



## FPI BTB annonce un placement par voie de prise ferme de parts de fiducie pour 35 millions \$ et annonce une mise à jour sur le déploiement du capital et les opérations

*Le présent communiqué de presse ne doit pas être distribué aux agences de transmission des États-Unis ni diffusé aux États-Unis*

Montréal (Québec) le 21 mars 2022 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : BTB.UN) (« BTB » ou le « Fonds ») annonce aujourd'hui qu'il a conclu une entente avec un syndicat de preneurs fermes mené par la Financière Banque Nationale Inc. (les « Preneurs Fermes ») en vue d'un placement public de 8 334 000 parts de fiducie (les « Parts »), sujet aux approbations réglementaires, sur la base d'une prise ferme au prix de 4,20 \$ la Part pour un produit brut total d'environ 35M \$. Le Fonds a convenu d'octroyer aux Preneurs Fermes une option de surallocation leur permettant d'acquérir jusqu'à un maximum de 1 250 100 parts additionnelles au même prix que le placement, pouvant être levé en tout ou en partie jusqu'à 30 jours après la clôture du placement.

30M\$ du produit net du placement sera utilisé pour rembourser la facilité de crédit d'acquisition de BTB, et la balance pour les besoins généraux du Fonds. Après la conclusion du placement et l'emploi du produit net qui en résulte, BTB prévoit avoir accès à approximativement 90M\$ en capital disponible sous forme de facilités de crédit et de liquidités, sous réserve de remplir les conditions de déboursement des facilités de crédit.

Les Parts seront offertes par supplément de prospectus au prospectus préalable de base simplifié de BTB daté du 11 juin 2021, lequel supplément de prospectus devrait être déposé auprès des commissions en valeurs mobilières et autres organismes de réglementation de chacune des provinces et territoires du Canada le ou vers le 23 mars 2022. La clôture du placement est prévue le ou vers le 30 mars 2022.

Le présent communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation d'une offre d'achat des titres dans quelque juridiction que ce soit. Le présent communiqué de presse ne constitue pas une offre de titres à vendre aux États-Unis et les titres auxquels il fait référence ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis sans enregistrement ou exemption d'un tel enregistrement.

## Mise à jour sur le déploiement du capital

Le Fonds continue d'exécuter sa stratégie de croissance et de repositionnement de son portefeuille, tout en mettant l'accent sur les propriétés industrielles et celles de bureaux de banlieue. Les acquisitions relatives précédemment annoncées, lesquelles totalisent environ 200M\$ de juste valeur de propriétés industrielles situées à Edmonton, en Alberta et Saskatoon, en Saskatchewan, ainsi que les acquisitions de propriétés de bureaux de banlieue, bien situées à Montréal et Ottawa démontrent l'engagement de BTB à positionner son portefeuille stratégiquement dans les principaux marchés canadiens avec des actifs de grande qualité.

Plus spécifiquement, les transactions suivantes ont eu lieu depuis novembre 2021:

- Le 8 novembre 2021, le Fonds a **acquis** deux propriétés de bureaux de banlieue classe « A », dédiées aux hautes technologies et sciences de la vie situées au 2344 et 2600 boulevard Alfred-Nobel à Saint-Laurent, Montréal, au Québec, pour une somme totale de **73,6 M\$<sup>1</sup>**. La superficie locative totale de ces deux propriétés est d'approximativement 238 000 pieds carrés et elles sont 100% louées.
- Le 24 décembre 2021, le Fonds a **acquis** un portefeuille de 10 propriétés, soit neuf propriétés industrielles et une propriété de bureaux situées à Edmonton et Saskatoon pour une somme totale de **93,7 M\$<sup>1</sup>**. Les 10 propriétés totalisent 421 500 pieds carrés et sont 100% louées.
- Le 21 décembre 2021, le Fonds a **disposé** d'une propriété commerciale située au 2340, boulevard Lapinière à Brossard, Québec, pour une somme totale de **4,5 M\$<sup>1</sup>**. Cette propriété avait été acquise pour un prix de 3,5 M\$.
- Le 7 janvier 2022, le Fonds a **acquis** deux propriétés de bureaux de classe « A » situées au 979 et 1031 rue Bank dans le quartier Glebe à Ottawa, Ontario. Acquisées pour une somme totale de **38,1 M\$<sup>1</sup>**, ces deux propriétés ont augmenté la superficie totale du Fonds de 116 226 pieds carrés.
- Le 27 janvier 2022, le Fonds a **disposé** de quatre propriétés industrielles situées au 705, 725 et 805 Boundary Road et 2901 avenue Marleau à Cornwall, en Ontario. Le Fonds a disposé de ces propriétés pour une somme totale de **26 M\$<sup>1</sup>**. Ces propriétés avaient été acquises pour une somme totale de 15,1M\$. Subséquemment au remboursement des hypothèques sur les propriétés, le Fonds a reçu des produits nets d'approximativement 19M\$. Les produits nets ont été partiellement utilisés pour rembourser le solde sur la facilité de crédit.

---

<sup>1</sup> Excluant les frais de transaction et ajustements.

## Acquisition d'une propriété industrielle

En sus des transactions mentionnées ci-haut, BTB annonce **la levée des conditions** pour l'acquisition d'une propriété industrielle de haute qualité située à Ottawa en Ontario. Totalisant plus de 46 000 pieds carrés, la propriété est à être acquise pour une somme totale de **12,5M\$<sup>1</sup>** à un taux d'actualisation de **5,74%**. Il est prévu qu'approximativement 8,1M\$ du prix d'achat seront financés par une nouvelle hypothèque et le solde sera financé par les fonds disponibles. Il est prévu que l'acquisition soit conclue en fin mars 2022, sous réserve de remplir les conditions de clôture standards.

## Mise à jour opérationnelle

Compte tenu du placement, il est prévu que le ratio d'endettement total par rapport à l'actif total (déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésoreries soit d'approximativement 58 % (incluant les débentures convertibles), résultant en un ratio d'endettement total en-dessous de l'objectif de 60% de BTB.

Le Fonds a perçu plus de 99% des loyers contractuels payables entre mars 2020 et décembre 2021, démontrant un impact minimal relié à la pandémie de la COVID-19 sur ses locataires et les perceptions de loyers.

Le 25 février 2022, le Fonds a annoncé qu'il a conclu une entente de développement conditionnelle, de vente de droits aériens à un promoteur pour développer une composante résidentielle sur un de ses sites commerciaux où 900 unités pourraient être construites (conditionnel *inter alia*, à l'approbation du changement de zonage), rapportant ainsi approximativement 30M\$ de produit net durant la période de redéveloppement. Ce montant n'a pas été évalué et n'a pas été pris en considération dans l'évaluation de la valeur totale de l'actif du Fonds.

## À propos de BTB

BTB est une fiducie de placement immobilier dont les parts se transigent à la Bourse de Toronto. BTB est un propriétaire immobilier actif dans l'est et l'ouest du Canada et détient **73** propriétés totalisant environ **5,7 millions** de pieds carrés dont la valeur de son actif total dépasse **1,1 milliard \$**.

BTB offre un plan de réinvestissement des distributions aux porteurs de parts, lequel permet

---

<sup>1</sup> Excluant les frais de transaction et ajustements.

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**

**Stéphanie Léonard**, Directrice des Communications

(T) 514-286-0188 x256

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

### **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, entre autres, 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