BTB

Célébrons 15 ans d'événements marquants

2021
Notice annuelle
21 mars 2022

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 – DATE DE L'INFORMATION 6

PARTIE 2 – STRUCTURE DE L'ENTREPRISE 6
- Contexte 6
- Employés 7
- Structure corporative de BTB 7

PARTIE 3 – DESCRIPTION DES ACTIVITÉS 9
- Objectifs et stratégies d'affaires 9
- Croissance externe au moyen d'acquisitions 9

PARTIE 4 – PROPRIÉTÉS 11
- Aperçu du portefeuille immobilier 11
- Aperçu des locataires 12
- Calendrier des échéances des baux 16

PARTIE 5 – ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS 17
- Acquisitions en 2019 17
- Dispositions 2019 17
- Acquisitions en 2020 17
- Dispositions 2020 18
- Acquisitions en 2021 18
- Dispositions 2021 18

PARTIE 6 – EMPRUNTS 19
- Emprunts hypothécaires 19
- Débentures convertibles 23
- Facilités de crédit 24

PARTIE 7 – STRUCTURE DE CAPITAL 25
- Description de la structure de capital 25
- Émissions de parts 25
- Prospectus préalable de base 26
- Octroi d'options sur parts 26
- Régime de parts différées 26
- Régime d'achat de parts pour les employés 27
- Régime de parts avec restrictions 27
- Régime d'options d'achat de parts 27
- Régime de réinvestissement des distributions 27

PARTIE 8 – FACTEURS DE RISQUE 28

PARTIE 9 – SOMMAIRE DU CONTRAT DE FIDUCIE 37

PARTIE 10 – LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION 51

PART 11 – POLITIQUE DE DISTRIBUTION 56

PARTIE 12 – MARCHÉ POUR LES TITRES 59

PARTIE 13 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS 61

PARTIE 14 – COMITÉ D'AUDIT 64

PARTIE 15 – LITIGES 65

PARTIE 16 – DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES 65

PARTIE 17 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES 65

PARTIE 18 – CONTRATS IMPORTANTS 66

PARTIE 19 – INTÉRÊTS DES EXPERTS 66
PARTIE 20 – ENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES 66
ANNEXE A CHARTE DU COMITÉ D'AUDIT i

GLOSSAIRE

Les expressions suivantes utilisées dans la présente Notice Annuelle (« Notice Annuelle ») ont le sens qui leur est attribué ci-après. Sauf si le contexte exige autrement, tout renvoi dans la présente Notice Annuelle à une convention, à un écrit, à un acte, à une déclaration ou à un autre document s'entend de cette convention, de cet écrit, de cet acte, de cette transaction ou de cet autre document, en sa version modifiée, complétée et mise à jour en tout temps et à l'occasion avant la date des présentes ou à l'avenir.

« **acte de fiducie** » L'acte de fiducie daté du 3 octobre 2006 et intervenu entre BTB et la Société de fiducie Computershare du Canada, en sa qualité de fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie concernant les débentures et tout acte accessoire.

« **acte relatif aux billets** » L'acte relatif aux billets daté du 3 octobre 2006 et intervenu entre Fiducie TB et la Société de fiducie Computershare du Canada, à titre de fiduciaire aux termes de l'acte relatif aux billets, lequel acte prévoit la création et l'émission des billets de TB, et tout acte complémentaire.

« **année d'imposition** » L'année d'imposition de BTB aux fins de la *Loi de l'impôt.*

« **billets de série 1 »** Les billets subordonnés non garantis de série 1 portant intérêt de Fiducie TB qui ont été ou qui peuvent être émis aux termes de l'acte relatif aux billets en deux sous-séries distinctes, lesquelles seront appelées les billets de série 1 à 4 % et les billets de série 1 à $8^1/_8$ %, chaque sous-série étant assortie de modalités distinctes qui sont énoncées dans l'acte relatif aux billets.

« **billets de série 2 »** Les billets subordonnés non garantis de série 2 portant intérêt de Fiducie TB qui ont été ou qui peuvent être émis aux termes de l'acte relatif aux billets.

« **billets de série 3** » Les billets subordonnés non garantis de série 3 portant intérêt de Fiducie TB qui ont été ou qui peuvent être émis aux termes de l'acte relatif aux billets.

« **billets de TB** » Collectivement, les billets de série 1, 2 et 3.

« **BTB** », le « **Fonds** » ou le « **FPI** » Le Fonds de placement immobilier BTB, fiducie constituée sous le régime des lois de la province de Québec aux termes du contrat de fiducie et inclut, lorsque le contexte l'exige, les filiales de BTB.

« **BTB commandité** » BTB commandité immobilier Inc., une société constituée sous le régime des lois du Canada, une filiale à part entière indirecte du FPI, et le commandité de BTB SEC.

« **BTB SEC** » BTB immobilier société en commandite, société en commandite constituée sous le régime des lois du Québec aux termes du contrat de BTB SEC.

« **contrat de BTB SEC** » Le contrat de société en commandite de BTB SEC, en date du 28 janvier 2015 intervenu entre BTB commandité, à titre de commandité, le FPI, Fiducie TB et chaque personne admissible à la société.

« **contrat de fiducie** » Le contrat de fiducie daté du 12 juillet 2006, dans sa version modifiée en date du 1er août 2006, du 15 mars 2011, du 28 janvier 2015 et du 8 juin 2020 et de temps à autre, régi par les lois du Québec, aux termes duquel le FPI a été établi.

« **contrat de fiducie de TB** » Le contrat de fiducie de Fiducie TB daté du 12 juillet 2006 aux termes duquel BTB, Fiducie d'acquisitions et d'exploitation a été constituée sous le régime des lois de la province de Québec, tel que modifié et mis à jour en date du 1er août 2006, du 15 mars 2011 et du 4 mai 2011 et de temps à autre.

« **convention de transfert et de tenue des registres »** La convention de transfert et de tenue des registres datée du 3 octobre 2006 intervenue entre BTB et Services aux investisseurs Computershare inc.

« **Cour** » La Cour supérieure du Québec.

« **date de distribution** » À l'égard de toute période de distribution et sous réserve des dispositions du paragraphe 11.1 du contrat de fiducie, le ou vers le 15e jour du mois suivant immédiatement ou d'autres dates que les fiduciaires établissent de temps à autre.

« **débenture** » Toute débenture de BTB émise aux termes de l'acte de fiducie et « **débentures** » désigne, collectivement, les débentures de série G, les débentures de série H et toutes les autres débentures devant être émises à l'occasion aux termes et conditions de l'acte de fiducie.

« **débentures de série G** » Les débentures convertibles, rachetables, subordonnées et non garanties à 6,00 % de série G venant à échéance le 31 octobre 2024 de BTB émises aux termes de l'acte de fiducie pour un montant en principal total de 24 000 000 $.

« **débentures de série H** » Les débentures convertibles, rachetables, subordonnées et non garanties à 7,00 % de série H venant à échéance le 31 octobre 2025 de BTB émises aux termes de l'acte de fiducie pour un montant en principal total de 30 000 000$. Au 31 décembre 2021, 7 857 000 $ ont été convertis.

« **EIPD** » Entités intermédiaires de placement déterminées aux termes de la *Loi de l'impôt.*

« **fiduciaire** » Un fiduciaire de BTB et « **fiduciaires** » s'entend de tous les fiduciaires de BTB.

« **fiduciaire indépendant** » Fiduciaire qui, relativement au FPI ou une de ses personnes reliées, est « indépendant » au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit* et n'est pas « lié » au sens de la *Loi de l'impôt*, telle que modifiée ou remplacée de temps à autre.

« **Fiducie TB** » BTB Fiducie d'acquisitions et d'exploitation, fiducie constituée sous le régime des lois de la province de Québec aux termes du contrat de fiducie de TB.

« **IFRS** » Les normes internationales d'information financière telles qu'elles sont définies par *l'International Accounting Standard Board* et qui sont adoptées par le Conseil des normes comptables.

« **immeubles de placement** » À moins que le contexte n'indique le contraire, collectivement en date du 31 décembre 2021, les 75 immeubles appartenant au FPI et **« immeuble de placement »** désigne l'un d'eux.

« **LCSA** » La *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

« **Loi de l'impôt** » La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), en sa version modifiée.

« **part(s)** » Une part de fiducie de BTB, à l'exclusion des parts spéciales comportant droit de vote.

« **parts de TB** » Les parts de fiducie de Fiducie TB.

« **parts spéciales comportant un droit de vote** » Les parts spéciales comportant droit de vote sans privilège de participation du FPI.

« **parts de société en commandite de catégorie B** » Les parts de société en commandite de catégorie B de BTB SEC, pouvant être échangées contre des parts de BTB à raison d'une part de société en commandite de catégorie B contre une part de BTB.

« **PCGR** » Les principes comptables généralement reconnus du Canada, appliqués uniformément.

« **porteur(s) de parts** » Un porteur de parts et tout renvoi à un porteur de parts dans le contexte du droit de celui-ci de voter à une assemblée des porteurs de parts comprend également un porteur de parts spéciales comportant droit de vote.

« **période de distribution** » Chaque mois de chaque année civile à compter du premier jour de celui-ci, inclusivement, et jusqu'au dernier jour de celui-ci, inclusivement (que ces jours soient ou non des jours ouvrables).

« **prix de base rajusté** » La valeur comptable des éléments d'actif de BTB et de ses filiales, telle qu'indiquée dans son dernier bilan consolidé, majorée du montant de la dépréciation et de l'amortissement cumulés qui y sont indiqués, déduction faite de l'encaisse réunie par BTB et ses filiales dans le cadre d'émissions de titres de participation qui ne sont pas encore investis dans des immeubles de placement ou d'autres éléments d'actif.

« **régime de droits des porteurs de parts** » Le régime de droits des porteurs de parts ayant pris effet initialement le 1er juin 2007 et tel que modifié de temps à autre.

« **régime de parts différées** » Le régime de parts différées de BTB adopté le 22 juin 2011, tel que modifié de temps à autre.

« **régime d'options d'achat de parts** » Le régime d'options d'achat de parts de BTB adopté le 3 octobre 2006 et tel que modifié de temps à autre.

« **régime d'achat de parts pour les employés** » Le régime d'achat de parts pour les employés de BTB adopté le 12 juin 2013 et tel que modifié de temps à autre.

« **régime de parts avec restrictions** » Le régime de parts avec restrictions de BTB adopté le 12 juin 2013 et tel que modifié de temps à autre.

« **résolution spéciale** » Résolution adoptée en tant que résolution spéciale à une assemblée des porteurs de parts (y compris une reprise d'assemblée) dûment convoquée à cette fin et tenue conformément au contrat de fiducie et à laquelle au moins deux personnes physiques présentes en personne détiennent personnellement ou par procuration au total au moins 5 % du nombre de voix se rattachant aux parts alors en circulation, et adoptée par les voix affirmatives des porteurs d'au moins $66^{2}/_{3}$ % des parts représentées à l'assemblée et à l'égard desquelles un droit de vote est exercé à l'occasion d'un scrutin tenu sur cette résolution, ou adoptée d'une autre manière prévue dans le contrat de fiducie.

« **septième acte de fiducie »** - L'acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie daté du 7 septembre 2020 aux termes duquel les débentures de série H ont été émises.

« **sixième acte de fiducie »** - L'acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie daté du 7 octobre 2019 aux termes duquel les débentures de série G ont été émises.

« **RRD** » Le régime de réinvestissement des distributions mis en place en octobre 2011.

« **TSX** » La Bourse de Toronto.

« **TSX-V** » La Bourse de croissance TSX.

« **valeur comptable brute** » En tout temps, la juste valeur des immeubles de placement et les autres éléments d'actif de BTB et de ses filiales consolidées, comme indiqué dans son dernier bilan consolidé, majorée de la dépréciation et de l'amortissement cumulés à l'égard des autres éléments d'actif, indiquée dans ce bilan ou dans les notes y afférentes, déduction faite de ce qui suit : a) le montant de toute créance reflétant des bonifications du taux d'intérêt sur toute dette prise en charge par BTB et b) le montant de toute dette fiscale future découlant du rajustement de la juste valeur à l'égard des acquisitions indirectes de certains immeubles ; toutefois, il est prévu que, si la majorité des fiduciaires indépendants l'approuve, la valeur estimative des autres éléments d'actif de BTB et de ses filiales consolidées peut être utilisée plutôt que la valeur comptable.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente Notice Annuelle peut contenir des énoncés prospectifs. Tous les énoncés autres que des énoncés de faits historiques contenus dans la présente Notice Annuelle constituent des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs sont des déclarations, autres que des déclarations sur des faits historiques, qui concernent des activités, des événements ou des faits nouveaux qui, selon les prévisions ou les attentes de BTB, surviendront ou pourront survenir, y compris la capacité de BTB à trouver, étudier et finaliser des opportunités d'acquisition, la force des marchés immobiliers, les stratégies commerciales et les mesures de mise en œuvre de ces stratégies, les atouts concurrentiels, les avantages qui sont susceptibles de découler des acquisitions récentes, les objectifs, l'expansion et la croissance de l'entreprise et des activités de BTB, les plans et les mentions des acquisitions et du succès futur. On peut reconnaître ces énoncés prospectifs par l'emploi de termes tels que « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « projeter », « prédire », « potentiel », « cibler », « avoir l'intention de », « pouvoir » et d'autres expressions semblables, ou des verbes conjugués au mode conditionnel ou au temps futur ou la forme négative de ceux-ci.

Les énoncés prospectifs reflètent les opinions et les croyances actuelles de la direction de BTB et sont fondés sur certaines hypothèses, y compris des hypothèses quant à la conjoncture économique et aux lignes de conduite futures ainsi que sur des renseignements dont dispose actuellement la direction et sur d'autres facteurs que la direction estime pertinents et raisonnables dans les circonstances. Ces énoncés prospectifs sont sujets à des risques et à des incertitudes et rien ne garantit que les événements prévus par ces énoncés prospectifs se produiront ou, s'ils se produisent, quelles en seront les incidences sur BTB. Plusieurs facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les faits nouveaux diffèrent sensiblement de ceux qui sont mentionnés expressément ou implicitement par ces énoncés prospectifs, notamment les suivants :

i) La conjoncture économique, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande en locaux loués, la concurrence d'autres locaux disponibles, ainsi que divers autres facteurs.
ii) La solvabilité et la stabilité financière des locataires des immeubles appartenant à BTB et le contexte économique dans lequel ils exercent leurs activités.
iii) La capacité de BTB à trouver des immeubles de placement qui respectent ses critères d'acquisition ou à réaliser des acquisitions ou des placements à des conditions satisfaisantes.
iv) L'accès de BTB aux marchés des capitaux et des titres d'emprunt, incluant d'être en mesure de refinancer ses facilités de crédit, ses prêts hypothécaires à échéance et toute autre dette non remboursée de BTB à des conditions acceptables par la direction de BTB.
v) Le fait que des immeubles nouvellement acquis ne donnent pas le rendement prévu par la direction et la sous-estimation des frais liés à l'intégration de ces immeubles acquis.
vi) Le défaut de maintenir le statut de fiducie de fonds commun de placement.
vii) Le statut fédéral de BTB.
viii) D'autres facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de BTB, notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque ».

On doit sérieusement considérer ces facteurs et les investisseurs potentiels ne doivent pas se fier indûment aux énoncés prospectifs. Les conclusions ou les prévisions indiquées dans les énoncés prospectifs reposent notamment sur les hypothèses importantes suivantes : le fait par BTB d'identifier avec succès des propriétés additionnelles, la solvabilité et la stabilité financière des locataires actuels ou futurs, le ratio prêts hypothécaires/valeur et les taux d'intérêt pour les hypothèques et prêts demeureront constants, le fait par BTB d'obtenir du financement sur les marchés financiers des capitaux et des titres d'emprunt à des conditions jugées acceptables par la direction BTB pour financer sa croissance et le fait par BTB d'être en mesure de refinancer ses facilités de crédit et ses prêts

hypothécaires à échéance et toute autre dette non remboursée de BTB à des conditions jugées acceptables par la direction de BTB.

Certains énoncés inclus dans la présente Notice Annuelle peuvent être considérés comme des « perspectives financières » aux fins de la législation sur les valeurs mobilières applicable, et pourraient ne pas convenir à des fins autres qu'à la présente Notice Annuelle. Les résultats, le rendement ou les réalisations réels de BTB pourraient différer sensiblement de ceux qui sont mentionnés expressément ou implicitement par ces énoncés prospectifs. Par conséquent, rien ne garantit que les événements que prévoient ces énoncés prospectifs se produiront ou, s'ils se produisent, quels avantages, notamment le montant du produit, BTB en tirera. À moins que la loi ne l'exige, BTB n'est aucunement tenu de mettre à jour ces énoncés prospectifs, que ce soit en raison de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Les termes et mesures suivantes, les « fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») », FPE par part, FPE récurrent, FPE récurrent par part, ratio de distribution des FPE récurrents, les « fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA ») », FPEA par part, FPEA récurrent, FPEA récurrent par part, ratio de distribution des FPEA récurrents, le « résultat d'exploitation net du portefeuille comparable », ratio d'endettement total, ratio d'endettement hypothécaire and tout autre mesure présentée dans ce document, ainsi que leurs informations par part, le cas échéant, constituent des mesures de rendement non reconnues par les IFRS et leur définition n'est pas normalisée ou conforme aux IFRS. Pour les définitions complètes et les réconciliations de ces mesures de rendement non reconnues par les IFRS, veuillez-vous référer à la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » du Rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, daté du 23 février 2021 (« Rapport de gestion »). Le Rapport de gestion est disponible sur le site de l'Autorités canadiennes en valeurs mobilières (« ACVM ») au www.sedar.com et sur le site de BTB au www.btbreit.com.

Des explications sur la façon dont ces mesures financières non conformes aux IFRS fournissent de l'information utile aux investisseurs et sur les autres fins auxquelles le Fonds utilise ces mesures financières non conformes aux IFRS sont également présentées dans le Rapport de gestion. Les IFRS désignent les normes internationales d'information financière définies et publiées par l'IASB, en vigueur en date du présent rapport.

Les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux IFRS. Ces mesures de rendement non reconnues par les IFRS, qui sont réconciliées aux les mesures conformes aux IFRS les plus semblables, le cas échéant, n'ont pas de définition normalisée ou conforme aux IFRS et ces mesures ne peuvent être comparées aux mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs.

PARTIE 1 – DATE DE L'INFORMATION

La présente Notice Annuelle de BTB vise l'exercice clos le 31 décembre 2021. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente Notice Annuelle sont donnés au 31 décembre 2021.

En date du 31 décembre 2021, BTB était propriétaire de 75 immeubles d'une juste valeur évaluée à 1 111 millions $.

PARTIE 2 – STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Contexte

BTB se concentre sur la gestion et l'acquisition d'immeubles industriels, de bureaux périphériques, et d'immeubles commerciaux de première nécessité productifs de revenus, sur les marchés primaires à travers le Canada avec une concentration dans les marchés géographiques des provinces du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Le siège social de BTB est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) H3G 2B3.

BTB est une fiducie de placement immobilier à capital variable non dotée de la personnalité morale constituée et régie sous le régime des lois de la province de Québec aux termes du contrat de fiducie. BTB est une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la *Loi de l'impôt.* BTB n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie étant donné qu'il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne constituent pas un « dépôt » au sens de la *Loi sur la Société canadienne d'assurance-dépôts* (Canada) et ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ni d'aucune autre législation.

Avant sa réorganisation en une fiducie de placement immobilier, BTB existait comme société de capital de démarrage dénommée « Capital ABTB Inc. ». Capital ABTB Inc. a été constituée sous le régime de la LCSA le 8 septembre 2005 et a réalisé son premier appel public à l'épargne et est devenue une société cotée au TSX-V le 26 janvier 2006.

