

## Bâti sur des fondations solides, BTB démontre une amélioration et une stabilité dans ses résultats du quatrième trimestre et annuels

Montréal (Québec) le 16 mars 2021 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB ») ou (le « Fonds ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du quatrième trimestre clos le 31 décembre 2020 comparés au quatrième trimestre de 2019 et communique les faits saillants suivants :

### FAITS SAILLANTS DU QUATRIÈME TRIMESTRE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020 :

- **La force du portefeuille de BTB** : Au cours du quatrième trimestre, notre portefeuille a continué de démontrer sa résilience et, depuis le deuxième trimestre, aucun locataire n'a signalé une restructuration ou s'est mis sous la protection de ses créanciers.
- **Les perceptions de loyer demeurent solides** : En date du 12 mars 2021, le Fonds a encaissé 100% des loyers facturés pour le quatrième trimestre, tout comme notre taux de perception de loyers pour les mois de mars à décembre 2020. Nos efforts de collection sont demeurés solides et nous signalons une réduction importante du solde des comptes à recevoir, de 8,7 millions \$ à la fin du T2 2020 à un niveau normalisé de 5,2 millions \$ à la fin du T4 2020. Inclus dans le solde des recevables, une somme de 0,8 million \$ qui est payable après la fin de l'exercice en vertu d'ententes de reports de loyers qui ont été négociées au cours du T2 2020.
- **L'impact de la pandémie** : la COVID-19 a eu un impact sur nos résultats de la façon suivante :
  - i. **Résultat d'exploitation net** : (1,3) million \$.
  - ii. **Provisions additionnelles** : (1,4) million \$ ont été ajoutées aux provisions de pertes de crédit, résultant en un impact négatif total de 2,7 millions \$ sur nos FPE et FPEA.
  - iii. **Ajustements de la juste valeur de nos immeubles de placement** : Une réduction de la juste valeur de nos immeubles de commerce de détail ainsi que de bureaux au montant de 26,3 millions \$ a été enregistrée, ainsi qu'une augmentation de la juste valeur de 17,9 millions \$ a été enregistrée pour nos immeubles industriels.

- L'effet net de ces ajustements pour l'année 2020 est de (8,4) millions \$. Il est à noter que 65% de nos immeubles ont été évalués à l'externe.
  
- **Fonds provenant de l'exploitation (FPE) & Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) :** Pour l'année 2020, BTB déclare des FPE récurrents de 24,2 millions \$, soit une augmentation de 0,9 million \$ ou 3,9% en comparaison au T4 2019.
  - i. Notre ratio de distribution des FPE est établi à **75,5%** pour le trimestre, comparé à 88,7% au T4 2019 et **88,7%** pour l'année, comparé à 103,1% pour l'année 2019.
  - ii. Notre ratio de distribution des FPEA est établi à **76,3%** pour le trimestre, comparé à 96,8% au T4 2019 et **97,1%** pour l'année comparé à 111,9 % pour l'année 2019.
  
- **Croissance du résultat net immobilier du portefeuille comparable :** Le Fonds a enregistré une augmentation de **0,1 million \$** ou **0,2%** au cours du T4 2020 comparé au T4 2019. Pour la période cumulative de douze mois, le résultat démontre une croissance de **0,1%**, **ledit résultat ayant été affecté par les conséquences de** l'impact financier du programme de l'AUCLC ainsi que les faillites annoncées en T2 2020. La conclusion de nouvelles locations et de renouvellements de baux est venue bonifier notre résultat.
  
- **Impact sur les résultats comparables :** Nos résultats comparables ont subi un impact par la comptabilisation d'une indemnité d'un locataire en vertu d'une annulation de son bail avant la fin du terme, pour un montant total de 1,1 million \$ au cours du T4 2019. Excluant cet événement, nos résultats auraient démontré les résultats suivants pour le T4 2020 :
  - i. **Résultat d'exploitation net :** réduction de 2,6 % soit de 13,1 millions \$ en 2019 à 12,8 millions \$. Cette réduction est expliquée par les quatre faillites annoncées lors de nos résultats du T2 2020.
  - ii. **Fonds provenant de l'exploitation (FPE) :** réduction de 0,3 %, soit de 6,4 millions \$ en 2019 à 6,3 millions \$.
  
