

Avec des fonds disponibles et prêts à déployer pour des acquisitions, BTB enregistre des résultats solides pour le deuxième trimestre 2021

Montréal (Québec) le 9 août 2021 : Le Fonds de placement immobilier BTB (TSX : **BTB.UN**) (« **BTB** ») ou (le « **Fonds** ») publie aujourd'hui ses résultats financiers du deuxième trimestre clos le 30 juin 2021, comparés au deuxième trimestre de 2020 et communique les faits saillants suivants :

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2021

- **Amélioration des résultats et une stabilité continue** : Au cours du trimestre, BTB a bonifié ses résultats financiers et voit la stabilité des secteurs d'activité des immeubles commerciaux, bureaux et industriels.

À titre de rappel, au cours du deuxième trimestre 2020, BTB a enregistré un impact financier sur le résultat d'exploitation net de 0,5 millions de dollars, causé par l'Aide d'Urgence du Canada pour le Loyer Commercial (« AUCLC ») et des concessions de loyer octroyés à des locataires. Des provisions additionnelles de mauvaises créances de 1,1 millions de dollars ainsi qu'une réduction de la juste valeur des propriétés de 10,5 millions de dollars avaient alors eu un effet négatif sur le résultat d'exploitation net dudit trimestre.

Au cours du premier et deuxième trimestre de 2021, BTB n'a pas enregistré d'impacts majeurs reliés à la COVID-19. Les revenus et résultats du deuxième trimestre 2021 se sont améliorés démontrant une amélioration de la performance financière.

- **Trésorerie** : BTB a clos le deuxième trimestre 2021 avec une encaisse se chiffrant à **25,3 millions de dollars**. L'augmentation de 19,0 millions de dollars par rapport au trimestre précédent est reliée principalement au produit tiré de l'émission d'équité de 31,6 millions de dollars (excluant les frais de transaction). Les lignes de crédit d'opération et d'acquisition ont été entièrement remboursées et nos lignes de crédit 23 millions de dollars et l'encaisse sont disponibles et prêtes à être déployées.

Au-delà de la trésorerie de **25,3 millions de dollars**, les capacités financières du Fonds sont au-delà de **40 millions de dollars**, ce qui permettrait à BTB d'acquérir approximativement **100 millions de dollars** d'actifs, et ce, sans lever des fonds au marché.

- **La marge du résultat d'exploitation net (REN)** : s'établit à **59,8 %** comparativement à **53,8 %** pour le même trimestre de 2020. Le Fonds a comptabilisé des recouvrements additionnels de 1,4 million de dollars et, si l'on ne tient pas compte de ces recouvrements, la marge du REN elle serait **57,5 %**, représentant une hausse de **3,7 %** comparativement au même trimestre 2020.
- **La marge du résultat d'exploitation net du portefeuille comparable**: s'établit à **59,7 %** pour le trimestre comparativement à **54,2 %** pour le deuxième trimestre 2020. Ne tenant pas compte d'éléments non récurrents, le résultat d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de **3,3 %** par rapport au même trimestre de 2020.
- **Renouvellements de baux et nouvelles locations conclus** : les activités de location de BTB étaient solides avec un total de 175 193 pi.ca loués ou renouvelés au cours du trimestre. Les activités de renouvellements de baux pour le trimestre représentent un taux de renouvellement de **86,2%**, soit une augmentation de **10,2%** comparativement au trimestre précédent. Des baux représentant un total de 97 193 pi.ca. ont été renouvelés et 78 000 pi.ca. ont été signés avec des nouveaux locataires. Ces activités de location ont contribué à une augmentation de **1,2 %**, du taux d'occupation, comparativement au trimestre précédent qui s'établi à 92,2 %.
- **Fonds provenant de l'exploitation (FPE) & Fonds ajustés provenant de l'exploitation (FPEA):**
 Les FPE récurrents du deuxième trimestre 2021, sont **12,5 ¢** par part comparativement à 7,5 ¢ pour la période correspondante de 2020 et les FPEA récurrents du deuxième trimestre 2021 sont **11,8 ¢** par part comparativement à 6,7 ¢ pour la période correspondante de 2020 :
 - Le ratio des FPE récurrents est **59,9%**, comparativement à 113,9 % au cours du deuxième trimestre de 2020.
 - Le ratio des FPEA récurrents est **63,7 %** comparativement à 126,6 % au cours du deuxième trimestre de 2020.
- **Ratio d'endettement**: Au 30 juin 2021, le ratio d'endettement de BTB s'établissait à **56,0 %**, une réduction de **2,6 %** comparativement au même trimestre de 2020. Ce ratio continue de s'inscrire dans l'objectif de BTB de maintenir son ratio d'endettement sous le seuil de 60%. L'amélioration de ce ratio est principalement attribuable à la récente émission d'équité, de la conversion de certaines débetures de Série H par certains détenteurs au cours des derniers trimestres et du remboursement intégral de la ligne de crédit d'acquisition.
- **Acquisition d'un immeuble industriel**: le 29 juin 2021, BTB a conclu l'acquisition d'une propriété industrielle située au 6000, rue Kieran, à Ville Saint-Laurent à Montréal pour une considération totale de **15,25 millions de dollars** (excluant les frais de transaction). Détenant une superficie locative de

99 000 pieds carrés, cette propriété est entièrement louée à Kore Outdoor Inc., un chef de file mondial dans la fabrication de produits de paintball de haute qualité.