Le 3 octobre 2006, Capital ABTB Inc. a réalisé une opération admissible en vertu de laquelle, aux termes d'un plan d'arrangement (le « plan d'arrangement »), Capital ABTB Inc. a été réorganisée en une fiducie de placement immobilier sous la dénomination « Fonds de placement immobilier BTB ». Conformément au plan d'arrangement, les actions ordinaires de Capital ABTB Inc. ont été échangées contre des parts de BTB à raison de cinq pour une.

Fiducie TB est une fiducie constituée sous le régime des lois de la province de Québec aux termes du contrat de fiducie de TB. Il n'est pas prévu que Fiducie TB soit admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt.

Le 28 janvier 2015, BTB commandité, Fiducie TB et le FPI ont constitué BTB SEC en signant le contrat de BTB SEC et le contrat de fiducie a été modifié, notamment pour prévoir la création des parts spéciales comportant droit de vote. Les parts de société en commandite de catégorie B peuvent être émises dans le cadre d'acquisition de propriétés par le FPI. Au 31 décembre 2021, 347 265 parts de société en commandite de catégorie B sont émises et en circulation.

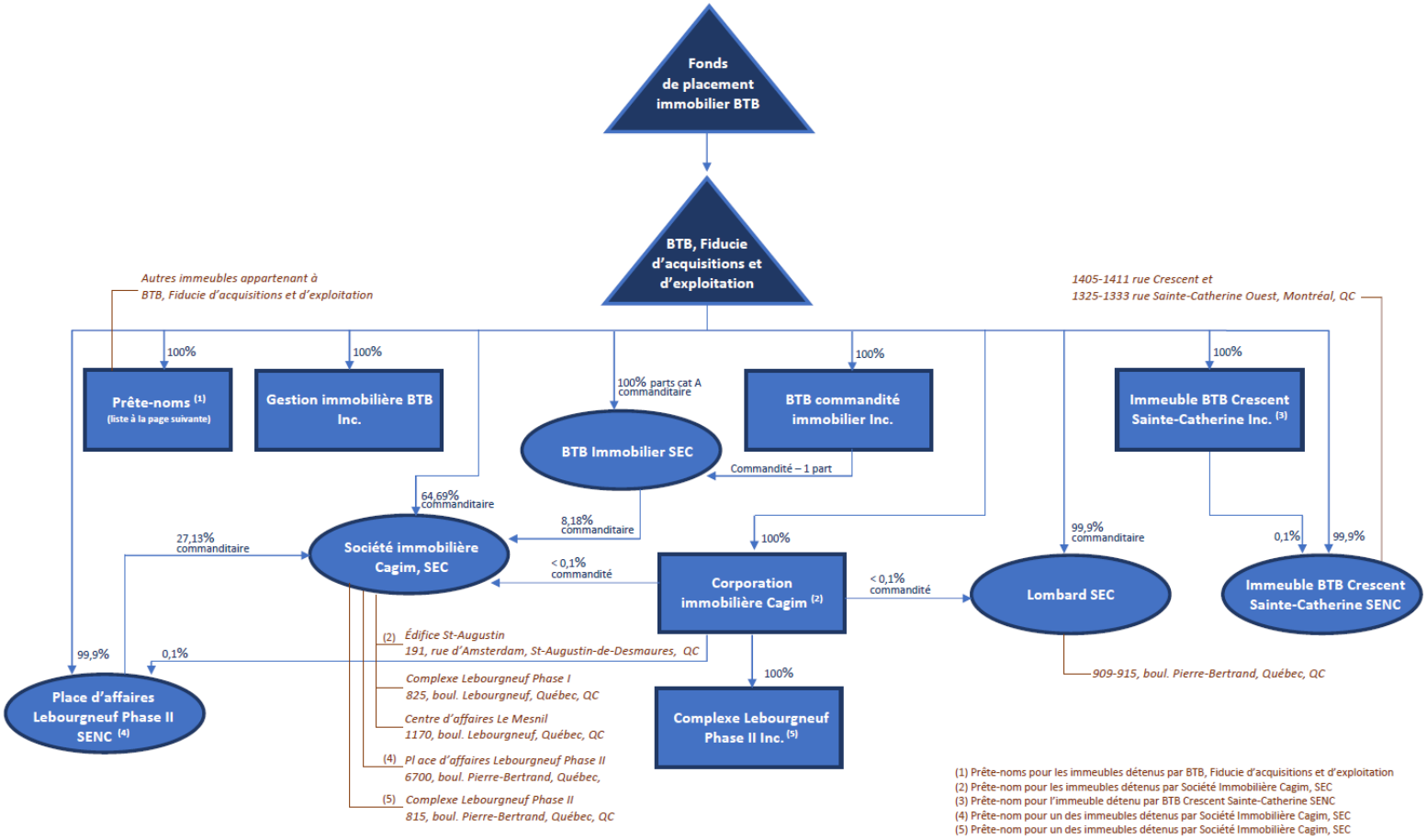
Employés

Au 31 décembre 2021, BTB employait 79 personnes. Les services de Michel Léonard, président et chef de la direction et de Mathieu Bolté, vice-président, chef des finances et secrétaire adjoint sont retenus en vertu de contrats d'emploi.

Les services de 52 employés de bureau (cadres intermédiaires et personnel de soutien administratif) et de 27 employés d'entretien et de maintenance sont retenus en vertu de contrats d'emploi.

Structure corporative de BTB

L'organigramme qui suit illustre la structure organisationnelle de BTB :



Immeubles appartenant à BTB, Fiducie d'acquisitions et d'exploitation

4373316 Canada Inc.	• *2900, rue Jacques-Bureau, Laval, QC* • *4890-4898, boul. Taschereau, Brossard, QC* • *3761-3781, boul. des Sources, Dollard-des-Ormeaux, QC*
6746918 Canada Inc.	• *32, rue St-Charles O., Longueuil, QC* • *50, rue St-Charles O., Longueuil, QC* • *85, rue St-Charles O., Longueuil, QC*
6746934 Canada Inc.	• *4105, rue Sartelon, Saint-Laurent, QC* • *2059, rue René-Patenaude, Magog, QC* • *81-83, rue Turgeon, Sainte-Thérèse, QC*
Les Halles St-Jean Inc.	• *145, boul. St-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu, QC*
Complexe de Léry Inc.	• *505, rue des Forges et 1500, rue Royale, Trois-Rivières, QC*
6784135 Canada Inc.	• *5810, rue Sherbrooke E.* • *5878-5882, rue Sherbrooke E., Montréal, QC*
4423496 Canada Inc.	• *7001-7035, boul. St-Laurent et 25, rue Mozart, Montréal, QC*
6784186 Canada Inc.	• *2340, boul. Lapinière, Brossard, QC* [3]
6803075 Canada Inc.	• *705, ch. Boundary, Cornwall, ON* • *725, ch. Boundary, Cornwall, ON* • *805, ch. Boundary, Cornwall, ON* [2] • *2901 Ave Marleau, Cornwall, ON*
4423569 Canada Inc	• *6655, boul. Pierre-Bertrand, Québec, QC*
4423631 Canada Inc.	• *204, boul. De Montarville, Boucherville, QC*
7612281 Canada Inc.	• *5791, boul. Laurier, Terrebonne, QC* [1]
7943032 Canada Inc.	• *2175, boul. des Entreprises, Terrebonne, QC* • 2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne, QC
Fiduciaire 1325 Hymus Inc.	• *1325, boul. Hymus, Dorval, QC*
7943083 Canada Inc.	• *208-240, rue Migneron et 3400-3410, rue Griffith, Saint-Laurent, QC* • *4535, rue Louis B. Mayer, Laval, QC* • *7777, route Transcanadienne, Saint-Laurent, QC*
7943091 Canada Inc.	• *80, rue Aberdeen, Ottawa, ON*
8285560 Canada Inc.	• *245, Place Menten., Ottawa, ON*
8292175 Canada Inc.	• *7 et 9, boul. Montclair, Gatineau, QC* [1]
BTB Chatelier Immobilier Inc.	• *2005 Le Chatelier, Laval, QC*
BTB Technoparc II Inc.	• *2344, rue Alfred Nobel, St-Laurent, QC*
BTB Kieran Immobilier Inc.	• *6000 rue Kieran St., St-Laurent, QC*
BTB Western Canada Inc.	• *18410 avenue 118A NW, Edmonton, AB* • *18028 avenue 114 NW, Edmonton, AB* • *1921 rue 91 SW, Edmonton, AB* • *28765 Route Acheson, Acheson, AB* • *6909 rue 42, Leduc, AB* • *3911 avenue Millar, Saskatoon, SK* • *3542 avenue Millar, Saskatoon, SK* • *318-rue 68, Saskatoon, SK* • *3927 & 3931 Route Wanuskewin, SK*

Centre commercial MDO Inc.	• *11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-Des-Ormeaux, QC*
8207283 Canada Inc.	• *1-9 et 10, route Brewer Hunt* • *1260-1280, Ch. Teron, Ottawa, ON*
L'Édifice 315 MacDonald Inc.	• *315-325, rue MacDonald, St-Jean-sur-Richelieu, QC*
8207348 Canada Inc.	• *2665-2673 and 2681 Côte-St-Charles, Saint-Lazare, QC*
8432147 Canada Inc.	• *3695 des Laurentides Blvd., Laval QC*
8432171 Canada Inc.	• *2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil, QC* • *2350, ch. du Lac, Longueuil, QC*
Les Galeries Richelieu Nominee Inc.	• *1000, boul. du Séminaire N., Saint-Jean-sur-Richelieu, QC*
8710236 Canada Inc.	• *175, rue de Rotterdam, St-Augustin-de-Desmaures, QC*
4423704 Canada Inc.	• *400 chemin Hunt Club, Ottawa, ON*
9197397 Canada Inc.	• *2200-2204 chemin Walkley, Ottawa, ON*
9467874 Canada Inc.	• *2101, rue Ste-Catherine Ouest, Montréal, QC*
Place F.X. Sabourin Inc.	• *1939-1979 F.X. Sabourin, St-Hubert, QC*
Carrefour St-Romuald Inc.	• *1200-1252, rue. De la Concorde, Lévis, QC*
Investissement Technoparc BTB Inc.	• *2150, rue Alfred Nobel, St-Laurent, QC* • *7215, rue Alexander Fleming, St-Laurent, QC*
BTB Méga-Centre Rive-Sud Inc.	• *625-730, rue De la Concorde, Lévis, QC*
BTB Saint-Martin Inc.	• *3111, boul. Saint-Martin Ouest, Laval, QC* • *3131, boul. Saint-Martin Ouest, Laval, QC*
BTB Pitfield Immobilier Inc.	• *2425, boul. Pitfield, Saint-Laurent, QC*
BTB Méga-Centre Saint-Bruno Inc.	• *1465-1495 et 1011-1191, boul. Saint-Bruno et 800, rue de l'Étang, Saint-Bruno-de-Montarville, QC*
BTB Mont Saint-Hilaire Inc.	• *340-360, 370-380, 375 et 377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, QC*
BTB Queensview Inc.	• *2611 Queensview, Ottawa, ON*
BTB Technoparc III Inc.	• *2600 rue Alfred Nobel, St-Laurent, QC*
BTB Acheson Inc.	• *25616 – avenue 117 NW, Acheson, AB*

[1] BTB détient 50% de participation dans cette propriété
[2] Comprend deux immeubles de placement
[3] Propriété vendue en décembre 2021

PARTIE 3 – DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

Objectifs et stratégies d'affaires

L'objectif principal du Fonds est de maximiser le rendement total pour les porteurs de parts. Ce rendement inclut des distributions en espèces et une appréciation à long terme de la valeur de ses parts. Plus spécifiquement, les objectifs sont les suivants :

- Produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts;
- Faire croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relutives pour supporter les distributions;
- Optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour maximiser la valeur à long terme de ses propriétés

Stratégiquement, le Fonds a pour objectif d'acquérir des propriétés ayant un bon taux d'occupation, des locataires de qualité, un bon emplacement, un bon taux potentiel de renouvellement des baux, des propriétés bien entretenues ou des locaux en bon état nécessitant moins de dépenses d'amélioration.

La direction du Fonds effectue régulièrement des examens stratégiques de son portefeuille dans le but de déterminer s'il est financièrement pertinent de se défaire de certains de ses investissements. Ainsi, le Fonds pourrait vendre certains actifs dont la taille, l'emplacement ou la rentabilité ne correspond plus aux critères d'investissement du Fonds.

Dans de tels cas, le Fonds prévoit utiliser le produit de disposition de ces ventes d'actifs pour réduire la dette qui s'y rapporte ou redéployer ce capital pour conclure des acquisitions de propriétés.

Croissance externe au moyen d'acquisitions

Les fiduciaires et la direction du FPI ont convenu de concentrer les activités de BTB dans l'acquisition d'immeubles industriels et de bureaux. BTB cherche des acquisitions qui augmenteront de valeur sur les marchés primaires qui offrent des possibilités de rendements favorables. BTB se concentrera sur l'acquisition d'immeubles de bureaux périphériques et industriels productifs de revenus dans des marchés géographiques situés en Ontario, au Québec, en Alberta et en Saskatchewan et ainsi de créer et d'améliorer un portefeuille diversifié sur le plan géographique.

Le secteur immobilier est très concurrentiel. De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles de bureaux, industriels et de commerces de détail rivalisent avec BTB pour trouver des immeubles. L'existence de promoteurs et de propriétaires concurrents pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de BTB à acquérir des immeubles ainsi que sur les loyers exigés ou les concessions accordées. Rien ne garantit que d'autres immeubles soient disponibles pour BTB, ou qu'ils le seront à des prix intéressants. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Concurrence ».

Durabilité environnementale et sociale

BTB a entrepris de nombreux projets dans le but de devenir plus responsable sur les plans environnementaux et sociaux. Il est impératif que nous fassions de notre mieux pour continuer d'améliorer nos habitudes de consommation et de réduire notre empreinte environnementale. Ci-dessous, vous trouverez un aperçu de certains de nos efforts, qui se majorent chaque année.

Alvéole : Notre partenariat avec Alvéole est au cœur de notre plan de durabilité environnementale. L'apiculture urbaine est essentielle à la protection des abeilles, car leur source alimentaire mondiale est en déclin.

BOMA : BTB est fier d'avoir 23 propriétés dans notre portefeuille qui sont certifiées BOMA BEST ainsi que 7 propriétés certifiées LEED. BTB travaille constamment à améliorer les niveaux de certification de nos propriétés.

Stations de recharge : BTB installe activement des stations de recharge dans nos stationnements intérieurs et extérieurs pour ses clients qui possèdent des véhicules hybrides et électriques.

Impression Relief et recyclage FSC : BTB reconnaît que le recyclage du papier est l'une des mesures de base qu'une entreprise peut prendre pour protéger notre environnement. Nous avons mis en œuvre des politiques dans nos trois bureaux de Montréal, de Québec et d'Ottawa afin de réduire notre utilisation du papier et d'utiliser strictement du papier certifié par le Forest Stewardship Council (FSC) au besoin. De plus, lorsque l'impression est nécessaire, BTB a souscrit au programme Print Relief, dans le cadre duquel des arbres sont plantés en fonction de la quantité de papier utilisée pour l'impression.

BKIND : Chaque année pendant la période des fêtes, BTB prends le temps de remercier nos collaborateurs, nos clients et nos employés pour leur confiance et leur loyauté. En 2021, nous avons établi un partenariat avec la compagnie de produits naturels BKIND, fondée par des femmes québécoises pour créer un cadeau unique 100 % vert.

PARTIE 4 – PROPRIÉTÉS

Aperçu du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2021, le portefeuille immobilier de BTB se composait de 75 immeubles totalisant une superficie de plus de 6,0 millions de pieds carrés d'immeubles commerciaux, industriels, et de situés dans les provinces de Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de Saskatchewan.

Province	Immeubles productifs de revenu	Superficie locative	Taux d'occupation [1] (%)	Pourcentage de la superficie locative [1]
Québec	54	4 523 428	92,7	74,9
Ontario	12	1 092 374	93,7	18,1
Alberta	6	198 112	100,0	3,3
Saskatchewan	4	223 472	100,0	3,7
TOTAL	**75**	**6 037 386**	**93,4**	**100,0**

(1) Sans tenir compte des propriétés en redéveloppement.

Le tableau qui suit présente les contributions aux revenus et au résultat d'exploitation net de chacun des secteurs d'activités pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021.

(En milliers de dollars)	Immeubles commerciaux		Immeubles de bureaux		Immeubles industriels		Total
	$	%	$	%	$	%	$
Produits locatifs des immeubles	28 637	28,5	58 034	57,9	13 672	13,6	100 343
Résultat d'exploitation net [1]	16 857	29,9	30 244	53,7	9 235	16,4	56 336

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS

Le tableau qui suit résume certaines données du portefeuille en fonction des secteurs diversifiés dans lesquels BTB exerce ses activités. Ce tableau est en date du 31 décembre 2021.

Secteur	Juste valeur (en milliers de dollars)	Juste valeur (%)	Superficie locative	Superficie locative (%)	Résultat d'exploitation net (%)
Commercial	252 187	22,7	1 392 175	23,0	29,9
Bureaux	574 928	51,8	2 822 820	46,8	53,7
Industriel	283 856	25,5	1 822 391	30,2	16,4
TOTAL	**1 110 971**	**100 0**	**6 037 386**	**100,0**	100,0

Aperçu des locataires

Le tableau qui suit présente les dix plus importants locataires des immeubles de BTB classés en pourcentage des revenus de location de l'exercice 2021, ainsi qu'en fonction de la superficie locative (en pieds carrés) occupée.

Locataire	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pieds carrés)
Gouvernement du Québec	6,6	5,0	299 763
Gouvernement du Canada	5,6	4,2	255 323
Walmart Canada Inc.	2,8	4,4	264 550
WSP Canada Inc.	1,6	0,8	48 478
Mouvement Desjardins	1,6	1,0	61 576
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,6	0,9	53 767
Groupe BBA inc.	1,6	1,2	69 270
Strongco	1,4	2,0	118 585
Germain Larivière Laval inc.	1,1	1,7	101 194
Satcom Direct Avionics	1,0	0,5	32 000
	24,9	**21,7**	**1 304 506**

Le tableau qui suit présente les locataires principaux de chacun des immeubles de BTB au 31 décembre 2021.

