



**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER**

**BTB**

**ASSEMBLÉE ANNUELLE**

29 juin 2010

# Fonds de Placement Immobilier BTB



283M\$ million de propriétés acquises depuis Octobre 2006 IPO

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

**BTB**

# BTB : L'année 2009 en revue

## L'année 2009 en revue :

- Description des conditions de marché 2009
- L'approche BTB
- Revue de certains immeubles actifs

# BTB : Présentation Financière

## Présentation Financière



KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
Comptables agréés  
Tour KPMG  
Bureau 1500  
600, boul. de Maisonneuve Ouest  
Montréal (Québec) H3A 0A3

Téléphone (514) 840-2100  
Télécopieur (514) 840-2187  
Internet www.kpmg.ca

## RAPPORT DES VÉRIFICATEURS AUX PORTEURS DE PARTS

Nous avons vérifié les bilans consolidés du Fonds de placement immobilier BTB (« Fonds ») aux 31 décembre 2009 et 2008, ainsi que les états consolidés des résultats et du résultat étendu, des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et des flux de trésorerie des exercices terminés à ces dates. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Fonds. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur nos vérifications.

Nos vérifications ont été effectuées conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière du Fonds aux 31 décembre 2009 et 2008, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates, selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

*KPMG A.R.L./S.E.N.C.R.L.*

Comptables agréés

Montréal, Canada

Le 19 mars 2010

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

BTB

# États financiers

Résultats	Annuel (1)		Q1 2010 (000\$)
	2009 (000\$)	2008 (000\$)	
Produits d'exploitation			
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	30,325	27,906	7,400
Charges d'exploitation	12,816	11,935	3,494
Bénéfice d'exploitation net (NOI)	17,509	15,971	3,906

Note (1) : La présentation de certains chiffres des exercices 2008 a été modifiée pour s'adapter à celle de 2009

# États financiers (suite)

Résultats (suite)	Annuel		Q1 2010 (000\$)
	2009 (000\$)	2008 (000\$)	
Bénéfice d'exploitation net (NOI)	17,509	15,971	3,906
Intérêts sur emprunts	10,586	9,629	2,619
Bénéfice avant amortissements, frais administratifs et autres éléments hors caisse	6,923	6,342	1,287
Frais d'administration du Fonds	1,562	1,321	361
Bénéfice avant amortissements et autres éléments hors caisse	5,361	5,021	926

# États financiers (suite)

Bilan	2009	2008
Actif	(000\$)	(000\$)
Immeubles		
Bâtiments et améliorations	163,437	169,964
Terrains	39,676	41,516
Actifs incorporels	8,252	10,906
Propriété en développement	4,224	—
	215,589	222,386
Autres éléments d'actifs	6,679	5,330
	222,268	227,716



# États financiers (suite)

Bilan	2009	2008
Passif	(000\$)	(000\$)
<b>Financements</b>		
Emprunts hypothécaires	144,950	146,771
Débetures convertibles	23,544	22,621
Emprunts bancaires	720	400
	169,214	169,792
<b>Autres éléments de passifs</b>	6,318	5,584
	175,532	175,376
Ratio d'endettements hypothécaires	60.8%	61.8%
Ratio d'endettements incluant les débetures	70.6%	71.3%

# États financiers (suite)

Bilan	2009 (000\$)	2008 (000\$)
Capitaux propres		
Apports	69,620	69,539
Perte cumulée	(7,696)	(4,915)
Distributions cumulées	(17,538)	(14,610)
Surplus d'apport	167	143
Composante équité des débentures convertibles	2,183	2,183
	46,736	52,340

# États financiers (suite)

Flux de trésorerie	Annuel	
	2009 (000\$)	2008 (000\$)
Activités d'exploitation	5,589	5,650
Variation nette des postes hors caisse du fonds de roulement	746	190
	6,335	5,840
Activités de financement	(1,718)	20,353
Distributions	(3,147)	(6,572)
	(4,865)	13,781
Activités d'investissement	1,451	(25,435)
Variation nette	(19)	(5,814)
Encaisse au début	357	6,171
Encaisse à la fin	376	357

# Ratios financiers (suite)

Quelques ratios	Annuel	
	2009 (000\$)	2008 (000\$)
Distributions	3,147	6,256
Par part	9.3¢	18.9¢
Fonds provenant des opérations (FFO)	3,961	3,198
Par part	11.8¢	9.7¢
Fonds provenant des opérations ajustés (AFFO)	4,673	5,322
Par part	14.1¢	16.1¢
Ratio de couverture des distributions	149%	85%

# États financiers (suite)

## Résultats du portefeuille comparable

(32 immeubles détenus le 1er janvier 2008)

### Revenus

Revenus de location tirés des immeubles  
productifs de revenus

### Charges d'exploitation

### Bénéfice d'exploitation (NOI)

%

	2009 (000\$)	2008 (000\$)	%
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenus	23,885	23,646	1.0%
Charges d'exploitation	10,028	10,047	(0.2%)
Bénéfice d'exploitation (NOI)	13,857	13,599	1.9%
%	58.0%	57.5%	

# BTB : Transaction CAGIM

## Transaction CAGIM

- Valeur des actifs: 48M\$
- Valeur nette de l'entreprise: 21.5M\$
- Position de cash de CAGIM: a généré 4M\$ de cash à ce jour avec un apport additionnel suite au refinancement du Complexe Lebourgneuf de 1.5M\$  
Donc apport de comptant à BTB 5.5M\$
- NOI 2010 (7 mois) : 2.5M\$ et projeté 2011 4.3M\$
- Emprunt de Firm Capital 22.5M\$

# BTB : 2010 et après ...

## Regard vers le futur : 2010 et après

- Possibilité de lever des fonds
- Utilisation des fonds: rembourser la dette de Firm Capital et ajouter au portefeuille
- Acquisitions potentielles

# BTB : Points à l'Ordre du Jour

## Points particuliers à l'Ordre du Jour d'aujourd'hui

- Reconduction du régime de droits des porteurs de parts
- Approbation du régime de parts différées



# BTB : Modifications au contrat de Fiducie

## Approbation de modifications au contrat de Fiducie

- Modifications aux paragraphes 11.1 et 11.4 du contrat de Fiducie
- Modifications aux paragraphes 11.1 et 13.1 du contrat de Fiducie
- Modification au paragraphe 6.2.5 du contrat de Fiducie

# BTB : Modification à la Structure

## Modification à la structure organisationnelle du Fonds

# BTB : Rémunération

Paiement de 50% de ma rémunération en parts

# BTB : Conclusion

## Conclusion

➤ BTB aujourd'hui:

- 49 propriétés
- 280M\$ d'actifs
- 2.8M de pieds carrés
- Endettement hypothécaire: 62% (excluant Firm; temporaire)
- Durée moyenne des baux : 5 ans
- Gère actuellement 36 de ses 49 propriétés
- Les 10 plus grands locataires : 35% « Investment grade »
- 32 employés à temps plein

