appuient nos stratégies de croissance et d'expansion. Au courant des derniers mois, nous avons eu un avant-goût du retour à la vie normale. Les opérations au sein de nos propriétés ont repris leurs cours et nos locataires sont progressivement de retour au bureau et les revenus de nos locataires commerciaux sont de retour aux niveaux prépandémiques.

Notre réussite est fondée sur les efforts déployés par notre entreprise et repose sur le développement et l'épanouissement de nos employés et de nos clients. Nous continuons d'épauler nos clients dans leurs projets et leurs prises de décisions en leur offrant notre écoute et notre soutien continu.

Les résultats financiers de BTB demeurent stables et le taux d'occupation demeure stable à 92,0 %.

L'acquisition de la propriété sur la rue Kieran à Montréal a contribué à l'amélioration de nos revenus du troisième trimestre 2021. Les revenus locatifs du troisième trimestre s'élèvent à 24,0 millions de dollars et le bénéfice net d'exploitation s'élève à 13,6 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 1,7 % et 2,0 %, respectivement, par rapport au même trimestre de 2020.

Nous demeurons déterminés à atteindre nos objectifs pour l'année 2021. Nous allons prochainement franchir la barre du un milliard de dollars d'actifs, une grande réalisation dans l'histoire de BTB. Nous visons doubler la valeur de nos actifs totaux au cours des cinq prochaines années. Cependant, nous restons concentrés sur nos valeurs et sur une croissance stratégique et intelligente, ni accélérée ni arbitraire.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- **Acquisition** : Le 8 novembre 2021, BTB a clos l'acquisition de deux propriétés de bureaux de classe A dédiées aux sciences de la vie et aux technologies situées au 2344 et 2600 boulevard Alfred-Nobel dans l'arrondissement de Saint-Laurent, à Montréal, Québec. Acquis pour le prix d'achat de 74 millions de dollars, excluant les frais de transaction, cette acquisition est possible grâce aux liquidités provenant de la dernière levée d'équité ainsi que des fonds disponibles. Ces deux propriétés augmenteront le nombre de propriétés détenues par BTB à 66, représentant une hausse de 108 724 pi.ca. et de 129 254 pi.ca. respectivement de la superficie totale détenue à approximativement 5,6 millions de pieds carrés.

SOMMAIRE DES ÉLÉMENTS IMPORTANTS AU 30 SEPTEMBRE 2021

- **Nombre total d'immeubles:** 64
- **Superficie locative totale:** environ 5,4 millions de pi.ca.
- **Valeur de l'actif total:** 962 millions \$
- **Capitalisation boursière:** 297 millions \$

INFORMATION FINANCIÈRE

Les deux tableaux ci-dessous présentent un résumé des résultats des trimestres et périodes closes les 30 septembre 2021 et 2020.

Renseignements Trimestriels

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les ratios et données par part)	Trimestre			Cumulatif (9 mois)		
	2021	2020	Δ%	2021	2020	Δ%
	\$	\$		\$	\$	
Information financière						
Produits locatifs	23 988	23 583	1,7	73 554	70 514	4,3
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	13 572	13 308	2,0	41 560	38 493	8,0
Bénéfice net et résultat global	8 678	5 757	50,7	18 349	(931)	(2 070,9)
Résultat net immobilier du portefeuille comparable ⁽¹⁾	8 496	8 471	0,3	24 323	23 946	1,6
Distributions	5 551	4 752	16,7	15 886	16 735	(5,1)
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ récurrents	7 018	6 920	1,4	21 950	17 907	22,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾ récurrents	6 453	6 139	5,1	20 606	15 893	29,7
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	10 090	8 983	12,3	31 401	30 191	4,0
Actif total				962 207	945 592	1,8
Ratio d'endettement hypothécaire				55,8%	59,7%	(6,5)
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire				3,78%	3,61%	4,7
Capitalisation boursière				296 667	184 097	61,1
Information financière par part						
Bénéfice net et résultat global	11,7¢	9,1¢	28,8	26¢	-1,5¢	(1 832,6)
Distributions	7,5¢	7,5¢	(0,2)	22,5¢	26,5¢	(15,1)
FPE ⁽¹⁾ récurrents	9,5¢	10,9¢	(13,0)	31,1¢	28,4¢	9,5
FPEA ⁽¹⁾ récurrents	8,7¢	9,7¢	(10,1)	29,2¢	25,2¢	15,8

Périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Cumulatif (9 mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	10 090	8 983	31 401	30 191
Charges salariales de location	173	176	576	470
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	-	(188)	(1 790)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	2 486	3 412	7 670	4 983
Produits financiers	185	127	581	356
Charges d'intérêts	(5 538)	(5 712)	(16 753)	(17 572)
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	(478)	(472)	(1 468)	(1 410)
Réserve pour frais de location non récupérés	(375)	(375)	(1 125)	(1 125)
Autres éléments	(90)	-	(276)	-
FPEA⁽¹⁾	6 453	6 139	20 418	14 103
Élément non récurrent				
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	-	-	188	1 790
Recurring AFFO⁽¹⁾	6 453	6 139	20 606	15 893

⁽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 9 novembre 2021, à 10 heures, heure normale de l'est, afin de présenter les résultats financiers et la performance du Fonds pour le troisième trimestre 2021.



- DATE :** Mardi 9 novembre 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=1503822&tp_key=78b0f3fa94
- 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 novembre 2021 en composant le : **1-416-764-8677 (local)** ou, **1-888-390-0541 (sans frais)** et en utilisant le code d'accès suivant : **365050 #**

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 8 novembre 2021, BTB est propriétaire de 64 propriétés commerciales, de bureaux et industrielles totalisant environ 5,4 millions de pi.ca. La valeur totale des actifs de BTB en date du 30 septembre 2021, est d'environ 962 millions de dollars.

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 :

Stéphanie Léonard, Directrice des Communications
(T) 514-286-0188 x256
(C) sleonard@btbreit.com