Immeuble	Superficie locative	Principal locataire	Superficie en pieds carrés occupée par le principal locataire	% de la propriété occupée par le principal locataire	Année de construction/ rénovation
2900, rue Jacques-Bureau, Laval	101 194	Germain Larivière Laval inc.	101 194	100,0	2004
4890-4898, boul. Taschereau, Brossard	36 983	Neuro Rive-Sud	13 886	37,5	1986
3761-3781, boul. des Sources, Dollard-des-Ormeaux	28 176	Shoppers Realty Inc.	18 176	64,5	2010
4105, rue Sartelon, Saint-Laurent	44 480	Veolia Water Technologies Canada Inc.	44 480	100,0	1999/2004/ 2007/2017
32, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil	14 054	Groupe de consultation pour le maintien et la création d'emploi du Québec	4 346	30,9	1815/1854/ 1987/2018
50, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil	19 568	Groupe Lionel inc.	6 909	35,3	1982/2018
85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil	30 986	Bouthillette Parizeau inc.	11 000	35,5	1968
2059, rue René-Patenaude, Magog	29 271	Clément Le Gourmand inc.	10 769	36,8	2005
145, boul. Saint-Joseph Saint-Jean-sur-Richelieu (Les Halles St-Jean)	108 805	Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST)	21 741	20,0	1940/1960/ 1989/2014

Immeuble	Superficie locative	Principal locataire	Superficie en pieds carrés occupée par le principal locataire	% de la propriété occupée par le principal locataire	Année de construction/ rénovation
505, rue Des Forges et 1500 rue Royale, Trois-Rivières (Complexe de Léry)	149 077	Hydro-Québec	36 289	24,3	1990
5810, rue Sherbrooke Est, Montréal	26 900	CSSS Lucille-Teasdale	26 900	100,0	1987/2021
5878-5882, rue Sherbrooke Est, Montréal	10 773	Banque Nationale du Canada	5 579	51,8	1967/1991
7001-7035, boul. Saint-Laurent et 25 rue Mozart, Montréal	24 369	Réseau Admission ULC	13 684	56,2	1939/1991/2017
81-83, rue Turgeon, Sainte-Thérèse	20 136	Réseau de transport métropolitain	12,750	63,3	1980/2019
705, chemin Boundary, Cornwall	144 490	Stella Jones Inc.	68 125	47,1	1969/1975/1979
725, chemin Boundary, Cornwall	171 344	Johns Manville Canada Inc.	67 723	39,5	1969/1975/1979
805A, chemin Boundary, Cornwall	31 650	Société canadienne des postes	22 751	71,9	Vers 1970
805B, chemin Boundary, Cornwall	75 340	CMP Advanced Mechanical Solutions Ltd	75 340	100,0	Vers 1970
2901, ave Marleau, Cornwall	28 000	Intelcom Courier Canada Inc.	9 340	33,4	1983/1986/2002
6655, boul. Pierre-Bertrand, Québec (Place d'Affaires Lebourgneuf, Phase I)	185 998	Société québécoise des infrastructures (SQI)	32 732	17,6	2006
204, boul. De Montarville, Boucherville	29 958	Développement économique de l'agglomération de Longueuil	6 179	20,6	1988
1170, boul. Lebourgneuf, Québec (Centre d'affaires Le Mesnil)	102,335	Société québécoise des infrastructures (SQI)	16 611	16,2	1990/2019
191, rue Amsterdam St-Augustin-de-Desmaures (Edifice Brinks)	7 747	Brinks Canada Ltée	7 747	100,0	2009
825, boul. Lebourgneuf, Québec (Complexe Lebourgneuf Phase I)	232 523	Centre Financier SFL Cité de Montcalm (9058-6413 Québec) Inc.	33 546	14,4	2009
6700, boul. Pierre-Bertrand, Québec (Place d'affaires Lebourgneuf - Phase II)	111 208	Investia Services Financiers inc.	28 868	26,0	2007
909-915, boul. Pierre-Bertrand, QC (Édifice Lombard)	87 420	Magasins Trévi inc.	24 981	28,6	1991
815 boul. Lebourgneuf, Québec (Complexe Lebourgneuf-Phase II)	140 824	Groupe Investors Inc.	16 260	11,5	2012
5791, boul. Laurier, Terrebonne (1)	17 114	Shoppers Realty Inc.	17 114	100,0	2007
2175, boul. des Entreprises, Terrebonne	60 000	Le Groupe Luminaires Inc.	60 000	100,0	2003
2205-2225, boul. des Entreprises Terrebonne	154 000	Lefebvre & Benoit S.E.C	154 000	100,0	2003

Immeuble	Superficie locative	Principal locataire	Superficie en pieds carrés occupée par le principal locataire	% de la propriété occupée par le principal locataire	Année de construction/ rénovation
1325, boul. Hymus, Dorval	80 000	Metro Logistics Inc.	80 000	100,0	1969
208-240, rue Migneron et 3400-3410, rue Griffith, Saint-Laurent	52 206	Technologies E2IP Inc.inc.	20 178	38,7	1985
4535, rue Louis B. Mayer, Laval	41 042	Société en commandite Strongco	41 042	100,0	2007
7777, route Transcanadienne, Saint-Laurent	73 000	Plastifab Industries inc.	73 000	100,0	1975
80, rue Aberdeen, Ottawa	54 225	BGRS Limited	28 049	51,7	1960/2000
245, Place Menten, Ottawa	31 847	Giatec Scientific Inc.	15 598	49,0	1985
7 et 9, Montclair, Gatineau [(1)]	74 941	Travaux publics et services gouvernementaux Canada	44 222	59,0	1975/2001
11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux	128 184	Sobeys Capital Incorporée	44 988	35,1	1982/2004/2015
1-9 et 10, route Brewer Hunt et 1260-1280 Chemin Teron, Ottawa	129 576	Satcom Direct Avionics, ULC	32 000	24,7	1971/1983/1986/ 1999/2000
315-325, rue MacDonald, St-Jean-sur-Richelieu	148 019	Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu	43 150	29,2	1989/2003
2665-2665-2673 et 2681, Côte Saint-Charles, Saint-Lazare	15 187	9342-0537 Québec Inc.	2,820	18,6	2011
3695, boul. des Laurentides, Laval	132 665	Nuera Air, une division de Nuera Enterprises Canada inc.	132 665	100,0	1973/1989/1999/ 2005/2019
2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil	47 830	FNX-Innov inc.	47 830	100,0	1988/2010
2350, chemin du Lac, Longueuil	46 355	Eurofins essais environnementaux Canada inc.	46 355	100,0	1986/2011/2012
1000, boul. du Séminaire Nord, St-Jean-sur-Richelieu	229 400	CISSS de la Montérégie-Centre	70 242	30,6	1973/1997/2003/ 2007
175, rue de Rotterdam, Saint-Augustin-de-Desmaures	40 400	Société en commandite Strongco	40 400	100,0	2013
400, chemin Hunt Club, Ottawa	116 415	Lowe Martin Company Inc.	116 415	100,0	2005
2200 rue Walkley, Ottawa	55 416	Travaux publics et services gouvernementaux Canada	55 416	100,0	1985/1991
2204 Walkley Rd., Ottawa	103 482	Travaux publics et services gouvernementaux Canada	101 882	98,5	1991/1996
2101, rue Ste-Catherine Ouest, Montréal	50 000	Difuze Inc.	50 000	100,0	1920/1994
1939-1979, rue F.X. Sabourin, St-Hubert	96 496	Princess Auto Ltd.	38 520	39,9	2008/2012/2013 /2016

Immeuble	Superficie locative	Principal locataire	Superficie en pieds carrés occupée par le principal locataire	% de la propriété occupée par le principal locataire	Année de construction/ rénovation
1200-1252, boul. De La Concorde, Lévis	117 855	Avril Supermarché Santé (9020-5758 Québec Inc.)	20 310	17,2	2014/2015/2016
2250, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent	79 661	Otsuka Canada Pharmaceuticals Inc.	26 671	33,5	2001/2004
7150, rue Alexander Fleming, Saint-Laurent	53 767	Intrado Life & Safety Canada, Inc.	53 767	100,0	2000
1327-1333, rue Sainte-Catherine Ouest et 1407-1411, rue Crescent, Montréal	30 424	Fonds de placement immobilier BTB	12 275	40,3	1932/2019
625-730, rue de la Concorde, Lévis	204 759	Walmart Canada Inc.	111 930	54,7	2006
3111, boul. Saint-Martin Ouest, Laval	52 288	Groupe TCJ Inc.	16 229	31,0	2014
3131, boul. Saint-Martin Ouest, Laval	99 897	Ville de Laval	25,828	25,9	1982
2425 boul. Pitfield, St-Laurent	65 625	SC 360 Inc.	65 625	100,0	1988
340-360, 370-380, 375 et 377-383 boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont Saint-Hilaire	127 768	BBA Inc./Groupe BBA Inc.	69 270	54,2	1991/1999/2000/ 2004/2005
1465-1495 et 1011-1191 boul. Saint-Bruno et 800 rue de l'Étang, Saint-Bruno-de-Montarville	366 390	Walmart Canada Inc.	152 620	41,7	1997/2003/2007/ 2008
2611 Queensview Drive, Ottawa	77 575	WSP Canada Inc.	48 478	62,5	2012
2005 Le Chatelier St., Laval	34 200	Kolostat Inc.	34 200	100,0	1997/2013
6000 Kieran., Saint-Laurent	99 000	KORE Outdoor Inc.	99 000	100,0	2000
2344 Alfred-Nobel., Saint-Laurent	108 914	Bristol-Myers Squibb Canada Co.	61 034	56,0	2009
2600 Alfred-Nobel., Saint-Laurent	128 198	ICU Medical Canada Inc.	48 676	38,0	2015
6906 42 Street., Leduc	24 014	Ameco Services Inc.	24 014	100,0	2014
1921 91St Street., Edmonton	14 475	Maple Reinders Constructors Ltd.	11 623	80,3	2012
18410 118A Avenue., Edmonton	30 297	Drive Products Inc.	30 297	100,0	1998
18028 114 Avenue., Edmonton	55 849	EPCOR Water Services Inc.	55 849	100,0	1998
25616 117 Avenue., Acheson	37 143	Strongco Limited Partnership.	37 143	100,0	2012
28765 Acheson Road., Acheson	36 334	NCSG Crane & Heavy Haul Trans Tech Inc.	36 334	100,0	2015
3542 Millar Avenue., Saskatoon	28 800	Vicwest Inc.	28 800	100,0	2009
318 68th Street., Saskatoon	101 357	National Tire Distributors Inc.	101 357	100,0	2016
3911 Millar Avenue., Saskatoon	26 400	WESCO Distribution Canada LP.	26 400	100,0	2010
3927 & 3931 Wanuskewin., Saskatoon	66 916	CNH Industrial Canada, Ltd.	36 000	53,8	2011-2013

(1) BTB détient un intérêt de 50 % dans ces immeubles.

Calendrier des échéances des baux

Le tableau qui suit présente le détail des baux qui viennent à échéance au cours des prochaines années.

Date	Nombre de locataires	Superficie en pieds carrés	Pourcentage de la superficie locative (%)
2022	133	797 767	13,2
2023	78	608 575	10,1
2024	81	462 687	7,7
2025	56	538 439	8,9
2026	53	689 987	11,4
2027	38	368 890	6,1
2028 et suivantes	109	2 149 164	35,6
Administration	10	24 268	0,4
Locaux vacants		397 609	6,6
SOUS-TOTAL	**558**	**6 037 386**	**100,0**
Propriétés en redéveloppement		—	
TOTAL		**6 037 386**	

PARTIE 5 – ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS

Au 31 décembre 2021, BTB, par l'intermédiaire de BTB, Fiducie d'acquisition et d'exploitation, filiale en propriété exclusive, était propriétaire de 75 immeubles. Les tableaux qui suivent présentent le détail des acquisitions et dispositions pour les trois derniers exercices complétés.

Acquisitions en 2019

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Coût d'acquisition (1) ($)	Année de construction/ de rénovation
2425, boul. Pitfield	St-Laurent	Industriel	65 625	11 790 000	1988
340-360, 370-380, 375 et 377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier	Mont-Saint-Hilaire	Bureaux	127 768	19 238 000	1991/1999/ 2000/2004/ 2005
1465-1495 et 1011-1191, boul. Saint-Bruno et 800, rue de l'Étang	Saint-Bruno	Commercial	366 390	42 931 000	1997/2003/ 2007/2008

(1) Compte non tenu des frais accessoires.

Dispositions 2019

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Prix de vente ($)
15-41, boulevard Georges-Gagné Sud	Delson	Commercial	144 671	22 500 000
37, boulevard Georges-Gagné Sud	Delson	Commercial	18 000	1 950 000
1400-1440, rue Antonio-Barbeau	Montréal	Commercial	110 569	7 100 000
3885, boulevard Harvey	Jonquière	Bureau	67 829	4 400 000

Acquisitions en 2020

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Coût d'acquisition[1] ($)	Année de construction/ de rénovation
2611 Queensview	Ottawa	Bureaux	77 500	21 750 000	2012
2005 Le Chatelier	Laval	Industriel	34 200	8 100 000	1997/2013

(1) Compte non tenu des frais accessoires.

Dispositions 2020

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Prix de vente ($)
311 rue Ingersoll	Ingersoll	Industriel	200 615	13 300 000
5600 chemin Côte-de-Liesse	Montréal	Industriel	75 000	9 250 000
1001 rue Sherbrooke Est	Montréal	Bureaux	122 443	22 082 000
550-560 boul. Henri-Bourassa	Montréal	Bureaux	40 248	4 133 000

Acquisitions en 2021

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Coût d'acquisition[1] ($)	Année de construction/ de rénovation
6000 Kieran	Saint-Laurent	Industriel	99 000	15 250 000	2000
2344 Alfred-Nobel	Saint-Laurent	Bureau	108 914	35 818 000	2009
2600 Alfred-Nobel	Saint-Laurent	Bureau	128 198	37 807 000	2015
6906 42 Street	Leduc	Industriel	24 014	6 500 000	2014
1921 91St Street	Edmonton	Bureau	14 475	4 500 000	2012
18410 118A Avenue	Edmonton	Industriel	30 297	6 500 000	1998
18028 114 Avenue	Edmonton	Industriel	55 849	8 900 000	1998
25616 117 Avenue	Acheson	Industriel	37 143	12 400 000	2012
28765 Acheson Road	Acheson	Industriel	36 334	14 100 000	2015
3542 Millar Avenue	Saskatoon	Industriel	28 800	4 600 000	2009
318 68th Street	Saskatoon	Industriel	101 357	20 700 000	2016
3911 Millar Avenue	Saskatoon	Industriel	26 400	5 000 000	2010
3927 & 3931 Wanuskewin	Saskatoon	Industriel	66 916	10 500 000	2011-2013

(1) Compte non tenu des frais accessoires.

Dispositions 2021

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Prix de vente ($)
2340 Lapinière	Brossard	Commercial	20 082	4 500 000

PARTIE 6 – EMPRUNTS

Les dettes de BTB se composent d'emprunts hypothécaires, de débentures convertibles et de facilités de crédit. Les emprunts hypothécaires représentaient environ 88,40 % du total de la dette, les débentures convertibles représentaient environ 6,50 % du total de la dette et les facilités de crédit représentaient environ 5,10 % du total de la dette. Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des dettes était à 3,70 % (3,49% pour les emprunts hypothécaires et 6,48% pour les débentures convertibles).

Emprunts hypothécaires

Le tableau qui suit présente les remboursements hypothécaires prévus au cours des prochaines années.

Échéance	Remboursements de capital (en milliers de dollars)	Solde à l'échéance (en milliers de dollars)	Total (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt moyen pondéré (%)
2022 (1)	18 759	72 426	91 185	4,01
2023	16 651	33 841	50 492	3,59
2024	14 326	96 596	110 922	4,05
2025	11 864	52 853	64 717	3,37
2026	9 428	107 631	117 059	3,22
2027 et suivantes	28 752	143 911	172 663	3,21
Total	**99 790**	**507 258**	**607 038**	**3,49**
Plus : écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge non amortis			**755**	
Moins : frais de financement non amortis			**(2 583)**	
Solde aux états financiers au 31 décembre 2021			**605 210**	

(1) Le FPI a amorcé des négociations pour le renouvellement ou le refinancement de la majorité des prêts venant à échéance en 2021. Le FPI n'entrevoit aucune difficulté à renouveler ou refinancer les autres prêts venant à échéance en 2021.

Le tableau qui suit dresse la liste des encours de prêts hypothécaires de BTB. La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,7 années.

Immeuble	Solde au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
2900, rue Jacques-Bureau, Laval	10 697	2,37	Mars 2025
4890-4898, boul. Taschereau, Brossard	5 284	3,93	Avril 2024
3761-3781, boul. des Sources, Dollard-des-Ormeaux	6 350	3,93	Avril 2024
4105, rue Sartelon, Saint-Laurent	1 940	3,56	Novembre 2022
32, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil	1 669	3,93	Avril 2024
50, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil	1 497	3,93	Avril 2024
85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil	2 976	3,93	Avril 2024

Immeuble	Solde au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu (Les Halles St-Jean)	14 400	3,378	Décembre 2026
505 Des Forges et 1500 Royale, Trois-Rivières (Complexe de Léry)	13 206	4,30 (1)	Novembre 2022
5810, rue Sherbrooke Est, Montréal	3 068	3,773	Novembre 2025
5878, rue Sherbrooke Est, Montréal	2 794	3,287	Novembre 2026
7001-7035, boul. St-Laurent et 25, rue Mozart, Montréal	2 575	3,36	Novembre 2022
705, Boundary, Cornwall	2 590	3,90	Mars 2024
725, Boundary, Cornwall	2 959	3,90	Mars 2024
6655, boul. Pierre-Bertrand, Québec (Place d'Affaires Lebourgneuf, Phase I)	12 996	4,06	Août 2025
204, boul. De Montarville, Boucherville	3 451	3,70	Avril 2024
1170, boul. Lebourgneuf, Québec (Centre d'affaires Le Mesnil)	6 831	3,35	Octobre 2022
191 rue Amsterdam, St-Augustin-de-Desmaures (Edifice Brinks)	1 574	4,06	Août 2025
825, boul. Lebourgneuf, Québec (Complexe Lebourgneuf Phase I)	28 357	3,416	Juillet 2031
6700, boul. Pierre-Bertrand, Québec (Place d'affaires Lebourgneuf, Phase II)	9 046	4,108	Janvier 2027
909-915 boul. Pierre-Bertrand, Québec (Édifice Lombard)	5 277	4,108	Janvier 2027
815, boul. Lebourgneuf, Québec (Complexe Lebourgneuf Phase II)	18 825	3,317	Juillet 2031
5791, boul. Laurier Terrebonne (2)	1 606	4,60	Mai 2028
2175, boul. des Entreprises, Terrebonne	2 531	4,108	Janvier 2027
2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne	6 460	4,108	Janvier 2027
1325, boul. Hymus, Dorval	6 418	3,475	Juin 2026
208-240, rue Migneron et 3400-3410 rue Griffith, Saint-Laurent	3 623	3,179	Juin 2028
4535, rue Louis B. Mayer, Laval	8 267	3,179	Juin 2028
7777, route Transcanadienne, Saint-Laurent	5 119	3,179	Juin 2028
80, rue Aberdeen, Ottawa	7 265	4,10 (3)	Octobre 2037
245, Place Menten, Ottawa	3 553	4,35	Mars 2023
7–9, boul. Montclair, Gatineau (2)	3 064	3,11	Mai 2022
11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux	4 306	6,80	Avril 2024
	6 698	4,91	Avril 2024
1-9 et 10, route Brewer Hunt et 1260-1280 Chemin Teron, Ottawa	12 994	3,50	Mars 2023

Immeuble	Solde au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
315-325, rue MacDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu	11 074	3,45 (4)	Juin 2026
2265, 2665-2673 et 2681, Côte Saint-Charles, Saint-Lazare	3 093	3,599	Mars 2022
2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil	6 402	3,179	Juin 2028
2350, Chemin du Lac, Longueuil	5 478	3,93	Avril 2024
1000, boul. du Séminaire Nord, St-Jean-sur-Richelieu	17 559	4,40	Juin 2024
175, rue de Rotterdam, St-Augustin-de-Desmaures	5 066	4,39	Octobre 2024
400, Chemin Hunt Club, Ottawa	6 771	3,58	Février 2030
2200 Walkley Road, Ottawa	4 849	3,64	Septembre 2025
2204 Walkley Road, Ottawa	10 455	3,64	Septembre 2025
2101, rue Ste-Catherine Ouest	8 246	3,44	Février 2027
1939-1979, rue F.X. Sabourin, St-Hubert	13 448	4,01	Septembre 2032
1200-1252, boul. De La Concorde, Lévis	22 015	3,8825 (4)	Novembre 2027
2250, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent	11 369	3,905 (4)	Décembre 2027
7150, rue Alexander Fleming, Saint-Laurent	9 349	3,905 (4)	Décembre 2027
1327-1333, rue Sainte-Catherine Ouest et 1407-1411, rue Crescent, Montréal	18 225	4,20 (5)	Juillet 2021
625-730, rue de la Concorde, Lévis	1 775	4,61	Janvier 2022
	23 697	4,113	Janvier 2022
3111, boul. Saint-Martin Ouest, Laval	6 320	3,56	Janvier 2024
3131, boul. Saint-Martin Ouest, Laval	8 133	3,56	Janvier 2024
2425, boul. Pitfield, St-Laurent	5 690	3,25	Mars 2040
	1 834	4,30	Mars 2040
340-360, 370-380, 375 et 377-383 boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont Saint-Hilaire	11 947	3,40	Juin 2026
1465-1495 et 1011-1191 boul. Saint-Bruno et 800 rue de l'Étang, Saint-Bruno-de-Montarville	26 341	3,40	Juin 2026
2611 Queensview Drive, Ottawa	13 048	4,05	Juillet 2023
2005 Le Chatelier, Laval	5 724	3,25	Novembre 2044
6000 Kieran., Saint-Laurent	9 805	3,258	Juillet 2028
2344 Alfred-Nobel., Saint-Laurent	23 349	3,208	Novembre 2026
2600 Alfred-Nobel., Saint-Laurent	24 646	3,208	Novembre 2026
6906 42 Street., Leduc	4 225	3,139	Janvier 2026

Immeuble	Solde au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
1921 91St Street., Edmonton	2 925	3,287	Janvier 2027
18410 118A Avenue., Edmonton	4 225	3,287	Janvier 2027
18028 114 Avenue., Edmonton	5 785	2,229	Janvier 2023
25616 117 Avenue., Acheson	8 066	3,10	Novembre 2025
28765 Acheson Road., Acheson	6 842	4,154	Septembre 2024
	2 308	3,08	Janvier 2025
3542 Millar Avenue., Saskatoon	2 399	3,327	Octobre 2024
	783	3,08	Janvier 2025
318 68th Street., Saskatoon	9 781	3,327	Octobre 2024
	3 660	3,08	Janvier 2025
3911 Millar Avenue., Saskatoon	2 584	3,327	Octobre 2024
	663	3,08	Janvier 2025
3927 & 3931 Wanuskewin., Saskatoon	5 029	3,327	Octobre 2024
	1 789	3,08	Janvier 2025
TOTAL	**607 038**		

(1) Taux variable (taux préférentiel de l'institution financière, majoré de 1,85 %).