- **Placement par voie de prise ferme:** le 28 avril 2021, BTB a clos un placement par voie de prise ferme. BTB a émis un total de **7 809 650 parts** au prix de **4,05 \$** la part, pour un produit brut total de **31,6 millions** de dollars (excluant les frais de l'émission).
- **Prospectus préalable de base simplifié définitif:** le 15 juin 2021, BTB a déposé et a reçu le visa des autorités pour un prospectus préalable de base simplifié définitif permettant à BTB d'accéder plus efficacement les marchés financiers canadiens pour un montant d'offre maximal de **200 millions de dollars**.

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

« Nous sommes fiers de présenter des résultats solides pour un deuxième trimestre consécutif. Au cours des derniers mois, nous avons solidifié nos bases fondamentales et nous émergeons de la pandémie avec des assises plus solides.

Les activités du dernier trimestre ont démontré notre détermination envers la croissance stratégique de BTB, ce qui nous permet d'acheter des actifs relatifs. Au cours des deux prochains trimestres, nous nous concentrerons sur les occasions de placement, ce qui nous aidera à atteindre ou dépasser le seuil important de 1G\$ d'actifs. Avec nos liquidités et la marge de crédit disponible, BTB peut acquérir des propriétés sans lever des fonds au marché.

Notre ratio des FPE récurrents est 59,9 % pour le trimestre, tandis que notre ratio des FPEA récurrents est 63,7 %, enregistrant une amélioration significative de ces ratios, pour un quatrième trimestre consécutif. Notre ratio d'endettement total a encore chuté, s'établissant à 56,0% à la fin du deuxième trimestre 2021.

Alors que nous retrouvons des conditions d'affaires au retour à la normale, nous sommes sur un train solide pour lancer une nouvelle phase de croissance pour le Fonds. »

SOMMAIRE DES ÉLÉMENTS IMPORTANTS AU 30 JUIN 2021

- **Nombre total d'immeubles:** 65
- **Superficie locative totale:** environ 5,4 millions de pieds carrés
- **Actif total:** 965 millions de dollars
- **Capitalisation boursière:** 299 millions de dollars



RENSEIGNEMENTS FINANCIERS CHOISIS

Les deux tableaux ci-dessous présentent un résumé des résultats des trimestres clos les 30 juin 2021 et 2020.

Renseignements Trimestriels

Trimestres clos les 30 juin (en milliers de dollars canadiens, sauf les données par part)	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2021	2020	Δ%	2021	2020	Δ%
	\$	\$		\$	\$	
Information financière						
Produits locatifs	26 034	23 063	12,9	49 566	46 931	5,6
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	15 574	12 419	25,4	27 988	25 185	11,1
Bénéfice net et résultat global	7 161	(1 101)	750,4	9 671	(6 688)	244,6
Résultat net immobilier du portefeuille comparable ⁽¹⁾	10 983	7 173	53,1	18 513	14 722	25,8
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	8 162	10 534	(22,5)	21 311	21 208	
Distributions	5 508	5 375	2,5	10 336	11 983	(13,7)
Fonds provenant de l'exploitation (FPE) ⁽¹⁾ récurrents	9 202	4 710	95,4	14 932	10 987	35,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) ⁽¹⁾ récurrents	8 647	4 237	104,1	14 153	9 754	45,1
Actif total				965 051	934 776	3,2
Ratio d'endettement hypothécaire				53,7 %	52,8 %	1,7
Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire				3,77 %	3,75 %	0,5
Capitalisation boursière				298 703	192 864	54,9
Information financière par part						
Bénéfice net et résultat global	9,8¢	(1,7)¢	696,5	14,1¢	(10,6)¢	233,0
Distributions	7,5¢	8,5¢	(11,8)	15,0¢	19,0¢	(21,1)
FPE ⁽¹⁾ récurrents	12,5¢	7,5¢	66,7	21,7¢	17,5¢	24,2
FPEA ⁽¹⁾ récurrents	11,8¢	6,7¢	76,1	20,5¢	15,5¢	32,3

Trimestres clos les 30 juin (en milliers de dollars, sauf les données par part)	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2021	2020	2021	2020
	\$	\$	\$	\$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation (IFRS)	8 162	10 534	21 311	21 208
Charges salariales de location	184	137	403	294
Coûts de transaction à l'achat et la disposition d'immeubles de placement et frais de remboursement anticipé	(188)	(882)	(188)	(1 790)
Ajustements liés à la variation des autres éléments du fonds de roulement	6 447	219	5 184	1 571
Produits financiers	262	116	396	229
Charges d'intérêts	(5 424)	(5 933)	(11 215)	(11 860)
Réserve pour investissements de maintien non récupérables	(519)	(461)	(990)	(938)
Réserve pour frais de location non récupérés	(375)	(375)	(750)	(750)
Autres éléments	(90)	—	(186)	—
FPEA⁽¹⁾	8 459	3 355	13 965	7 964
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	188	882	188	1 790
FPE⁽¹⁾ RÉCURRENTS	8 647	4 237	14 513	9 754

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

DATE : Mardi 10 août 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=1480360&tp_key=826e0b4d26

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 téléphonistes coordonneront la période de questions et réponses (à partir des analystes seulement) et informeront les participants des procédures à suivre pendant l'appel.

L'enregistrement audio de la conférence téléphonique sera disponible par 17 août 2021, en composant le **1-416-764-8677 (local)** ou le **1-888-390-0541 (sans frais)** et en entrant le code d'accès suivant : **059469#**.

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 9 août 2021, BTB est propriétaire de 65 propriétés commerciales, de bureaux et industrielles totalisant environ 5,4 millions de pieds carrés. La valeur totale des actifs de BTB est d'environ de 965 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