- **Activités de location :** Les efforts déployés pour conclure des renouvellements de baux sont demeurés importants au cours du trimestre. Des baux représentant **223 681 pi.ca.** ont été renouvelés par anticipation avec des locataires dont les baux venaient à échéance en 2021 et au cours des années subséquentes. Le taux moyen d'augmentation de loyer dans le cadre des renouvellements de baux pour le trimestre s'est établi à **16,6%**. Pour l'année 2020, des baux totalisant **836 302 pi.ca.** ont été renouvelés à des locataires existants. Excluant les

renouvellements anticipés, le taux de renouvellement de baux pour l'année est 66 % et le taux d'augmentation de loyer moyen est **6,8%**. La répartition des taux d'augmentation moyen par segment d'opération est reflétée ci-dessous :

i. **Taux Moyen d'augmentation constaté au Quatrième Trimestre:**

- Industriel: +12,9 %
- Commerce de détail: +0,9 %
- Bureaux: +20,5 %

ii. **Taux Moyen d'augmentation pour 2020:**

- Industriel: +9,0 %
- Commerce de détail: +2,2 %
- Bureaux: +7,3 %

Pour l'année 2020, le Fonds a loué à de nouveaux locataires un total de **281 970 pi.ca.**, dont **56 589 pi.ca.** au cours du quatrième trimestre.

Ainsi, BTB a renouvelé et conclu des nouveaux baux pour une superficie locative totale approximative de **1,1 million de pi.ca.**

- **Résultat d'exploitation net** : Le bénéfice net et le résultat global totalisent 3,85 millions \$ comparé à 41,55 millions \$ pour la période correspondante de 2019. La diminution du bénéfice net et du résultat global est principalement attribuable à des effets non-monétaires :
  - i. En 2019, le Fonds avait enregistré une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de 34,1 millions \$, comparé à une augmentation de 2,3 millions \$ en 2020.
  - ii. En 2019, le Fonds avait enregistré une augmentation de la juste valeur des instruments financiers dérivés de 1,2 million \$, comparé à une baisse de 2,9 millions \$ en 2020.
- **Marge du résultat d'exploitation net** : Mis à part les ajustements de la juste valeur, nous observons une hausse de la marge du résultat de l'exploitation net de 54,4% à **55,1%**.
- **Réduction des charges financières nettes** : Pour la période clos le 31 décembre 2020, BTB enregistre une réduction des charges financières nettes attribuables aux économies de coût d'intérêt reliées aux refinancements hypothécaires conclus au cours de l'année.

- **Mesures d'endettement** : Notre taux d'endettement total continue d'appuyer l'intention du Fonds à maintenir un ratio d'endettement total inférieur à 60%. Au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement total est de **59,4%**.
- **Placement par prise ferme** : Le 29 septembre 2020, BTB a annoncé la clôture d'un placement par voie de prise ferme de débentures subordonnées non garanties convertibles, la série H à 7,00 %, venant à échéance le 31 octobre 2025. Le 26 octobre 2020, BTB a utilisé le produit net de l'émission pour le remboursement intégral des débentures de série F de 26,7 millions \$ échéant le 31 décembre 2020. Au cours du quatrième trimestre le Fonds a reçu des demandes de conversion de détenteurs de la débenture de Série H pour la somme de 615K\$.
- **Trésorerie** : À la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la trésorerie de BTB se chiffrait à 9,1 millions \$. BTB dispose d'une facilité de crédit d'exploitation inutilisée au montant autorisé de 3 millions \$ et d'une ligne de crédit d'acquisition d'un montant autorisé de 19 millions \$, dont 3,7 millions \$ demeurent disponibles à la fin dudit exercice.
- **Clôture du programme AUCLC** : Pour la période allant d'avril à septembre 2020, nous avons déposé avec succès des demandes pour environ 80 locataires, ce qui représente environ 15 % des baux détenus par BTB. Toutes les subventions gouvernementales à recevoir ont été reçues à la fin du quatrième trimestre 2020.
- **Programme de la SUCL & reports de loyer** : Au début du mois d'octobre 2020, le gouvernement fédéral a annoncé un nouveau programme de subvention de loyer, la Subvention d'Urgence du Canada pour le Loyer Commercial (SUCL), afin de continuer à soutenir les entreprises canadiennes. Contrairement au programme de l'AUCLC, ce programme n'oblige pas les propriétaires immobiliers à accorder des réductions de loyer ou de concessions de loyers aux locataires. BTB a choisi de guider ses locataires pour les aider à se qualifier au programme afin de mitiger ses risques. À la fin du T4 2020, moins de dix locataires ont exprimé leur intention de participer au programme SUCL, ce qui n'a pas eu d'incidence sur le recouvrement des loyers. De plus, aucune autre entente de report de loyer n'a été négociée avec les locataires, ce qui renforce d'avantage la perception des revenus futurs.