(2) BTB détient 50% de participation dans cette propriété.

(3) Taux d'intérêt sera réajusté en avril 2022.

(4) En considérant l'effet du swap de taux d'intérêt.

(5) Taux variable (taux préférentiel de l'institution financière, majoré de 1,30 %).

Débentures convertibles

Débentures de série G – correspondent à un titre de créance direct de BTB et sont régies par le sixième acte de fiducie supplémentaire. Les modalités principales des débentures de série G sont les suivantes :

Capital émis :	24 000 000 $
Échéance :	31 octobre 2024
Taux d'intérêt :	6,00 % par année
Fréquence des versements :	Semestriellement
Privilège de conversion :	Convertibles en parts au gré du porteur à tout moment au prix de 5,42 $ la part
Droit de rachat :	a) après le 31 octobre 2022 et avant le 31 octobre 2023, si le cours de marché des parts est égal à au moins 125 % de 5,42 $ la part pour une période consécutive de 20 jours b) après le 31 octobre 2023, en tout temps
Date du sixième acte de fiducie supplémentaire :	7 octobre 2019

Débentures de série H – correspondent à un titre de créance direct de BTB et sont régies par le septième acte de fiducie supplémentaire. Les modalités principales des débentures de série H sont les suivantes :

Capital émis :	30 000 000 $ (1)
Échéance :	31 octobre 2025
Taux d'intérêt :	7,00 % par année
Fréquence des versements :	Semestriellement
Privilège de conversion :	Convertibles en parts au gré du porteur à tout moment au prix de 3,64 $ la part
Droit de rachat :	a) après le 31 octobre 2023 et avant le 31 octobre 2024, si le cours de marché des parts est égal à au moins 125 % de 3,64 $ la part pour une période consécutive de 20 jours b) après le 31 octobre 2024, en tout temps
Date du sixième acte de fiducie supplémentaire :	29 septembre 2020

(1) Au 31 décembre 2021, conversion de 7 857 000 $.

Facilités de crédit

Le FPI bénéficie de deux facilités de crédit. La première est une ligne de crédit de 12,6 millions $ dont la capacité peut être augmentée jusqu'à 23 millions $ et garantie par des charges hypothécaires sur les immeubles suivants :

Immeuble	Solde au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
81-83, rue Turgeon, Sainte-Thérèse	Facilité de crédit — 0	Variable [2]	s. o.
815, boul. Lebourgneuf, Québec [1] *(Complexe Lebourgneuf Phase II)*			
2265-2665-2673 et 2681, Côte St-Charles, Saint-Lazare [1]			
315-325, rue McDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu [1]			
1325, boul. Hymus, Dorval [1]			
2059, rue René-Patenaude, Magog			
1327-1333, rue Sainte-Catherine Ouest et 1407-1411, rue Crescent, Montréal [1]			

(1) Hypothèques de second rang.

(2) Taux préférentiel de l'institution plus 1,00%.

La deuxième facilité est une facilité de crédit renouvelable de 40 millions $ assortie d'une option de crédit accordéon d'un montant maximal additionnel de 20 millions $ garantie par une hypothèque immobilière de premier rang sur un immeuble et une clause de sûreté négative sur les immeubles suivants :

Immeuble	Solde au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
3695 boulevard des Laurentides., Laval	Facilité de crédit renouvelable — 35 468$	Variable [2]	s. o.
6700, boul. Pierre-Bertrand, Québec [1] *(Place d'affaires Lebourgneuf - Phase II)*			
80, rue Aberdeen., Ottawa [1]			
11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux [1]			
1000, boul. du Séminaire Nord, St-Jean-sur-Richelieu [1]			
2204 Walkley Rd., Ottawa [1]			
7150, rue Alexander Fleming, Saint-Laurent [1]			
2611 Queensview Drive, Ottawa [1]			

(1) Clause de sureté négative.

(2) Taux préférentiel de l'institution plus 1,00% ou taux d'acceptation bancaire plus 2,25%.

PARTIE 7 – STRUCTURE DE CAPITAL

Description de la structure de capital

Les intérêts bénéficiaires dans BTB se divisent en intérêts d'une catégorie et de valeur égale appelés parts. Les droits, les limites, les restrictions et les conditions se rattachant aux parts sont décrits dans le contrat de fiducie (se reporter à la rubrique « Sommaire du contrat de fiducie »). Le nombre de parts que BTB peut émettre est illimité. Les parts sont émises sous forme nominative et sont cessibles, sous réserve des modalités du contrat de fiducie. Chaque part correspond à une participation égale dans BTB par rapport à toutes les autres parts en circulation. Toutes les parts en circulation participent au prorata à toute distribution effectuée par BTB et, advenant la dissolution de BTB, au reliquat de l'actif net de BTB après le règlement de toutes les dettes. Aucune part ne confère une préférence ou une priorité par rapport à une autre part. Toutes les parts sont émises à titre de parts entièrement libérées et non susceptibles d'appels de versements subséquents. Il n'existe aucun droit de préemption se rattachant aux parts.

Émissions de parts

Le tableau qui suit présente le détail des émissions de parts du 1er janvier au 31 décembre 2021.

Date	Émission	Total de parts émises	Prix par part ($)
Janvier 15	Aux termes du RRD	65 687	3,4922
Janvier 12	Aux terme du Régime de parts avec restrictions	71 722	3,5648
Février 16	Aux termes du Régime d'achat de parts pour les employés	14 351	3,5960
Février 24	Conversion de la débenture	35 714	3,64
Février 16	Aux termes du RRD	63 548	3,6679
Mars 2	Conversion de la débenture	47 527	3,64
Mars 3	Conversion de la débenture	7 967	3,64
Mars 4	Conversion de la débenture	32 967	3,64
Mars 8	Conversion de la débenture	13 461	3,64
Mars 10	Conversion de la débenture	34 340	3,64
Mars 11	Conversion de la débenture	33 791	3,64
Mars 12	Conversion de la débenture	28 846	3,64
Mars 15	Conversion de la débenture	10 164	3,64
Mars 15	Aux termes du RRD	57 903	4,0437
Mars 16	Conversion de la débenture	63 461	3,64
Mars 17	Conversion de la débenture	70 329	3,64
Mars 22	Conversion de la débenture	175 824	3,64
Mars 23	Conversion de la débenture	40 384	3,64
Mars 24	Conversion de la débenture	292 032	3,64
Mars 26	Conversion de la débenture	9 065	3,64
Mars 26	Échange de parts de catégorie B	50 000	4,332
Avril 5	Conversion de la débenture	104 945	3,64
Avril 9	Conversion de la débenture	15 109	3,64
Avril 12	Conversion de la débenture	138 461	3,64
Avril 13	Conversion de la débenture	51 098	3,64
Avril 15	Aux termes du RRD	59 705	3,9448
Avril 20	Conversion de la débenture	13 736	3,64
Avril 22	Conversion de la débenture	23 076	3,64
Avril 28	Émission publique	7 809 650	4,05
Mai 3	Conversion de la débenture	17 032	3,64
Mai 11	Conversion de la débenture	12 087	3,64
Mai 14	Conversion de la débenture	14 835	3,64
Mai 17	Aux termes du RRD	61 964	3,9475

Date	Émission	Total de parts émises	Prix par part ($)
Mai 25	Conversion de la débenture	17 307	3,64
Juin 11	Conversion de la débenture	144 505	3,64
Juin 14	Conversion de la débenture	59 065	3,64
Juin 15	Aux termes du RRD	59 575	4,1189
Juin 17	Conversion de la débenture	130 769	3,64
Juillet 8	Conversion de la débenture	4 120	3,64
Juillet 15	Aux termes du RRD	61 500	4,0234
Juillet 29	Conversion de la débenture	18 956	3,64
Août 5	Conversion de la débenture	50 274	3,64
Août 16	Conversion de la débenture	60 714	3,64
Août 16	Aux termes du RRD	63 304	3,9751
Août 17	Conversion de la débenture	59 065	3,64
Août 23	Conversion de la débenture	4 945	3,64
Août 24	Conversion de la débenture	6 318	3,64
Septembre 3	Conversion de la débenture	6 043	3,64
Septembre 15	Aux termes du RRD	63 994	3,9765
Septembre 29	Conversion de la débenture	7 142	3,64
Octobre 5	Conversion de la débenture	16 208	3,64
Octobre 13	Conversion de la débenture	10 989	3,64
Octobre 15	Aux termes du RRD	64 421	3,926
Novembre 1	Conversion de la débenture	1 373	3,64
Novembre 2	Conversion de la débenture	14 285	3,64
Novembre 11	Conversion de la débenture	20 604	3,64
Novembre 15	Aux termes du RRD	62 848	4,04
Novembre 19	Conversion de la débenture	5 494	3,64
Novembre 22	Conversion de la débenture	9 890	3,64
Novembre 23	Conversion de la débenture	27 472	3,64
Novembre 25	Conversion de la débenture	19 505	3,64
Décembre 7	Conversion de la débenture	3 021	3,64
Décembre 15	Aux termes du RRD	67 831	3,861
Décembre 29	Conversion de la débenture	5 219	3,64

Prospectus préalable de base

Le 15 juin 2021, BTB a déposé et avait reçu un visa pour un prospectus préalable de base simplifié définitif auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada. Le prospectus préalable de base a été déposé afin de donner à BTB la flexibilité financière et un accès opportun aux marchés financiers canadiens afin de poursuivre ses initiatives stratégiques qui peuvent comprendre des acquisitions. Le prospectus préalable est valide pour une durée de 25 mois au cours de laquelle BTB peut placer des parts de fiducie, des titres d'emprunt, des reçus de souscription, des bons de souscription ou une combinaison de ces titres, ayant un prix d'offre maximal de 200 millions de dollars.

Toute émission de titres aux termes du prospectus préalable de base se fera par le biais d'un supplément de prospectus qui indiquera les modalités spécifiques des titres visés et les détails du plan de distribution.

Octroi d'options sur parts

Du 1er janvier au 31 décembre 2021, aucune option n'a été octroyée et il n'y avait pas d'options en circulation au 31 décembre 2021.

Régime de parts différées

Du 1er janvier au 31 décembre 2021, 15 196 parts différées ont été émises. Il y avait 103 116 parts différées en circulation au 31 décembre 2021.

Régime d’achat de parts pour les employés

En vertu de ce régime, BTB octroie, sujet à certaines limites, une part pour chaque deux parts achetées par un employé au cours d’un exercice financier. Le 16 février 2022, 6 149 parts ont été émises à des employés en vertu de ce régime relativement aux achats de l’exercice 2021.

Régime de parts avec restrictions

Du 1er janvier au 31 décembre 2021, 95 058 parts avec restrictions ont été émises, 71 722 ont été réglées et 1 524 ont été annulées. Il y avait 161 536 parts avec restrictions en circulation au 31 décembre 2021.

Régime d’options d’achat de parts

Les fiduciaires peuvent, à leur appréciation et conformément aux exigences de la TSX, accorder aux fiduciaires, aux dirigeants, aux consultants en relation avec les investisseurs et aux consultants techniques de BTB des options incessibles visant l’achat de parts, à la condition que le nombre de parts réservées en vue d’émissions n’excède pas 10 % des parts émises et en circulation, lesquelles options peuvent être levées dans les cinq ans suivant leur date d’attribution. Le nombre de parts réservées en vue d’émissions à un même fiduciaire, dirigeant ou consultant technique ne saurait excéder cinq pour cent (5 %) des parts émises et en circulation et le nombre de parts réservées en vue d’émissions à tous les consultants en relation avec les investisseurs et consultants techniques ne saurait excéder deux pour cent (2 %) des parts émises et en circulation. Les options peuvent être levées au plus tard 90 jours après la cessation d’emploi ou de mandat du titulaire d’options auprès de BTB et il est prévu que, si la cessation d’emploi ou de mandat de ce dirigeant, de ce fiduciaire ou de ce consultant technique résulte de son décès, l’option peut être levée dans un délai maximal d’un an après ce décès, sous réserve de la date d’expiration de cette option.

Le régime d’options d’achat de parts prévoit que, pour un consultant en relation avec les investisseurs, aucune option ne peut être exercée douze (12) mois après la date de son attribution, au plus le quart des options devenant acquises au cours de toute période de trois (3) mois. Toute option attribuée à un consultant en relation avec les investisseurs expire 30 jours après la date à laquelle cette personne cesse d’exercer des activités de relations avec les investisseurs pour le compte de BTB.

Les options attribuées aux termes du régime d’options d’achat de parts doivent avoir un prix de levée par part qui ne peut être moindre que le cours de clôture des parts avant la date d'attribution.

Régime de réinvestissement des distributions

Le 1er octobre 2011, le FPI a mis en place un régime de réinvestissement des distributions en vertu duquel le détenteur de parts peut choisir de recevoir ses distributions en parts en bénéficiant d’un escompte sur la juste valeur de celles-ci. Le taux d’escompte du régime est de 3 %. En vertu de ce programme, 752 280 parts ont été émises au cours de 2021.

PARTIE 8 – FACTEURS DE RISQUE

BTB est exposé à un éventail de risques inhérents au type d'entreprise exploitée et aux locataires de ses immeubles. Certains de ces risques sont toutefois hors du contrôle de BTB.

Le texte ci-après décrit les principaux risques qui pourraient avoir un effet défavorable important sur BTB. D'autres risques et incertitudes que BTB ne considère pas actuellement comme étant importants ou dont il n'a pas connaissance actuellement pourraient devenir importants et influer sur sa situation financière et ses résultats futurs. La matérialisation d'un risque décrit ci-après est susceptible d'avoir un effet défavorable important sur l'entreprise, les perspectives, la situation financière et les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie de BTB.

BTB a un programme de gestion des risques liés à l'entreprise et des mesures de contrôle internes pour la surveillance et la gestion des risques.

La stratégie d'atténuation des risques de BTB fait appel à diverses pratiques, notamment des politiques, des contrôles, des procédés, des activités de gestion, des ententes contractuelles, l'acceptation des risques, l'évitement des risques et des assurances pour atténuer la nature, l'ampleur et l'impact des risques auxquels est exposée l'entreprise.

Accès aux capitaux

L'immobilier est un secteur exigeant des capitaux considérables notamment pour : (a) l'entretien des immeubles et les dépenses en immobilisations, (b) le refinancement de la dette hypothécaire, (c) le refinancement des débentures en circulation et (d) supporter la stratégie de croissance.

Rien ne garantit que BTB aura accès à suffisamment de capitaux dans le futur et à des conditions favorables pour répondre à ces exigences. L'incapacité de BTB d'avoir accès aux capitaux requis et à des conditions favorables pourrait avoir des répercussions sur la situation financière ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Dans le but d'atténuer le risque, BTB a mis en place les mesures suivantes : (a) maintenir le ratio de distribution à un niveau inférieur à 100 %, (b) débuter le processus de refinancement de la dette hypothécaire plusieurs mois avant terme et viser un niveau de refinancement généralement inférieur à 65 %, (c) doter les débentures de conditions leur permettant d'être remboursées en parts et (d) identifier les immeubles pouvant être disposés rapidement et à des valeurs optimales.

Financement par emprunt

BTB doit constamment avoir recours au marché des capitaux afin de refinancer ses emprunts au fur et à mesure qu'ils arrivent à échéance. Il est possible que BTB ne puisse refinancer ces créances ou ne puisse les refinancer selon des modalités et conditions acceptables pour BTB. Dans le but d'atténuer ce risque, BTB tente d'échelonner sur une période de 10 ans les dates d'échéance de son portefeuille hypothécaire. L'échéance moyenne pondérée est actuellement d'environ cinq ans. La direction croit qu'une telle stratégie constitue une bonne stratégie pour gérer le risque de taux d'intérêt.

BTB maintient un taux d'endettement global inférieur à 60 % à échéance pour la majorité de ses immeubles, facilitant ainsi le refinancement à terme. Pour des raisons stratégiques, un nombre limité de propriétés auront un terme plus court et de ce fait, pourraient avoir un taux d'endettement supérieur à 60% à l'échéance.

BTB dispose de deux facilités de crédit aux fins d'acquisitions et d'exploitation. Ces facilités, dont les disponibilités totalisent 83 millions $, sont à taux variables et sont aussi exposées à un risque de taux d'intérêt puisque les variations de l'économie influent sur les taux affectant ces emprunts. Historiquement, l'utilisation de ces lignes de crédit n'a été que partielle. De plus, elles ne représentent qu'une faible portion de la capacité d'endettement de BTB.

Propriété et exploitation de biens immobiliers

Si un nombre important de locataires n'étaient pas en mesure de s'acquitter de leurs obligations en vertu de leurs baux, ou n'acceptaient pas de renouveler leurs baux selon des modalités favorables pour BTB. Ces risques, s'ils se matérialisent, pourraient avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB.

À l'expiration d'un bail, rien ne garantit qu'il sera renouvelé ou qu'un autre locataire le remplacera. Le défaut, l'insolvabilité ou la faillite d'un locataire pourrait donner lieu au rejet et à la résiliation du bail du locataire.

Dans le but d'atténuer ces risques, BTB s'efforce d'avoir des locataires solvables et procède généralement à des enquêtes de solvabilité pour les nouveaux locataires et tente d'obtenir, dans certains cas, des garanties financières de la part des locataires.

Liquidités

La propriété d'un bien immobilier exige certaines dépenses fixes importantes dont les taxes foncières, les dépenses d'énergie, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurances et autres charges connexes, peu importe que l'immeuble produise ou non un revenu. De plus, le Fonds pourrait devoir engager des frais importants pour améliorer ou effectuer des réparations à un immeuble à la demande d'un locataire. Enfin, le calendrier et le montant des dépenses en immobilisations peuvent varier de façon importante.

Dans le but d'atténuer le risque, BTB effectue une gestion budgétaire lui permettant de prévoir à l'avance les périodes au cours desquelles les liquidités pourraient être réduites, voire insuffisantes.

BTB dispose de facilités de crédit de 83 millions $, sous certaines conditions, pouvant être utilisées pour pourvoir temporairement à des besoins opérationnels.

Enfin, BTB a identifié des immeubles qui comptent un niveau d'endettement raisonnable, et dont la disposition rapide permettrait de générer des liquidités appréciables.

Contexte économique

Les fiducies de placement immobilier au Canada sont exposées aux risques liés aux marchés de l'immobilier dans lesquels les immeubles se trouvent, de même que les marchés du crédit, des capitaux ainsi que les marchés financiers au Canada. La vulnérabilité à la conjoncture économique mondiale et à ses effets au Canada pourrait avoir une incidence défavorable sur BTB, ses immeubles et/ou ses locataires. BTB est exposé aux risques habituellement liés aux conjonctures économiques récessionnaires, y compris le risque lié au financement par emprunt, le risque associé aux locataires et le risque lié au manque de liquidité qui sont présentés en détail dans les présentes.

Concentration des locataires

BTB tire environ 25 % de ses revenus de location de ses 10 plus importants locataires. Par conséquent, les revenus dépendront de la capacité de ces locataires à respecter les obligations locatives et à la capacité du Fonds de récupérer ces loyers. Le défaut de ces locataires de payer le

loyer ou de respecter leurs obligations pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB.

Plus de 34 % des revenus totaux du Fonds proviennent de baux signés avec des organismes gouvernementaux des secteurs fédéral, provincial et municipal et des sociétés publiques, générant ainsi une stabilité et une qualité aux flux de trésorerie d'exploitation du Fonds.

Concurrence

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, BTB doit livrer concurrence à des particuliers, à des sociétés et à des institutions (tant canadiens qu'étrangers) qui sont actuellement à la recherche ou qui pourront éventuellement être à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent BTB. Un grand nombre de ces investisseurs disposent de ressources financières plus importantes que celles de BTB, ou ne sont pas assujettis aux restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est assujetti BTB, ou sont assujettis à des restrictions plus souples.

L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence à BTB pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires de BTB pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité de BTB de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus de BTB et, en conséquence, sur sa capacité d'honorer ses obligations.

Acquisitions

Le plan d'affaires de BTB vise notamment la croissance grâce au repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, à la matérialisation de telles occasions, à la réalisation d'acquisitions ainsi qu'à l'exploitation et à la location des immeubles acquis. Si BTB n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution. Rien ne garantit l'ampleur de la croissance que connaîtra BTB grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que BTB sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

Programme de développement

L'information ayant trait à nos projets de redéveloppement, coûts d'aménagement, taux de capitalisation et rendements estimatifs pourrait varier par suite de la mise à jour des hypothèses portant notamment, sans s'y limiter, sur les éléments suivants : loyers des locataires, superficie des immeubles, superficies locatives, calendrier d'achèvement et coûts d'achèvement, lesquelles hypothèses sont mises à jour périodiquement selon l'évolution des plans, notre processus d'appel d'offres, les négociations continues avec les locataires, la demande d'espace locatif dans nos marchés, l'obtention des permis de construction nécessaires, les discussions en cours avec les municipalités et l'aboutissement des modifications au zonage des propriétés, et ces variations pourraient être importantes. Rien ne garantit que les hypothèses posées à l'égard de chacun de ces éléments s'avèreront justes et tout changement d'hypothèse pourrait avoir une incidence défavorable importante sur notre programme de développement, la valeur de nos actifs et nos résultats financiers.

Recrutement et maintien en poste d'employés et de cadres

La concurrence est forte lorsque vient le temps de recruter et de retenir des employés et cadres qualifiés. Si BTB n'est pas en mesure d'attirer et de retenir des employés et des cadres compétents et performants, cela pourrait avoir une incidence négative sur la conduite des activités de BTB. BTB a mis en place un programme de rémunération à long terme ayant notamment un objectif de rétention.

Réglementation gouvernementale

BTB et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions entraînant des conséquences défavorables pour BTB et ses immeubles pourrait influer sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de BTB.

De plus, la législation et les politiques en matière d'environnement et d'écologie ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières décennies. Aux termes de diverses lois, BTB pourrait être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité du propriétaire à vendre un immeuble ou à emprunter sous la garantie d'un immeuble et pourrait également donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. Malgré ce qui précède, BTB n'a connaissance d'aucun problème important de non-conformité, ni d'aucune responsabilité ou autre réclamation à l'égard de l'un de ses immeubles, et il n'a connaissance d'aucun problème environnemental concernant l'un de ses immeubles qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes.

Restrictions relatives aux activités

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la *Loi de l'impôt*, BTB ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types de placement qu'il a le droit de faire. La convention de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

Risques fiscaux

La législation (les « règles s'appliquant aux EIPD ») relative à l'imposition sur le revenu des fiducies inscrites ou cotées en bourse (comme les fiducies de revenu et les fiducies de placement immobilier) modifie l'imposition de certaines entités intermédiaires et des distributions versées par celles-ci. Conformément aux règles s'appliquant aux EIPD, le traitement fiscal de certaines fiducies intermédiaires inscrites ou cotées en bourse, appelées « entités intermédiaires de placement déterminées » ou « EIPD », est analogue à celui qui s'applique aux sociétés par actions, et les investisseurs dans des EIPD sont imposés de la même manière que le sont les actionnaires d'une société.

Le régime d'imposition relatif aux EIPD ne s'applique pas aux entités qui satisfont aux conditions d'exemption, aux termes des règles s'appliquant aux EIPD applicables à certaines fiducies de placement immobilier (l'« exemption relative aux fiducies de placement »). Si le FPI ne satisfait pas aux conditions de l'exemption relative aux fiducies de placements, il sera assujetti à certaines conséquences fiscales, notamment à l'imposition appliquée de la même manière que pour les sociétés par actions, et certaines de ses distributions seront considérées comme des dividendes imposables d'une société par actions canadienne imposable.

Pour être admissible à l'exemption relative aux fiducies de placements pendant une année d'imposition donnée, une fiducie doit remplir les conditions suivantes : i) la juste valeur totale des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de fiducies de placement » qu'elle détient

n’est à aucun moment de l’année inférieure à 90 % de la juste valeur totale de l’ensemble des « biens hors portefeuille » qu’elle détient : ii) au moins 90 % de son « revenu brut de fiducie de placement » pour l’année provient d’une ou de plusieurs sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles » ; iii) au moins 75 % de son « revenu brut de fiducie de placement » pour l’année provient d’une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles réels », intérêts d’hypothèques sur des « biens immeubles ou réels » et de la disposition de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations ; iv) la juste valeur totale des biens qu’elle détient, dont chacun est un « bien immeuble ou réel » qui est une immobilisation, un « bien de revente admissible », une dette d’une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, ou de manière générale, une créance d’un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n’est à aucun moment de l’année inférieur à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause ; et v) les placements qui y sont faits sont cotés ou négociés, au cours de l’année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Au 31 décembre 2021, compte tenu d’une évaluation des actifs et des produits des activités ordinaires de BTB, la direction du FPI estime que le FPI remplit actuellement toutes les conditions requises pour être admissible à l’exception relative aux fiducies de placement immobilier, conformément à l’exception relative aux fiducies de placement immobilier. Par conséquent, la direction du FPI estime que les règles fiscales visant les EIPD ne s’appliquent pas à BTB.

La direction entend mener les affaires du FPI de manière à ce que celui-ci demeure admissible à l’exemption relative aux fiducies de placement en tout temps ; en revanche, puisque les dispositions de l’exception applicable aux fiducies de placement incluent des tests complexes à l’égard des revenus et des actifs, rien ne garantit que le FPI sera effectivement admissible à cette exception en tout temps.

Fluctuations des distributions en espèces

Un rendement sur un placement dans les parts n’est pas comparable au rendement d’un placement dans un titre à revenu fixe. Le recouvrement du placement initial dans des parts est à risque et le remboursement d’un placement dans les parts repose sur de nombreuses hypothèses de rendement. Même si BTB a l’intention de distribuer son bénéfice distribuable, le montant réel de bénéfice distribuable qui est distribué à l’égard des parts dépendra de nombreux facteurs, y compris le montant des remboursements de capital, les allocations aux locataires, les commissions locatives, les dépenses en immobilisations et d’autres facteurs qui peuvent être indépendants de la volonté de BTB. De plus, il se peut que la juste valeur des parts baisse si BTB ne peut procurer un rendement satisfaisant aux porteurs de parts. BTB a commencé à exercer ses activités le 3 octobre 2006. Pour effectuer ces distributions, BTB s’est servi de ses flux de trésorerie excédentaires et des flux de trésorerie tirés de ses activités de financement.

Le tableau en page 58 présente un sommaire des distributions mensuelles pour les trois derniers exercices terminés le 31 décembre.

Responsabilité éventuelle des porteurs de parts

Le contrat de fiducie prévoit qu’aucun porteur de parts ni aucun porteur de parts agissant comme fiduciaire ou administrateur d’un régime ne sera considéré comme engageant sa responsabilité personnelle à ce titre et aucun recours ne peut être exercé contre les biens personnels d’un porteur de parts pour acquitter une obligation ou une réclamation à la suite ou à l’égard d’un contrat ou d’une obligation de BTB ou des fiduciaires. Seuls les actifs de BTB sont susceptibles de saisie ou de saisie-exécution.

Le contrat de fiducie prévoit en outre que certains documents écrits signés par BTB (y compris toutes les hypothèques immobilières et, dans la mesure où les fiduciaires le jugent pratique et conforme à leur obligation de fiduciaires d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, tous les autres documents écrits créant une obligation importante de BTB) doivent contenir une disposition ou être assujettis à une reconnaissance spécifiant que cette obligation ne lie pas les porteurs de parts personnellement. Sauf dans le cas de mauvaise foi ou de faute lourde de leur part, les porteurs de parts n'engagent aucunement leur responsabilité personnelle aux termes des lois du Québec pour des réclamations contractuelles aux termes de documents écrits comportant l'exonération de responsabilité personnelle susmentionnée.

De plus, dans le cadre de ses activités, BTB fera l'acquisition de placements immobiliers, sous réserve des obligations contractuelles existantes, y compris des obligations aux termes d'hypothèques et de baux. Les fiduciaires déploieront tous les efforts raisonnables pour faire en sorte que ces obligations, à l'exception des baux, soient modifiées de manière à ce qu'aucune obligation ne lie personnellement les porteurs de parts. Toutefois, il se peut que BTB ne puisse obtenir une telle modification dans tous les cas. Dans la mesure où des réclamations ne seront pas acquittées par BTB, il existe un risque qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable des obligations de BTB lorsque cette responsabilité ne fait pas l'objet d'une clause de déni de la manière susmentionnée. Il n'existe qu'une faible possibilité que des porteurs de parts engagent leur responsabilité personnelle aux termes des lois du Québec pour des réclamations contractuelles lorsque la responsabilité ne fait pas l'objet d'une telle clause de déni.

BTB déploiera tous les efforts raisonnables pour obtenir des reconnaissances des créanciers hypothécaires aux termes des hypothèques prises en charge indiquant que les obligations hypothécaires prises en charge ne lieront pas personnellement les fiduciaires, les porteurs de parts ni les dirigeants.

Les réclamations présentées contre BTB peuvent survenir autrement qu'aux termes de contrats, y compris des réclamations, des réclamations fiscales et éventuellement certaines autres responsabilités prévues par la loi. La possibilité que des porteurs de parts engagent leur responsabilité personnelle à l'égard de telles réclamations est considérée très faible aux termes des lois du Québec ; de plus, la nature des activités de BTB sera telle que la plupart de ses obligations résultera de contrats, les risques non contractuels étant en grande partie assurables. Si le paiement d'une obligation de BTB devait être fait par un porteur de parts, ce dernier aurait droit à un remboursement par prélèvement sur les actifs disponibles de BTB.

L'article 1322 du *Code civil* prévoit que le bénéficiaire d'une fiducie ne répond envers les tiers du préjudice causé par la faute des fiduciaires de cette fiducie dans l'exercice de leurs fonctions qu'à concurrence des avantages qu'il a retirés de l'acte de ces fiduciaires et que ces obligations doivent être acquittées par prélèvement sur le patrimoine fiduciaire. En conséquence, même si cette disposition doit faire l'objet d'une interprétation judiciaire, elle offrirait une protection supplémentaire aux porteurs de parts relativement à de telles obligations.

Les fiduciaires feront en sorte que les activités de BTB soient exercées, suivant les conseils de conseillers juridiques, d'une manière et dans des territoires qui permettent d'éviter, dans la mesure où ils le jugent pratique et conforme à leur obligation d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, tout risque important de responsabilité des porteurs de parts pour des réclamations présentées contre BTB. Dans la mesure où elle est disponible à des conditions qu'ils jugent pratiques, les fiduciaires feront en sorte que l'assurance souscrite par BTB, dans la mesure applicable, couvre les porteurs de parts à titre d'assurés additionnels.

Conflits d’intérêts éventuels

Le contrat de fiducie contient des dispositions en matière de « conflit d’intérêts » qui servent à protéger les porteurs de parts sans créer de restrictions indues pour BTB. Étant donné que les fiduciaires peuvent exercer des activités immobilières, le contrat de fiducie prévoit des dispositions, semblables à celles que contient la LCSA, qui exigent de chaque fiduciaire qu’il divulgue à BTB tout intérêt dans un contrat ou une opération d’importance ou dans un contrat ou une opération d’importance projeté avec BTB (ou avec un membre du groupe de BTB). Un fiduciaire qui a fait une divulgation dans le sens qui précède n’a pas le droit de voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l’opération, sauf dans des circonstances restreintes, telles que lorsque le contrat ou l’opération vise une indemnité aux termes des dispositions du contrat de fiducie ou d’une assurance de responsabilité.

Le contrat de fiducie prévoit qu’un gestionnaire immobilier, les fiduciaires et les dirigeants de BTB (et les membres de leurs groupes respectifs et les personnes qui ont respectivement un lien avec ceux-ci) ainsi que les administrateurs et les dirigeants de ceux-ci peuvent, à l’occasion, effectuer, directement ou indirectement, pour leur propre compte ou pour celui d’autrui (notamment à titre de fiduciaire, d’administrateur, de gestionnaire ou de gestionnaire immobilier d’autres fiducies ou portefeuilles) des placements immobiliers et exercer d’autres activités identiques ou similaires à celles qu’exercent BTB et ses filiales ou qui leur font concurrence. Le contrat de fiducie prévoit en outre qu’un gestionnaire immobilier, un fiduciaire ou un dirigeant de BTB, les membres de leurs groupes respectifs et les personnes qui ont respectivement un lien avec ceux-ci (ou leurs administrateurs et dirigeants respectifs) n’engagent aucunement leur responsabilité envers BTB ou un porteur de parts du fait de l’exercice de telles activités ou de cette concurrence ou de la façon dont ils peuvent régler un conflit d’intérêts ou une obligation qui en découle, ou par suite de ceux-ci.

Cours des parts

L’un des facteurs susceptibles d’influencer le cours des parts est le rendement annuel sur celles-ci. En conséquence, une augmentation des taux d’intérêt sur le marché peut amener les acheteurs de parts à s’attendre à un rendement annuel plus élevé, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des parts. De plus, le cours des parts peut être touché par l’évolution de la conjoncture du marché, les fluctuations du marché des titres de participation, des facteurs d’offre et de demande à court terme pour les fiducies de placement immobilier et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de BTB.

Droits légaux se rattachant aux parts

En tant que détenteur de parts, un porteur de parts jouira de tous les droits prévus par la loi se rattachant normalement à la propriété d’actions d’une société par actions, y compris, par exemple, le droit d’intenter des recours pour abus ou des actions obliques contre BTB. Les parts ne constituent pas un « dépôt » au sens de la *Loi sur la Société d’assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ni d’aucune autre loi. De plus, BTB ne sera pas une société de fiducie et, en conséquence, il n’est pas enregistré aux termes d’une loi sur les sociétés de fiducie et de prêt étant donné qu’il n’exerce pas ni n’a l’intention d’exercer les activités d’une société de fiducie.

Dilution

BTB est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Les fiduciaires ont le pouvoir discrétionnaire d'émettre des parts supplémentaires, ce qui pourrait avoir un effet de dilution pour les porteurs de parts.

Questions environnementales

Les règles environnementales et écologiques ont pris beaucoup d'importance ces dernières années. Aux termes de diverses lois fédérales, provinciales et municipales, BTB pourrait, en tant que propriétaire ou exploitant de biens immobiliers, être tenu responsable des frais d'enlèvement de certaines substances dangereuses ou toxiques déversées ou libérées dans ses immeubles ou éliminées ailleurs ou de travaux de remise en état. Le défaut d'enlever ces substances ou d'effectuer des travaux de remise en état ou de régler ces questions par d'autres mesures prescrites par l'autorité compétente pourrait nuire à la capacité de BTB de vendre un immeuble ou emprunter sous la garantie d'un immeuble, et pourrait, également donner lieu à des réclamations contre BTB par des particuliers ou des organismes gouvernementaux. BTB n'a pas actuellement connaissance de l'existence d'un défaut de conformité, d'une obligation ou d'une réclamation d'importance liée à l'un de ses immeubles, et il n'est au courant d'aucune condition environnementale relative à ses immeubles qui, à son avis, entraînerait pour lui des dépenses importantes.

Conformément aux principes d'exploitation de BTB, BTB obtiendra ou examinera un audit environnemental de phase I pour chaque bien immobilier qu'il doit acquérir.

BTB s'est également doté d'une police d'assurances couvrant notamment les coûts de dépollution de sinistres environnementaux.

Risques d'ordre juridique

Les activités de BTB sont assujetties à diverses lois et divers règlements dans tous les territoires où elles sont exercées, et BTB doit composer avec les risques liés aux modifications législatives et réglementaires et ceux liés aux poursuites.

Sinistres non assurés

BTB a souscrit une assurance responsabilité civile générale, y compris des assurances contre les incendies, les inondations et la perte de loyers ainsi que des garanties annexes, dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Cependant, il existe certains genres de risques (généralement des risques de catastrophe, comme la guerre ou une contamination environnementale) qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. BTB a souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions et franchises, et maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. S'il devait subir une perte non assurée ou une perte sous-assurée, BTB pourrait perdre son investissement dans un ou plusieurs immeubles, de même que les profits et les flux de trésorerie qu'il prévoyait en tirer, mais il continuerait de devoir rembourser toute dette hypothécaire grevant ces immeubles.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et BTB pourrait ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient

vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de BTB et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient les liquidités disponibles aux fins de distribution.

COVID-19

La pandémie de la COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à adopter des mesures d'urgence afin de lutter contre la propagation du virus. Depuis 2020, ces mesures ont causé un ralentissement économique et d'importantes perturbations pour les entreprises au Canada et à l'échelle mondiale. La nature et l'étendue de ces mesures peuvent changer en fonction de l'efficacité des programmes de vaccination, de l'émergence de nouveaux variants du virus de la COVID-19, et toute résurgence de cas positifs à la COVID-19. En raison de l'évolution continue des circonstances entourant la COVID-19, l'incertitude demeure en ce qui concerne les prévisions internes révisées du Fonds, la plus importante étant le fait de ne pouvoir prédire de quelle façon les consommateurs réagiront tant que les mesures sanitaires se poursuivront ou changeront au Canada (politique de retour au bureau, habitudes de consommation en ligne vs physique, etc.). Compte tenu de l'évolution constante des conditions entourant la COVID-19, il est difficile de prédire avec certitude la nature, l'étendue et la durée de la COVID-19, ainsi que la durée et l'intensité des perturbations commerciales qui en résultent et les répercussions financières, sociales et de santé publique qui en découlent. Ces effets pourraient être négatifs et importants, y compris leurs effets éventuels sur les activités, l'exploitation et les résultats financiers du Fonds, tant à court terme qu'à long terme. Les estimations et les hypothèses les plus sujettes à l'incertitude accrue causée par la COVID-19 concernent l'évaluation des immeubles de placement et la détermination des pertes de crédit attendues sur les créances clients. Les montants comptabilisés dans les présents états financiers consolidés sont fondés sur les dernières informations fiables disponibles dont disposait la direction au moment de la préparation des états financiers consolidés, lorsque ces informations reflètent les conditions à la date de clôture. Toutefois, étant donné le niveau d'incertitude accru causé par la COVID-19, ces hypothèses et estimations pourraient donner lieu à des résultats qui pourraient nécessiter ultérieurement un ajustement important de la valeur comptable de l'actif ou du passif touché. Le Fonds continue de surveiller ses opérations commerciales et est conscient des impacts que la pandémie de la COVID-19 a sur l'économie mondiale, puisque sa durée reste incertaine. Le Fonds peut prendre d'autres mesures en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou des actions qui sont dans le meilleur intérêt des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, si nécessaire.