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

« L'année 2020 a bien commencé lorsqu'en février 2020 le prix des parts de BTB atteignait un sommet de 5,49 \$ par part, mais personne n'avait estimé l'effet de la COVID-19 sur l'économie mondiale. Nous sommes très reconnaissants du soutien que nous avons reçu de nos locataires au cours de l'année. À ce jour, nous avons perçu 100 % de nos loyers facturés au quatrième trimestre, ce qui s'avère extrêmement avantageux pour nos activités immobilières.

Nos activités de renouvellement de baux sont demeurées solides au cours du trimestre. Depuis le début de l'année, 66 % des baux arrivant à échéance en 2020 ont été renouvelés, à un taux d'augmentation de loyer moyen de 6,8 % (+9,0 % pour les immeubles industriels, +2,2 % pour les immeubles de commerce de détail et +7,3 % pour les immeubles de bureaux), un sommet depuis 2015. BTB a renouvelé un total de 836 302 pi.ca. au cours de l'année 2020 et ce chiffre comprend le renouvellement de baux expirant en 2021 et pour des années subséquentes, ce qui consolide nos flux de trésorerie futurs. Au cours du trimestre, nous avons conclu des baux avec des nouveaux locataires pour une superficie locative totale de 56 589 pi.ca. pour un total de 281 970 pi.ca pour l'année 2020. Nos activités de location totalisent environ 1,1M de pi.ca. pour l'année.

Nous avons clos l'année avec un ratio de distribution récurrent des FPE de 75,5 % pour le trimestre et de 88,7 % pour l'année et le ratio de distribution récurrent des FPEA de 76,3 % pour le trimestre et 97,1 % pour l'année, une amélioration significative de ces ratios pour un deuxième trimestre consécutif. Notre ratio d'endettement total continue de démontrer l'intention de BTB de maintenir ce ratio en dessous de 60%. À la fin du quatrième trimestre de 2020, le ratio d'endettement total s'établissait à 59,4%.

Les mesures importantes prises depuis 2017 pour repositionner le portefeuille de BTB et assurer sa stabilité à long terme ont solidifié les assises de BTB. Nous sommes flexibles et agiles, et notre repositionnement stratégique s'est avéré très fructueux et a encore démonté son rendement. Au cours de l'exercice, nous avons vendu 4 propriétés pour un produit total de 48,5 millions \$ et acheté 2 propriétés pour une considération totale de 29,85 millions \$.

Au cours de l'année, nous avons eu l'occasion de tester nos fondations et de valider leur solidité puisqu'elles ont été mises à l'épreuve. Nous avons démontré notre capacité à nous remettre en question, incluant nos méthodes de travail, pour nous adapter à la nouvelle réalité et optimiser les processus en fonction des nouveaux défis rencontrés. Notre flexibilité, notre acceptation du changement et notre capacité à faire face à la réalité nous ont aidés à réussir malgré tous les écueils rencontrés.

Les défis des dernières années ont été nombreux, et nos employés ont fait preuve de compréhension, de conciliation et de sacrifices. L'année nous a également démontré et

rappelé l'importance de bien nous entourer et de choisir judicieusement nos collaborateurs d'affaires et nous les remercions pour leur contribution.