PARTIE 9 – SOMMAIRE DU CONTRAT DE FIDUCIE

Le texte qui suit est un bref résumé de certaines dispositions du contrat de fiducie. Le sommaire présenté ci-dessous n'est pas destiné à être complet et, pour de plus amples détails, il faut se reporter au contrat de fiducie.

Nature de BTB

BTB est une fiducie de placement immobilier à capital variable non dotée de la personnalité morale. BTB, ses fiduciaires et ses biens sont régis par les règles générales énoncées dans le *Code civil*, sauf dans la mesure où ces règles générales applicables aux fiducies ont été ou sont modifiées, changées ou abrégées pour des fiducies de placement ou par BTB par ce qui suit :

(a) des lois, des règlements ou d'autres exigences en vigueur imposés par les autorités compétentes en valeurs mobilières ou d'autres autorités de réglementation ; et

(b) les modalités et fiducies énoncées dans le contrat de fiducie.

Les intérêts bénéficiaires et les droits généraux d'un porteur de parts de BTB se limitent au droit de participer au prorata aux distributions déclarées par les fiduciaires de la manière prévue dans le contrat de fiducie et aux distributions à l'occasion de la dissolution de BTB de la manière prévue dans le contrat de fiducie. BTB ne constitue pas ce qui suit, n'est pas destiné à l'être, n'est pas réputé l'être et ne saurait être traité comme l'étant : une société en nom collectif, une société en commandite, un syndicat, une association, une coentreprise, une compagnie, une société par actions ou une société par actions à responsabilité limitée non plus que les fiduciaires ou un fiduciaire à titre individuel ou les porteurs de parts ou l'un d'eux ou des dirigeants ou d'autres employés de BTB ou l'un d'eux à quelque fin ne sont, ne sont réputés être, ne sauraient être traités de quelque manière comme étant, redevables ou responsables aux termes des présentes en tant qu'associés ou co-entrepreneurs. Ni les fiduciaires ni aucun dirigeant ou autre employé de BTB ne sont, ou ne sont réputés être, mandataires des porteurs de parts. La relation entre les porteurs de parts et les fiduciaires, BTB et les biens de BTB, est exclusivement à titre de bénéficiaires de BTB et leurs droits se limitent à ceux que le contrat de fiducie leur confère. Au cours de sa première année d'imposition, dans le cadre de la production de sa déclaration de revenus, BTB doit choisir, en supposant que les critères de ce choix sont respectés, d'être réputé une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt pour l'année entière.

Droits des porteurs de parts

Les droits de chaque porteur de parts de demander une distribution ou une division des éléments d'actif, des sommes d'argent, des fonds, du bénéfice et des gains en capital détenus, reçus ou réalisés par les fiduciaires se limitent à ceux qui figurent dans le contrat de fiducie et, à l'exception de ce qui est prévu dans le contrat de fiducie, aucun porteur de parts n'a le droit de demander un partage ou une division des biens de BTB ou une distribution d'un élément d'actif déterminé faisant partie des biens de BTB ou des sommes d'argent ou des fonds déterminés reçus par les fiduciaires. La propriété en droit des biens de BTB et le droit d'exercer les activités de BTB sont dévolus exclusivement aux fiduciaires, et aucun porteur de parts n'a ou n'est réputé avoir un droit de propriété à l'égard d'un des biens de BTB, à l'exception de ce qui est expressément prévu dans le contrat de fiducie. À l'exception de ce qui est expressément prévu dans le contrat de fiducie, aucun porteur de parts n'a le droit d'intervenir à l'égard de ce qui suit ou de donner aux fiduciaires des instructions à l'égard de ce qui suit : les affaires de BTB ou l'exercice de tous pouvoirs conférés aux fiduciaires en vertu du contrat de fiducie. Les parts constituent des biens personnels ou des meubles et elles ne confèrent à leurs porteurs que les intérêts et les droits expressément énoncés dans le contrat de fiducie.

Nombre de fiduciaires

Il doit y avoir un minimum de 5 et un maximum de 15 fiduciaires. Entre ce minimum et ce maximum, le nombre des fiduciaires peut être modifié par les porteurs de parts ou par les fiduciaires ; il est prévu que les fiduciaires ne peuvent, entre les assemblées de porteurs de parts, nommer un fiduciaire supplémentaire si, après cette nomination, le nombre total de fiduciaires était supérieur à une fois et un tiers le nombre de fiduciaires en fonction immédiatement après la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts. Advenant une telle augmentation, les porteurs de parts ou les fiduciaires, selon le cas, élisent ou nomment sans délai tous fiduciaires supplémentaires semblables.

Fiduciaires indépendants

Il doit y avoir une majorité de fiduciaires indépendants qui siègent au conseil des fiduciaires et à tout comité des fiduciaires.

Mandat des fiduciaires

Les fiduciaires sont élus pour un mandat qui se termine à la prochaine assemblée annuelle et ils peuvent être réélus. Les fiduciaires nommés par les fiduciaires entre les assemblées des porteurs de parts conformément au contrat de fiducie sont nommés pour un mandat expirant à la clôture de la prochaine assemblée annuelle et ils peuvent être élus ou réélus, selon le cas.

Qualités requises des fiduciaires

Un fiduciaire doit être une personne physique âgée d'au moins 18 ans, qui n'est pas faible d'esprit ni frappée d'aucune autre incapacité juridique et qui n'a pas été déclarée faible d'esprit ou incapable de gérer ses biens par un tribunal canadien ou d'un autre pays, et qui n'a pas le statut de failli. Les fiduciaires ne sont pas tenus de détenir des parts. Une majorité de fiduciaires indépendants doit siéger au conseil des fiduciaires et à tout comité des fiduciaires, et les fiduciaires indépendants doivent en majorité être des résidents ; toutefois, il est prévu que si, en tout temps, il y a moins qu'une majorité de fiduciaires indépendants en raison du décès, de la démission, de la faillite, de l'incompétence déclarée par un tribunal, de la destitution ou d'un autre changement de la situation d'un fiduciaire qui était un fiduciaire indépendant, cette exigence ne s'applique pas pendant une période de 60 jours au cours de laquelle les autres fiduciaires doivent nommer un nombre suffisant de fiduciaires indépendants pour respecter cette exigence.

Résidence des fiduciaires

Les fiduciaires, les fiduciaires indépendants et les membres de tout comité des fiduciaires doivent, en majorité, être des résidents. Si, en tout temps, les fiduciaires, les fiduciaires indépendants ou les membres de tout comité des fiduciaires ne sont pas, pour quelque motif, des résidents ou si aucun fiduciaire n'est résident, le ou les fiduciaires qui sont des non-résidents sont, sans délai avant ce moment, réputés avoir démissionné et cessent d'être fiduciaires avec prise d'effet au moment de cette démission réputée. Si, en tout temps, le nombre des fiduciaires est inférieur au nombre requis en vertu du contrat de fiducie et que le ou les autres fiduciaires n'agissent pas ou ne peuvent agir conformément au contrat de fiducie pour nommer un ou plusieurs fiduciaires supplémentaires ou si, au moment de la démission ou de la démission réputée d'un ou de plusieurs fiduciaires, il n'y a plus de fiduciaires, le porteur de parts initial doit nommer un ou plusieurs fiduciaires de sorte qu'après cette nomination, les fiduciaires, les fiduciaires indépendants et les membres de tout comité des fiduciaires soient, en majorité, des résidents et, à défaut d'une telle nomination, tout autre fiduciaire ou tout porteur de parts ou dirigeant de BTB ou les auditeurs, selon le cas, peuvent s'adresser à la Cour afin de nommer un ou plusieurs fiduciaires de sorte qu'après une telle nomination, les fiduciaires, les fiduciaires indépendants et les membres de tout comité de fiduciaires soient, en majorité, des résidents, pour agir jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts ou

selon les autres modalités que la Cour peut ordonner. Tout fiduciaire qui est un résident et qui se propose de devenir un non-résident doit en aviser les autres fiduciaires dès que raisonnablement possible et il doit démissionner de son poste de fiduciaire avec prise d'effet le jour de cette notification et être remplacé par un fiduciaire qui est un résident.

Élection des fiduciaires

Sauf lorsque des fiduciaires sont nommés conformément au contrat de fiducie, l'élection des fiduciaires se fait par un vote des porteurs de parts. La nomination ou l'élection de tout fiduciaire (autre qu'une personne physique qui siège comme fiduciaire immédiatement avant cette nomination ou élection) ne prend pas effet tant que cette personne physique n'a pas accepté par écrit cette nomination ou élection et ne s'est pas engagée à être liée par les modalités du contrat de fiducie.

Limitations de la responsabilité des fiduciaires

Sous réserve de la norme de diligence énoncée dans le contrat de fiducie, aucun des fiduciaires ou des dirigeants, des employés ou des mandataires de BTB n'engage sa responsabilité envers un porteur de parts ou une autre personne à l'égard d'une faute, d'un délit, d'un contrat ou autrement pour un acte accompli ou non accompli de bonne foi en se fiant à des documents qui sont, à première vue, signés en bonne et due forme, à l'égard de toute perte de valeur de BTB ou de toute perte subie par BTB attribuable à la vente de tout titre, à l'égard de la perte ou de l'aliénation de sommes d'argent ou de titres, à l'égard de tout acte ou défaut d'agir par une personne à qui les fiduciaires sont autorisés à déléguer et ont délégué une des fonctions qu'ils doivent exercer aux termes des présentes ; ou à l'égard d'un autre acte ou défaut d'agir, notamment, le défaut de contraindre un ancien fiduciaire à remédier à un abus de confiance ou à tout défaut de la part d'une personne d'exécuter des obligations ou de verser des sommes d'argent dues à BTB, à moins que ces obligations ne découlent d'un manquement à la norme de prudence, de diligence et de compétence énoncée dans le contrat de fiducie. Si les fiduciaires ont mandaté un expert, un conseiller ou un conseiller juridique compétent à l'égard d'une question liée à l'exercice de leurs fonctions aux termes du contrat de fiducie, ils peuvent agir ou refuser d'agir en se fondant sur les conseils de cet expert, de ce conseiller ou de ce conseiller juridique et, malgré toute stipulation du contrat de fiducie, notamment la norme de prudence, de diligence et de compétence qui y est énoncée, les fiduciaires n'engagent pas leur responsabilité à l'égard d'un acte ou d'un refus d'agir fondé sur les conseils d'un tel expert, conseiller ou conseiller juridique dont il est raisonnable de conclure qu'ils relèvent des domaines de compétence de cet expert, de ce conseiller ou de ce conseiller juridique, et sont entièrement protégés à cet égard.

Les fiduciaires n'engagent aucunement leur responsabilité personnelle à l'égard des dettes, des responsabilités, des obligations, des réclamations, des demandes, des jugements, des frais, des charges ou des dépenses de BTB ou à son égard découlant de tout acte exécuté, autorisé ou omis relativement à l'exercice des fonctions de fiduciaire ou aux affaires de BTB, à moins que ce fiduciaire n'ait pas respecté la norme de diligence énoncée dans le contrat de fiducie. Aucun bien ni aucun élément d'actif des fiduciaires, leur appartenant en leur qualité personnelle ou autrement, ne sera assujetti à une procédure de prélèvement, d'exécution ou à une autre procédure d'application à l'égard d'obligations aux termes du contrat de fiducie ou aux termes d'autres conventions connexes, à moins que ce fiduciaire n'ait pas respecté la norme de diligence énoncée dans le contrat de fiducie. Aucun recours ne peut être exercé ou pris, directement ou indirectement, contre les fiduciaires en leur qualité personnelle ou contre un constituant, un actionnaire, un administrateur, un dirigeant, un employé ou un mandataire des fiduciaires ou de tout remplaçant des fiduciaires, à moins que ce fiduciaire n'ait pas respecté la norme de diligence énoncée dans le contrat de fiducie. Par conséquent, BTB est exclusivement responsable et un recours ne peut être exercé qu'à l'égard de ses biens pour le paiement ou l'exécution de ces obligations, à moins que ce fiduciaire n'ait pas respecté la norme de diligence énoncée dans le contrat de fiducie.

Dans le cadre de l'exercice des pouvoirs, notamment discrétionnaires, qui leur sont conférés aux termes du contrat de fiducie, les fiduciaires agissent, et sont réputés de manière concluante agir comme fiduciaires des biens de BTB.

Conflits d'intérêts

Sous réserve des stipulations du contrat de fiducie, si un fiduciaire ou un dirigeant de BTB ou un des membres de leurs groupes respectifs ou une des personnes qui ont respectivement un lien avec ceux-ci :

(a) est partie à une opération ou à un contrat important ou à un projet d'opération ou de contrat important avec BTB (ou un membre du même groupe que celui-ci) ; ou

(b) est administrateur ou dirigeant d'une personne qui est partie à une opération ou à un contrat important ou à un projet d'opération ou de contrat important avec BTB (ou un membre du même groupe que celui-ci) ou a autrement un intérêt important dans une telle personne ;

ce fiduciaire ou ce dirigeant de BTB doit divulguer par écrit aux fiduciaires la nature et la portée de cet intérêt ou demander de les faire inscrire au procès-verbal des réunions des fiduciaires.

Un fiduciaire susmentionné doit s'abstenir de voter sur toute résolution visant à approuver ce contrat ou cette opération, à moins qu'il ne s'agisse :

(a) d'une entente de garantie pour un prêt d'argent ou des obligations contractées par le fiduciaire au bénéfice de BTB ou d'un membre de son groupe ;

(b) concernant principalement la rémunération de ce fiduciaire en tant que fiduciaire, dirigeant, employé ou mandataire de BTB ;

(c) concernant l'indemnité de ce fiduciaire aux termes du contrat de fiducie ou la souscription d'une assurance de responsabilité ; ou

(d) conclue avec un membre de son groupe ;

toutefois, il est prévu que la présence de ce fiduciaire à la réunion en cause ou la reconnaissance écrite par ce fiduciaire de toute résolution écrite est comptabilisée pour ce qui est du quorum ou de l'exigence qu'au moins un nombre minimum de fiduciaires ou de fiduciaires indépendants agissent.

Lorsqu'un contrat important est conclu ou qu'une opération importante est réalisée entre BTB et un fiduciaire ou un dirigeant de BTB, ou entre BTB et une autre personne dont un fiduciaire ou un dirigeant de BTB est administrateur ou dirigeant ou dans laquelle il a un intérêt important :

(a) cette personne n'est pas tenue de rendre compte à BTB ni aux porteurs de parts de tout profit ou gain réalisé par suite du contrat ou de l'opération ;

(b) le contrat ou l'opération n'est ni nul ni annulable ;

du fait uniquement de cette relation ou du fait uniquement que cette personne est présente ou est comptabilisée pour établir s'il y a quorum à la réunion des fiduciaires qui a autorisé le contrat ou l'opération, si cette personne a divulgué son intérêt conformément au contrat de fiducie, et que le contrat ou l'opération était raisonnable et équitable pour BTB au moment de son approbation.

Concurrence avec BTB

Un gestionnaire immobilier, les fiduciaires et les dirigeants de BTB (et les membres de leurs groupes respectifs et les personnes qui ont respectivement un lien avec ceux-ci) ainsi que leurs administrateurs et dirigeants peuvent, à l'occasion, participer, directement ou indirectement, pour leur propre compte ou pour celui d'autrui (notamment en tant que fiduciaire, administrateur, gérant d'actifs ou gestionnaire immobilier d'autres fiducies ou portefeuilles) à des placements immobiliers ou à d'autres activités identiques ou similaires à celles qu'exercent BTB et ses filiales ou qui leur font concurrence. Ni un gestionnaire immobilier, ni un fiduciaire ou dirigeant de BTB non plus qu'un des membres de leurs groupes respectifs ou une des personnes qui ont respectivement un lien avec ceux-ci (ni leurs administrateurs et dirigeants respectifs) n'engagent leur responsabilité envers BTB ou un porteur de parts en raison ou du fait d'une telle participation ou concurrence ou de la façon dont cette personne peut régler un conflit d'intérêts ou une obligation qui en découle.

Parts

Les intérêts bénéficiaires dans BTB se divisent en une seule catégorie de parts qui confèrent les droits et qui sont assujetties aux limitations, restrictions et conditions énoncées aux présentes. Le nombre de parts que BTB peut émettre est illimité. Une fois émise, chaque part est acquise irrévocablement à son porteur. L'intérêt de chaque porteur de parts est établi par le nombre de parts immatriculées à son nom. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires sans préavis aux porteurs de parts.

Rang des parts

Comme toutes les autres parts en circulation, chaque part correspond à un intérêt bénéficiaire indivis égal dans BTB. Toutes les parts en circulation à un moment donné participent au prorata à toutes distributions effectuées par BTB et, advenant la dissolution ou la liquidation de BTB, au reliquat de l'actif net de BTB après le règlement de toutes les dettes, et aucune part ne jouit d'un privilège ou d'une priorité par rapport à une autre part. Entre elles, les parts ont un rang égal et proportionnel, sans discrimination, privilège ni priorité.

Parts spéciales comportant droit de vote

Les parts spéciales comportant droit de vote ne représentent aucun droit économique dans le FPI ou dans les distributions ou actifs du FPI, mais confèrent à leur porteur une voix par part spéciale à droit de vote aux assemblées des porteurs de parts de fiducie. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises que parallèlement ou relativement à des titres échangeables en parts, y compris les parts de société en commandite de catégorie B, afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard du FPI. Les parts spéciales comportant droit de vote seront émises parallèlement aux parts de société en commandite de catégorie B auxquelles elles se rapporteront, lors de la clôture d'une éventuelle acquisition et ne seront attestées que par les certificats représentant ces parts de société en commandite de catégorie B. Les parts spéciales comportant droit de vote ne pourront être transférées séparément des titres échangeables auxquels elles se rattachent et seront automatiquement transférées au moment du transfert de ces titres échangeables. Chaque part spéciale comportant droit de vote confèrera à son porteur le droit d'exprimer à une assemblée des porteurs de parts le nombre de voix correspondant au nombre de parts qui pourraient être obtenues à l'échange de la part de société en commandite de catégorie B auquel la part spéciale comportant droit de vote se rattache. À l'échange ou à la remise d'une part de société en commandite de catégorie B contre une part, la part spéciale comportant droit de vote qui se rattache à la part de société en commandite de catégorie B sera automatiquement annulée sans contrepartie et sans aucune autre mesure des fiduciaires et l'ancien porteur de cette part spéciale comportant droit de vote n'aura plus aucun droit à l'égard de celle-ci. Aucune part spéciale comportant droit de vote n'est actuellement émise.

Contrepartie versée pour les parts

Aucune part ne peut être émise sans être entièrement libérée et non susceptible d'appels de versements subséquents. Une part n'est pas entièrement libérée tant que sa contrepartie n'a pas été reçue intégralement par ou pour BTB. La contrepartie de toute part doit être payée sous forme d'argent ou de biens ou de services rendus dont la valeur n'est pas inférieure au juste équivalent de l'argent que BTB aurait reçu si la part avait été émise en contrepartie d'argent. Pour établir si un bien ou des services rendus constituent le juste équivalent de la contrepartie payée en argent, les fiduciaires peuvent tenir compte des frais et des dépenses raisonnables de constitution et de réorganisation ainsi que des paiements au titre des biens et des services rendus dont BTB devrait raisonnablement bénéficier.

Absence de droits de préemption

Aucun droit de préemption ne se rattache aux parts.

Fractions de parts

Si, par suite d'un acte des fiduciaires aux termes du contrat de fiducie, une personne a droit à une fraction de part, cette personne n'aura pas le droit de recevoir un certificat à cet égard. Sauf dans la mesure où elles peuvent correspondre globalement à une ou plusieurs parts entières, les fractions de parts ne confèrent pas à leur porteur le droit à un avis de convocation aux assemblées des porteurs de parts, d'y assister ou d'y voter. Sous réserve de ce qui précède, ces fractions de parts sont assorties des droits, des restrictions, des conditions et des limitations se rattachant aux parts entières en fonction de leur pourcentage d'une part entière.

Attribution et émission

Les fiduciaires peuvent attribuer et émettre des parts au moment et de la manière (notamment aux termes de tout régime en vigueur à l'occasion concernant le réinvestissement par les porteurs de parts des distributions de BTB sous forme de parts) et moyennant la contrepartie et à la personne ou à la catégorie de personnes que les fiduciaires établissent, à leur appréciation entière. Si des parts sont émises, en totalité ou en partie, moyennant une contrepartie autre que de l'argent, la résolution des fiduciaires attribuant et émettant ces parts doit exprimer le juste équivalent en argent de l'autre contrepartie reçue. Le prix ou la valeur de la contrepartie contre laquelle des parts peuvent être émises sera établi par les fiduciaires à leur appréciation entière, généralement après consultation avec des courtiers en valeurs mobilières qui peuvent agir comme preneurs fermes relativement au placement de parts.

Droits, bons de souscription et options

BTB peut créer et émettre des droits, des bons de souscription ou des options ou d'autres instruments ou titres permettant de souscrire des parts entièrement libérées, lesquels peuvent être exercés et levés moyennant le ou les prix de souscription et au moment que les fiduciaires peuvent établir. Les droits, les bons de souscription, les options, les instruments ou les titres ainsi créés peuvent être émis moyennant contrepartie ou sans contrepartie, le tout selon ce que les fiduciaires peuvent établir. Un droit, un bon de souscription, une option, un instrument ou un titre ne constitue pas une part et son porteur n'est pas un porteur de parts. Après l'approbation par les fiduciaires indépendants de tout régime d'options d'achat de parts à l'intention des fiduciaires, des dirigeants et/ou des employés de BTB ou d'une filiale et/ou de leurs sociétés de portefeuille personnelles ou fiducies familiales et/ou de personnes qui fournissent des services à BTB, le comité de gouvernance peut, après avoir obtenu l'autorisation des fiduciaires, recommander aux fiduciaires d'attribuer des options selon les modalités et sous réserve des conditions énoncées dans ce régime.

Sous réserve des stipulations du contrat de fiducie, les fiduciaires peuvent créer et émettre des titres de créance de BTB à l'égard desquels l'intérêt, la prime ou le capital payable à cet égard peut être payé, au gré de BTB ou du porteur, en parts entièrement libérées, lesquels titres de créance, de par leurs modalités, peuvent être convertibles en parts au moment et aux prix que les fiduciaires peuvent établir. Tout titre de créance ainsi créé ne constitue pas une part et son porteur n'est pas un porteur de parts, tant que des parts entièrement libérées ne sont pas émises conformément aux modalités de ce titre de créance.

Cessibilité

Les parts sont librement cessibles et, sauf dans des circonstances restreintes énoncées dans le contrat de fiducie, il est interdit aux fiduciaires d'imposer une restriction à la cession de parts par un porteur de parts, sauf avec le consentement de ce dernier. Les fiduciaires doivent déployer tous les efforts raisonnables pour obtenir et conserver l'inscription des parts à la cote d'une ou de plusieurs bourses au Canada.

Cession de parts

Sous réserve des stipulations du contrat de fiducie, à toutes les fins de BTB et du contrat de fiducie, les parts constituent des biens personnels et meubles, et elles sont entièrement cessibles sans frais entre des personnes, mais aucune cession de part n'est opposable aux fiduciaires ni ne les lie tant que la cession n'a pas été inscrite au registre ou à l'un des sous-registres de transfert tenus par les fiduciaires, BTB ou l'agent des transferts de BTB. Aucune cession de parts n'est reconnue, à moins qu'il ne s'agisse d'une part entière.

Restrictions relatives à la propriété par des non-résidents

À aucun moment plus de 49 % des parts en circulation ne peuvent être détenues, ou être détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, au bénéfice de non-résidents. De plus, à aucun moment des non-résidents ne peuvent détenir ou détenir en propriété véritable, directement ou indirectement, des parts ou d'autres droits ou options, y compris des débentures convertibles (aux fins du présent paragraphe, ces autres droits et options sont appelés des « options ») qui leur confèrent (conditionnellement ou autrement) le droit d'acquérir des parts qui ferait en sorte que plus de 49 % des parts, en tout temps, soient détenues ou détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, par des non-résidents. Les fiduciaires peuvent exiger des déclarations quant au territoire de résidence des propriétaires véritables de parts. Si BTB est informé que 49 % des parts et/ou des options alors en circulation sont détenues, ou peuvent être détenues, au bénéfice de non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, ils peuvent en faire l'annonce publique et il leur est interdit d'accepter une souscription de parts ou d'options d'un non-résident, d'émettre des parts ou des options à une telle personne ou d'enregistrer ou autrement de reconnaître la cession de parts ou d'options en faveur d'un non-résident. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires établissent que plus de 49 % des parts et/ou des options sont détenues, ou peuvent être détenues, au bénéfice de non-résidents, ils peuvent envoyer un avis aux porteurs non-résidents de parts ou d'options, choisis par ordre inverse d'acquisition ou d'enregistrement, par la loi ou par un autre moyen autorisé en vertu d'une décision des fiduciaires, exigeant d'eux qu'ils vendent la totalité ou une partie de leurs parts ou options dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si les porteurs de parts ou d'options qui reçoivent un tel avis n'ont pas vendu le nombre déterminé de parts ou d'options ni fourni aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada et qu'ils ne détiennent pas leurs parts ou options au bénéfice de non-résidents dans ce délai, les fiduciaires peuvent vendre ces parts ou options pour leur compte à une ou plusieurs personnes qui ne sont pas des non-résidents du Canada et, entre-temps, tous les droits se rattachant à ces parts ou options (y compris tout droit de toucher des versements d'intérêts) sont suspendus sur-le-champ et les droits de tous ces porteurs de parts ou d'options à l'égard de celles-ci se limitent au droit de toucher le

produit net de la vente (déduction faite de toutes commissions, taxes, impôts ou autres frais de vente).

Rachat de parts

Chaque porteur de parts a le droit d'exiger de BTB qu'il rachète en tout temps ou à l'occasion à sa demande la totalité ou une partie des parts immatriculées à son nom aux prix établis et payables conformément aux conditions énoncées ci-après :

(a) Pour exercer un droit de porteur de parts d'exiger le rachat aux termes du contrat de fiducie, un avis rempli et signé en bonne et due forme exigeant de BTB qu'il rachète des parts correspondant à un modèle approuvé par les fiduciaires doit être envoyé à BTB à son siège social. Aucun modèle ni mode de remplir ou de signer cet avis n'est suffisant, à moins que les fiduciaires s'en déclarent satisfaits à tous égards et qu'il soit accompagné d'une autre preuve que les fiduciaires peuvent raisonnablement exiger à l'égard de l'identité, de la capacité ou du pouvoir de la personne qui donne cet avis.

(b) Sur réception par BTB de l'avis de rachat de parts, le porteur de parts cesse par après de jouir de droits à l'égard des parts déposées en vue de leur rachat (autres que celui de recevoir le paiement du rachat à cet égard) y compris le droit de recevoir toutes distributions sur celles-ci qui sont déclarées payables aux porteurs de parts inscrits à une date qui est postérieure à la date de réception par BTB de cet avis. Les parts sont considérées déposées en vue de leur rachat à la date à laquelle BTB a, à la satisfaction des fiduciaires, reçu l'avis et les autres documents ou éléments de preuve requis de la manière susmentionnée.

(c) Sur réception par BTB de l'avis de rachat de parts conformément aux dispositions qui précèdent, le porteur de parts déposées en vue de leur rachat a le droit de toucher un prix par part (le « prix de rachat ») correspondant à la moins élevée des valeurs suivantes :

(A) 90 % du « cours » des parts sur le marché principal à la cote duquel les parts sont inscrites durant la période de 10 jours de bourse commençant immédiatement après la date (la « date de rachat ») à laquelle les parts ont été déposées en vue de leur rachat ;

(B) 100 % du « cours de clôture » sur le marché principal à la cote duquel les parts sont inscrites à la date de rachat.

Aux fins du présent calcul, le « cours » sera le montant égal à la moyenne pondérée des cours de négociation des parts sur le marché ou la bourse applicable pour chacun des jours de bourse où il y a eu négociation durant la période de jours de bourse déterminée ; et il est prévu que, s'il y a eu négociation sur la bourse ou le marché applicable pendant moins de cinq des jours de bourse durant la période de jours de bourse déterminée, le « cours » sera la moyenne des cours suivants établie pour chacun des jours de bourse durant la période de négociation déterminée : la moyenne des derniers cours acheteur et vendeur des parts pour chaque jour où il n'y a pas eu négociation et les cours moyens pondérés de négociation des parts pour chaque jour où il y a eu négociation. Le « cours de clôture » sera un montant égal au cours de clôture des parts sur le marché ou la bourse applicable s'il y a eu négociation à la date déterminée et que la bourse ou le marché applicable fournit un cours de clôture ; un montant égal à la moyenne des cours extrêmes des parts sur le marché ou la bourse applicable s'il y a eu négociation à la date déterminée et que la bourse ou le marché ne fournit que les cours extrêmes des parts négociées à une date déterminée ; ou la moyenne des

derniers cours vendeurs et acheteurs des parts s'il n'y a pas eu négociation à une date déterminée.

Si ces parts ne sont pas inscrites et cotées en vue de la négociation sur un marché public, le prix de rachat correspondra à la juste valeur de ces parts, que les fiduciaires établissent à leur appréciation entière.

Sous réserve des alinéas (d) et (e) ci-dessous, le prix de rachat payable à l'égard des parts déposées en vue de leur rachat durant tout mois civil est acquitté par chèque tiré sur une banque ou une société de fiducie canadienne en monnaie légale du Canada, payable au pair ou à l'ordre du porteur de parts qui a exercé le droit de rachat dans les 30 jours suivant la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été déposées en vue de leur rachat. Les paiements effectués par BTB du prix de rachat sont réputés de manière concluante avoir été faits au moment de l'envoi par la poste d'un chèque dans une enveloppe préaffranchie adressée à l'ancien porteur de parts, à moins que ce chèque ne soit pas honoré sur présentation. Après ce paiement, BTB est dégagé de toute responsabilité envers l'ancien porteur de parts à l'égard des parts ainsi rachetées.

(d) L'alinéa (c) ne s'applique pas aux parts déposées en vue de leur rachat par un porteur de parts dans les cas suivants :

(i) le montant global payable par BTB aux termes de l'alinéa (c) à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts déposées en vue de leur rachat au cours du même mois civil excède 50 000 $ (la « limite mensuelle »); il est prévu que les fiduciaires peuvent, à leur appréciation entière, renoncer à cette limite à l'égard de toutes les parts déposées en vue de leur rachat au cours de tout mois civil et, en l'absence d'une telle renonciation, les parts déposées en vue de leur rachat au cours de tout mois civil au cours duquel le montant global payable par BTB aux termes de l'alinéa (c) excède la limite mensuelle seront remboursées partiellement contre du numéraire aux termes de l'alinéa (c) et le solde, sous réserve de toutes approbations des autorités de réglementation compétentes, au moyen d'une distribution au prorata en nature d'éléments d'actif détenus par BTB conformément à l'alinéa (e);

(ii) au moment où les parts sont déposées en vue de leur rachat, les parts en circulation ne sont pas inscrites en vue de leur négociation à la cote d'une bourse ou d'un marché ni cotées par une bourse ou un marché qui, de l'avis des fiduciaires à leur appréciation entière, fournit des cours représentatifs de la juste valeur pour les parts;

(iii) la négociation normale des parts en circulation est suspendue ou interrompue sur une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites en vue de leur négociation ou, si elles ne sont pas ainsi inscrites, sur un marché auquel les parts sont cotées en vue de leur négociation, à la date de rachat de ces parts ou pendant plus de cinq jours de bourse durant la période de 10 jours de bourse commençant immédiatement après la date de rachat de ces parts.

(e) Dans la mesure où l'alinéa (c) ne s'applique pas à toutes les parts déposées en vue de leur rachat par un porteur de parts par suite de l'alinéa d), le solde du prix de rachat par part précisé au sous-alinéa (d) (i) est, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations nécessaires des autorités de réglementation (pour lesquelles BTB doit déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial en vue de les obtenir), acquitté et réglé au moyen d'une distribution en nature, à ce porteur de parts, d'éléments d'actif détenus par BTB. Dans cette mesure, BTB rachète le nombre de parts de TB et de billets de série 1, respectivement, égal au produit de ce qui suit : (i) le nombre de parts déposées en vue de leur rachat divisé par le

nombre global de parts en circulation à la date à laquelle les parts ont été déposées en vue de leur rachat et (ii) le nombre de parts de TB et de billets de série 1 (d'un capital de 100 $), respectivement, détenus par BTB à la date à laquelle les parts ont été déposées en vue de leur rachat, moyennant le produit de rachat consistant en billets de série 2 et en billets de série 3, respectivement. Le solde du prix de rachat payable aux termes du présent alinéa (e) à l'égard de parts déposées en vue de leur rachat durant tout mois est, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations nécessaires d'organismes de réglementation, acquitté au moyen du transfert, au porteur de parts qui a exercé son droit de rachat ou à son ordre, dans les 30 jours (la « date de transfert ») après la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été déposées en vue de leur rachat, du nombre de billets de série 2 ou de billets de série 3 établi de la manière susmentionnée. Les paiements par BTB du solde du prix de rachat sont réputés de manière concluante avoir été effectués au moment de l'envoi par la poste de certificats attestant les billets de série 2 et les billets de série 3 par courrier recommandé dans une enveloppe préaffranchie adressée à l'ancien porteur de parts et/ou à toute partie disposant d'une sûreté. Après ce paiement avec tout numéraire payable au porteur de parts aux termes du paragraphe (c), BTB est dégagé de toute responsabilité envers cet ancien porteur de parts et toute partie disposant d'une sûreté à l'égard des parts ainsi rachetées. Aucun billet de série 2 ni aucun billet de série 3 en multiples intégraux de moins de 100 $ ne seront distribués et, lorsque des billets qu'un porteur de parts doit recevoir incluent un multiple inférieur à ce nombre, le nombre de billets est arrondi au multiple intégral de 100 $ inférieur le plus près. BTB a droit à tous les intérêts versés sur les billets de TB, le cas échéant, et aux distributions versées sur les parts de TB au plus tard à la date de distribution en nature. Lorsque BTB effectue une distribution en nature d'un nombre proportionnel de titres de Fiducie TB à l'occasion d'un rachat de parts aux termes du présent article, les fiduciaires peuvent, à leur appréciation entière, désigner en faveur des porteurs de parts qui exercent leur droit de rachat tout gain en capital ou tout bénéfice réalisé par BTB sur la distribution de ces titres en faveur du porteur de parts ou à cet égard.

(f) Toutes les parts qui sont rachetées aux termes du contrat de fiducie sont annulées, ne sont plus en circulation et ne seront pas réémises.

Assemblée annuelle

Il y a une assemblée annuelle des porteurs de parts au moment et au lieu au Canada que les fiduciaires établissent afin d'élire des fiduciaires, de nommer ou de destituer les auditeurs de BTB et de traiter des autres questions que les fiduciaires peuvent établir ou qui peuvent être régulièrement présentées à l'assemblée. L'assemblée annuelle des porteurs de parts est tenue après la remise aux porteurs de parts du rapport annuel et, dans tous les cas, dans les 180 jours suivant la fin de chaque exercice de BTB.

Autres assemblées

Les fiduciaires ont le pouvoir de convoquer en tout temps des assemblées extraordinaires des porteurs de parts au moment et au lieu au Canada qu'ils peuvent établir. Les porteurs de parts détenant un total d'au moins 20 % des parts de BTB en circulation peuvent demander aux fiduciaires par écrit de convoquer une assemblée extraordinaire des porteurs de parts pour les fins énoncées dans cette demande.

Avis de convocation aux assemblées des porteurs de parts

L'avis de convocation à toutes les assemblées des porteurs de parts doit être posté ou remis par l'agent des transferts de BTB aux porteurs de parts, à chaque fiduciaire et aux auditeurs de BTB au moins 21 et au plus 50 jours (ou dans un autre nombre de jours qu'exigent les lois ou la bourse

compétente) avant l'assemblée. Cet avis de convocation doit préciser l'heure et le lieu aux termes de cette assemblée et doit énoncer brièvement la nature générale des questions à y traiter et doit autrement inclure les renseignements qui seraient fournis aux actionnaires d'une société par actions régie par la LCSA dans le cadre d'une assemblée d'actionnaires. Une reprise d'assemblée, autre qu'une assemblée remise pour défaut de quorum, peut être tenue sans autre avis. Malgré ce qui précède, une assemblée de porteurs de parts peut être tenue en tout temps et sans avis si tous les porteurs de parts y sont présents ou représentés ou si ceux qui ne sont pas ainsi présents ou représentés ont renoncé à l'avis de convocation. Tout porteur de parts (ou un fondé de pouvoir dûment nommé d'un porteur de parts) peut renoncer à tout avis de convocation qui doit être donné aux termes du contrat de fiducie, et cette renonciation, donnée avant ou après l'assemblée, remédie à tout défaut d'envoi de cet avis de convocation. À toute assemblée à laquelle il n'y a pas quorum dans les 30 minutes suivant l'heure fixée pour sa tenue, l'assemblée, si elle a été convoquée à la demande des porteurs de parts, est dissoute, mais dans tous les autres cas, elle est reportée à une date qui tombe non moins de sept jours plus tard et à un lieu et à une heure que le président de l'assemblée fixe et si, à cette reprise d'assemblée il n'y a pas quorum, les porteurs de parts présents en personne ou par procuration sont réputés former quorum. La participation à une assemblée de porteurs de parts vaut renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'un porteur de parts ou une autre personne y assiste dans le but exprès de s'opposer aux délibérations sur toute question au motif que l'assemblée n'a pas été convoquée en bonne et due forme.

Président

Le président de toute assemblée annuelle ou extraordinaire est le président du conseil des fiduciaires ou tout autre fiduciaire indiqué par voie de résolution des fiduciaires ou, en l'absence de tout fiduciaire, toute personne nommée comme présidente d'assemblée par les porteurs de parts qui sont présents.