Avec des résultats positifs malgré les conditions dans lesquelles nous avons évolué au cours de l'année, sachant avec certitude que nos bases sont solides, nous nous concentrons maintenant sur les prochaines années, où nous pourrons continuer notre croissance en toute confiance. »

## SOMMAIRE DES ÉLÉMENTS IMPORTANTS AU 31 DÉCEMBRE 2020

- **Nombre total d'immeubles:** 64
- **Superficie locative totale:** environ 5,3 millions de pi.ca.
- **Valeur de l'actif total:** 927 millions \$
- **Capitalisation boursière:** 224 millions \$

## INFORMATION FINANCIÈRE

Les deux tableaux ci-dessous présentent un résumé des résultats du quatrième trimestre ainsi que les résultats annuels pour les périodes closes le 31 décembre 2020 et 2019.

### *Renseignements Trimestriels*

Trimestres clos les 31 décembre (en milliers de dollars sauf les données par part)	2020	2019	Variation
	\$	\$	%
<b>Information financière</b>			
Produits locatifs	22 455	25 558	(12,1)
Résultat d'exploitation net <sup>(1)</sup>	12 767	14 174	(9,9)
Bénéfice net et résultat global	3 850	41 552	(90,7)
Résultat net immobilier du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>	6 585	6 447	2,1
Distributions	4 778	6 584	(27,4)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (FPE) <sup>(1)</sup>	6 322	7 421	(14,8)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (FPEA) <sup>(1)</sup>	6 253	6 795	(8,0)
<b>Information financière par part</b>			
Bénéfice net et résultat global	6,1¢	66,2¢	(90,8)
Distributions	7,5¢	10,5¢	(28,6)
FPE récurrents <sup>(1)</sup>	9,9¢	11,8¢	(16,1)
FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	9,8¢	10,8¢	(9,3)

<sup>(1)</sup> Mesures financières non conformes aux IFRS

## Renseignements Annuels

Trimestres clos les 31 décembre (en milliers de dollars sauf les données par part)	2020	2019	Variation
	\$	\$	%
<b>Information financière</b>			
Produits locatifs	92 969	93 602	(0,7)
Résultat d'exploitation net <sup>(1)</sup>	51 260	50 897	0,7
Bénéfice net et résultat global	2 919	51 881	(94,4)
Résultat net immobilier du portefeuille comparable <sup>(1)</sup>	26 850	26 836	0,1
Distributions	21 513	25 141	(14,4)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (FPE) <sup>(1)</sup>	24 229	24 293	(0,3)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (FPEA) <sup>(1)</sup>	22 145	22 389	(1,1)
Total de l'actif	926 666	939 130	(1,3)
Ratio d'endettement total	59,4%	59,1%	0,5
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire	3,57%	3,92%	(8,9)
Capitalisation boursière	223 941	321 843	(30,4)
<b>Information financière par part</b>			
Bénéfice net et résultat global	4,6¢	87,0¢	(94,7)
Distributions	34,0¢	42,0¢	(19,0)
FPE récurrents <sup>(1)</sup>	38,3¢	40,7¢	(5,9)
FPEA récurrents <sup>(1)</sup>	35,0¢	37,5¢	(6,7)

<sup>(1)</sup> 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 16 mars 2021, à 10 heures, heure normale de l'est, afin de présenter les résultats financiers et la performance du Fonds pour le quatrième trimestre clos le 31 décembre 2020.

**DATE :** Mardi 16 mars 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=1431801&tp\\_key=f7a10cbe8d](https://produceredition.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1431801&tp_key=f7a10cbe8d)

**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) et vous guideront dans les procédures relatives à celles-ci.

L'extrait audio de la conférence sera disponible en rediffusion jusqu'au 23 mars 2021 en composant le : **1-416-764-8677 (local)** ou, **1-888-390-0541 (sans frais)** et en utilisant le code d'accès suivant : **968124 #**.

## **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 16 mars 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 décembre 2020, est d'environ 927 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](http://www.btbreit.com)

### **POUR TOUTES AUTRES QUESTIONS :**

**M. Michel Léonard**, Président & Chef de la Direction

(T) 514-286-0188 x228

(C) [mleonard@btbreit.com](mailto:mleonard@btbreit.com)

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

(T) 514-286-0188 x244

(C) [mbolte@btbreit.com](mailto:mbolte@btbreit.com)