Quorum

Le quorum de toute assemblée des porteurs de parts consiste en au moins deux personnes physiques présentes qui sont des porteurs de parts ou qui représentent par procuration des porteurs de parts qui détiennent au total au moins cinq pour cent du nombre global des parts en circulation et il est prévu que, si BTB ne compte qu'un seul porteur de parts, le porteur de parts présent en personne ou par procuration forme l'assemblée et quorum pour cette assemblée. S'il y a quorum à l'ouverture d'une assemblée, les porteurs de parts peuvent procéder à l'ordre du jour de l'assemblée, et ce, même s'il n'y a pas quorum durant toute l'assemblée. Le président de toute assemblée à laquelle il y a quorum des porteurs de parts peut, avec le consentement de la majorité des porteurs de parts présents en personne ou par procuration, ajourner cette assemblée et aucun avis d'une telle reprise d'assemblée n'est nécessaire. S'il n'y a pas quorum au lieu indiqué à la date à laquelle l'assemblée est convoquée dans les 30 minutes suivant l'heure fixée pour sa tenue, l'assemblée, si elle a été convoquée à la demande de porteurs de parts, est close, et si elle a été autrement convoquée, elle est ajournée à une date qui tombe au moins sept jours plus tard et au lieu et à l'heure que le président de l'assemblée peut fixer. Si, à cette reprise d'assemblée, il n'y a pas quorum tel que défini ci-dessus, les porteurs de parts présents en personne ou par procuration forment quorum et toute question qui aurait pu être présentée ou traitée à l'assemblée initiale conformément à son avis de convocation peut être présentée ou traitée à cette reprise d'assemblée.

Vote

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts, soit en personne soit par procuration. Chaque part confère à son porteur inscrit le droit à une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts. Sauf lorsque le contrat de fiducie ou les lois exigent le contraire, toute mesure qui doit être prise par les porteurs de parts est autorisée au moment de son

approbation à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts. Le président de toute assemblée semblable ne dispose pas d'un vote prépondérant. Chaque question présentée à une assemblée, autre qu'une résolution spéciale, est, à moins qu'un scrutin ne soit demandé, tranchée au moyen d'un vote à main levée, auquel chaque personne présente et habile à voter se voit conférée le droit à une voix.

À toute pareille assemblée, à moins qu'un scrutin ne soit demandé, la déclaration par le président qu'une résolution a été adoptée ou adoptée à l'unanimité ou à une majorité déterminée, ou rejetée ou rejetée à une majorité déterminée, constitue une preuve concluante de ce fait. Si un scrutin est demandé concernant l'élection d'un président ou un ajournement, il est tenu immédiatement sur demande et, dans tout autre cas, il est tenu au moment que le président peut indiquer. La demande de scrutin n'empêche pas le déroulement d'une assemblée pour traiter de toute question autre que celle pour laquelle le scrutin a été demandé.

À toute assemblée des porteurs de parts, à l'occasion d'un vote à main levée, chaque personne qui est présente et habile à voter, que ce soit à titre de porteur de parts ou de fondé de pouvoir, dispose d'une voix. À toute assemblée des porteurs de parts à l'occasion d'un scrutin, chaque personne présente en personne ou représentée par un fondé de pouvoir dûment nommé dispose d'une voix pour chaque part détenue à la date de clôture des registres applicable, sauf lorsque le contrat de fiducie prévoit le contraire.

Modifications au contrat de fiducie par les fiduciaires

Les fiduciaires peuvent apporter les modifications suivantes au contrat de fiducie à leur appréciation entière et sans l'approbation des porteurs de parts :

(a) les modifications visant à assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires ou sur BTB, sur son statut de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt ou sur la distribution des parts ;

(b) les modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables par suite de changements des lois fiscales ou autres ;

(c) les modifications qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts ;

(d) les modifications visant à supprimer les conflits ou les incohérences du contrat de fiducie ou à apporter des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables aux porteurs de parts ;

(e) les modifications qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables, afin de permettre à BTB d'émettre des parts pour lesquelles le prix d'achat est payable par versements ou pour mettre en œuvre un régime d'options d'achat de parts, un régime d'achat de parts ou un régime de droits visant des parts ;

(f) les modifications visant à créer une ou plusieurs catégories supplémentaires de parts uniquement dans le but de conférer des droits de vote aux porteurs d'actions, de parts ou d'autres titres qui sont échangeables contre des parts ;

(g) les modifications de nature mineure ou administrative ou visant à corriger des erreurs typographiques, des ambiguïtés, des omissions ou des erreurs manifestes et qui, de l'avis

des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables aux porteurs de parts ; et

(h) les modifications à toute fin (sauf une fin à l'égard de laquelle un vote des porteurs de parts est par ailleurs expressément requis) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables aux porteurs de parts.

Malgré ce qui précède, aucune pareille modification ne saurait modifier le droit de vote se rattachant à toute part ni réduire la participation indivise et égale dans le patrimoine de BTB ou le droit aux distributions provenant de BTB prévus aux présentes et représentés par toute part sans le consentement du porteur de cette part.

Questions sur lesquelles les porteurs de parts doivent voter

Aucune des mesures suivantes ne peut survenir, à moins d'avoir été dûment approuvées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée et tenue en bonne et due forme :

(a) à l'exception de ce qui est prévu dans le contrat de fiducie, la nomination, l'élection ou la destitution des fiduciaires ;

(b) à l'exception de ce qui est prévu dans le contrat de fiducie, la nomination ou la destitution des auditeurs ;

(c) toute modification au contrat de fiducie (à l'exception des modifications qui peuvent être apportées à l'appréciation des fiduciaires) ;

(d) la vente ou la cession des biens ou des actifs de BTB comme un tout ou essentiellement comme un tout (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs de BTB approuvée par les fiduciaires) ;

(e) l'augmentation ou la diminution du nombre des fiduciaires ;

(f) la décision de modifier les lignes directrices en matière de placement ou les politiques d'exploitation de Fiducie TB, ou certaines questions qui exigent l'approbation des porteurs de parts de TB aux termes du contrat de fiducie de TB ; ou

(g) la liquidation de BTB.

Toutefois, aucune stipulation de la présente rubrique n'empêche les fiduciaires de soumettre à un vote des porteurs de parts toute question qu'ils jugent convenable.

Questions qui doivent être approuvées par voie de résolution spéciale

(a) Toute modification des dispositions du contrat de fiducie traitant de la modification de celui-ci ;

(b) tout échange ou toute recatégorisation ou annulation de la totalité ou d'une partie des parts ;

(c) toute modification visant à changer un droit à l'égard de toutes parts de BTB en circulation ou à réduire le montant à payer sur celles-ci à la dissolution de BTB ou à diminuer ou à supprimer tous droits de vote s'y rapportant ;

(d) toute modification à la durée ou au terme de BTB ;

(e) toute modification visant à augmenter le nombre maximum de fiduciaires (à plus de quinze) ou à diminuer leur nombre minimum (à moins de cinq), toute modification par les porteurs de parts du nombre des fiduciaires entre les limites minimum et maximum ;

(f) à l'exception de ce qui est prévu dans le contrat de fiducie, toute restriction applicable à l'émission, à la cession ou à la propriété de parts, ou la modification ou la suppression d'une telle restriction ;

(g) toute modification concernant les pouvoirs, les fonctions, les obligations, les responsabilités ou l'indemnisation des fiduciaires ;

(h) toute vente ou cession des biens ou actifs de BTB comme un tout ou essentiellement comme un tout, sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des biens de BTB approuvée par les fiduciaires ;

(i) toute distribution des biens de BTB à sa dissolution ;

(j) toute modification des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation de BTB, à l'exception de ce qui est prévu dans le contrat de fiducie ; ou

(k) toute question qui doit être adoptée par voie de résolution spéciale en vertu du contrat de fiducie de Fiducie TB, en sa version modifiée et mise à jour.

PARTIE 10 – LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière de placement

Le contrat de fiducie prévoit que les actifs de BTB ne peuvent être investis que conformément aux lignes directrices en matière de placement qui suivent :

(a) Malgré toutes autres dispositions du contrat de fiducie, il est interdit à BTB d'effectuer un placement ou de prendre une mesure ou d'omettre de prendre une mesure : (i) qui ferait en sorte que des parts ne constituent pas des parts d'une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt (ou qui ferait autrement en sorte que BTB ne soit pas admissible en tant que « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt) ; ou (ii) qui ferait en sorte que les parts ne soient pas admissibles à des fins de placement par des régimes.

(b) Sauf lorsque le contrat de fiducie l'interdit par ailleurs, BTB peut investir, directement ou indirectement, dans ce qui suit :

   (i) des participations (y compris des droits de propriété et des intérêts à bail) dans des biens immobiliers productifs de revenu qui constituent des immobilisations de BTB ;

   (ii) des sociétés par actions, des fiducies, des sociétés de personnes ou d'autres personnes détenant principalement des participations (y compris des droits de propriété ou des intérêts à bail) dans des biens immobiliers productifs de revenu (ou dans des activités connexes ou accessoires) ;

   (iii) d'autres activités qui sont conformes aux autres lignes directrices en matière de placement de BTB.

(c) BTB peut investir, directement ou indirectement, dans une coentreprise afin de détenir des participations ou des placements qu'il est par ailleurs autorisé à détenir, à la condition que cette coentreprise contienne des modalités qui, de l'avis de la direction, sont raisonnables sur le plan commercial, y compris des modalités concernant les restrictions applicables à la cession, à l'acquisition et à la vente de toute participation de BTB et de tout coentrepreneur dans la coentreprise, des dispositions visant à fournir des liquidités à BTB, des dispositions visant à limiter la responsabilité de BTB et de ses porteurs de parts envers les tiers ainsi que des dispositions visant à prévoir la participation de BTB à la direction de la coentreprise. Aux fins des présentes, une coentreprise est une entente entre BTB et une ou plusieurs autres personnes aux termes de laquelle BTB dirige, directement ou indirectement, une entreprise visant une ou plusieurs des fins énoncées dans les lignes directrices en matière de placement de BTB et dans laquelle BTB peut détenir sa participation conjointement, en commun ou de toute autre manière avec d'autres (sous réserve du point (a)) directement ou indirectement ou par l'intermédiaire de la propriété de titres d'une société par actions ou d'une autre entité, y compris une société en commandite ou une société à responsabilité limitée.

(d) À l'exception des placements provisoires détenus en espèces, des dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie inscrite aux termes des lois d'une province du Canada, des titres de créance à court terme du gouvernement ou des créances aux termes de conventions relatives à des reçus de versement ou d'instruments du marché monétaire d'une banque canadienne de l'annexe 1 ou garantis par celle-ci venant à échéance moins d'un an après leur date d'émission et à l'exception de ce qui est par ailleurs autorisé aux

termes des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation de BTB, BTB ne peut détenir des titres d'une personne sauf dans la mesure où ces titres constitueraient un placement dans des biens immobiliers (tel qu'établi par les fiduciaires), y compris les titres d'une entité appartenant, directement ou indirectement, en propriété exclusive à BTB et constituée et exploitée exclusivement afin de détenir un ou des biens immobiliers déterminés et à la condition supplémentaire que, malgré toute disposition contraire du contrat de fiducie, mais dans tous les cas sous réserve du point a) ci-dessus et du paragraphe 2.9 du contrat de fiducie, BTB puisse acquérir des titres d'autres fiducies de placement immobilier.

(e) Il est interdit à BTB d'investir dans des droits ou des participations dans des ressources minérales ou dans d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole et le gaz, sauf accessoirement à un investissement dans un bien immobilier.

(f) Il est interdit à BTB d'investir, directement ou indirectement, dans des entreprises en exploitation, à moins qu'un tel placement ne constitue un placement indirect et qu'il ne soit accessoire à une opération :

(i) dans le cadre de laquelle les produits seront tirés, directement ou indirectement, principalement d'un bien immobilier ;

(ii) dans le cadre de laquelle les entreprises en exploitation concernent principalement la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, d'un bien immobilier (dans chaque cas tel qu'établi par les fiduciaires) ;

(iii) dans le cadre de laquelle les entreprises en exploitation disposent d'une base considérable d'actifs sous-jacents dans l'immobilier.

(g) Il est interdit à BTB d'investir dans des terrains à aménager, à l'exception d'immeubles voisins d'immeubles existants de BTB afin de rénover ou d'agrandir des immeubles existants qui constituent les immobilisations de BTB ou de l'aménagement de nouvelles installations qui constitueront des immobilisations de BTB.

(h) BTB peut investir dans des créances ou des obligations hypothécaires immobilières (y compris une créance hypothécaire immobilière participative ou convertible) et dans des instruments similaires lorsque la créance ou l'obligation hypothécaire est consentie par une filiale.

(i) BTB peut investir dans des créances ou des obligations hypothécaires immobilières (y compris une créance hypothécaire immobilière participative ou convertible) et dans des instruments similaires lorsque :

(i) le bien immobilier qui garantit cette créance ou cette obligation est un bien immobilier productif de revenu qui se conforme par ailleurs aux autres lignes directrices en matière de placement de BTB adoptées conformément au contrat de fiducie et aux lignes directrices énoncées aux présentes ;

(ii) la créance hypothécaire immobilière est inscrite sur le titre du bien immobilier qui la garantit ;

(iii) la valeur globale des placements de BTB dans de tels instruments, compte tenu du placement proposé, n'excède pas 20 % de l'avoir des porteurs de parts rajusté (calculé conformément au contrat de fiducie).

(j) Sous réserve de l'alinéa (a) ci-dessus, BTB peut investir dans des hypothèques immobilières qui ne sont pas de premier rang afin de fournir, directement ou indirectement, du financement relativement à une opération dans le cadre de laquelle BTB est le vendeur ou dans le but de se servir de cette créance hypothécaire dans le cadre d'une méthode visant à acquérir ultérieurement une participation dans un bien immobilier ou dans un portefeuille d'immeubles ou le contrôle d'un bien immobilier ou d'un portefeuille d'immeubles.

(k) BTB peut investir un montant (qui, s'il est investi pour acquérir un bien immobilier, correspond au prix d'achat, déduction faite de toute dette engagée ou prise en charge relativement à ce placement) maximal de 15 % de la valeur comptable brute de BTB dans des placements qui ne se conforment pas à un ou plusieurs des alinéas (b), (c), (d), (g), (i) et (j) ci-dessus et à l'alinéa 6.2.3 du contrat de fiducie, mais sous réserve toujours de l'alinéa (a) ci-dessus et du paragraphe 2.9 du contrat de fiducie.

Aux fins des lignes directrices qui précèdent, les biens, l'actif, le passif et les opérations d'une société par actions, d'une fiducie ou d'une autre entité appartenant, entièrement ou partiellement, à BTB seront réputés être les siens sur une base consolidée proportionnelle. De plus, toute mention dans ce qui précède d'un placement dans un bien immobilier est réputée inclure un placement dans une coentreprise ou une société en commandite, le tout sous réserve de l'alinéa (a). Sauf mention contraire expresse dans le contrat de fiducie, toutes les interdictions, les restrictions ou les exigences en matière de placement qui précèdent sont déterminées à la date du placement par BTB, mais toujours sous réserve de l'alinéa (a) ci-dessus et du paragraphe 2.9 du contrat de fiducie et sont ainsi constamment surveillées afin d'en assurer le respect.

Politiques d'exploitation

L'exploitation et les affaires de BTB sont dirigées conformément aux politiques suivantes, le tout sous réserve de l'alinéa (a) des lignes directrices en matière de placement ci-dessus et du paragraphe 2.9 du contrat de fiducie :

(a) Il est interdit à BTB d'acheter, de vendre, de commercialiser ou de négocier des contrats à terme sur devises ou taux d'intérêt autrement qu'à des fins de couverture et, aux fins des présentes, le terme « couverture » a le sens que lui attribue le Règlement 81-102 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, en sa version modifiée ou remplacée.

(b) Toute acte écrit créant une obligation qui constitue ou inclut l'octroi par BTB d'une hypothèque et dans la mesure où les fiduciaires le jugent pratique et conforme à leur obligation d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, tout acte écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante, doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance portant que l'obligation qui est créée ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des dirigeants, des employés ou des mandataires de BTB et qu'aucun recours ni aucun règlement ne peut viser ceux-ci ou leurs biens personnels, mais que seuls les biens de BTB ou une partie déterminée de ceux-ci sont liés ; toutefois, BTB n'est pas tenu de se conformer à cette exigence relativement à des obligations qu'il a prises en charge à l'occasion de l'acquisition de biens immobiliers, mais il doit déployer des efforts raisonnables pour s'y conformer.

(c) En plus des dispositions de l'alinéa (g) des lignes directrices en matière de placement ci-dessus, BTB peut faire construire ou aménager des biens immobiliers afin de les maintenir en bon état ou d'améliorer le potentiel de production de revenus de biens qui constituent des immobilisations de BTB.

(d) Le titre de chaque bien immobilier est détenu et inscrit au nom des fiduciaires ou dans la mesure où les lois applicables le permettent, au nom de BTB ou d'une société ou autre entité appartenant en propriété exclusive à BTB ou détenue conjointement par BTB et des coentrepreneurs ou une société qui est un prête-nom de BTB qui détient le titre publié de ce bien immobilier aux termes d'une convention de prête-nom conclue avec BTB.

(e) Il est interdit à BTB de contracter ou de prendre en charge une dette si, compte tenu de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette, la dette consolidée globale de BTB était supérieure à 75 % de la valeur comptable brute. Aux fins du présent alinéa, le terme « dette » s'entend de toute obligation de BTB au titre de fonds empruntés (à l'exclusion des parts de fiducie et des parts de société en commandite de catégorie B, options, parts différées et parts avec restrictions émises ou octroyées en vertu des différents régimes en vigueur, de toute prime à l'égard de la dette prise en charge par BTB pour laquelle elle bénéficie d'une bonification du taux d'intérêt, mais uniquement dans la mesure où un montant à recevoir a été exclu du calcul de la valeur comptable brute à l'égard de cette bonification du taux d'intérêt) ; toutefois :

(i) une obligation ne constitue une dette que dans la mesure où elle figure en tant que passif au bilan consolidé de BTB conformément aux PCGR ;

(ii) la dette exclut les comptes fournisseurs, les distributions payables aux porteurs de parts, les charges à payer dans le cours normal des affaires et les facilités de crédit d'acquisition à court terme ;

(iii) les débentures subordonnées ne constituent pas une dette.

Si, par suite d'une acquisition importante ou d'une variation importante de la valeur comptable brute, la limite de 75 % était dépassée, la Fiducie aura 12 mois à compter de la date du dépassement pour rectifier la situation, par une réduction de son endettement, par l'émission de parts ou par toute autre action, sujet à ce que le délai de 12 mois soit approuvé par les fiduciaires.

(f) Il est interdit à BTB de garantir, directement ou indirectement, des dettes ou des passifs quelconques d'une personne, à l'exception des dettes ou des passifs pris en charge ou contractés par une personne dans laquelle BTB détient une participation, directement ou indirectement. BTB n'est pas tenu de se conformer à cette exigence, mais doit de déployer des efforts raisonnables en ce sens a) à l'égard d'obligations qu'il a prises en charge dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier ou b) si le faire est nécessaire ou souhaitable afin de servir ses initiatives autorisées aux termes du contrat de fiducie.

(g) BTB doit obtenir ou avoir obtenu une évaluation indépendante de chaque immeuble ou une évaluation indépendante d'un portefeuille d'immeubles qu'il entend acquérir.

(h) BTB doit obtenir et maintenir en tout temps une couverture d'assurance à l'égard de ses obligations éventuelles et de la perte accidentelle de valeur de biens en fiducie contre les risques, selon des montants, auprès des assureurs et selon les modalités que les fiduciaires jugent convenables, compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques de propriétaires d'immeubles comparables.

(i) BTB doit avoir obtenu ou avoir reçu un rapport de vérification environnementale de phase I de chaque bien immobilier qu'il doit acquérir, réalisée au cours des trois années précédant la date d'acquisition et, si ce rapport recommande ou a recommandé qu'une vérification environnementale de phase II soit effectuée, BTB doit l'avoir fait effectuer, dans chaque cas par un consultant environnemental indépendant et expérimenté ; les fiduciaires doivent se déclarer satisfaits de cette vérification qui est une condition préalable de toute acquisition.

Aux fins des politiques qui précèdent, les biens, l'actif, le passif et les opérations d'une société par actions, d'une fiducie ou d'une autre entité appartenant entièrement ou partiellement à BTB sont réputés être ceux de BTB sur une base consolidée proportionnelle. De plus, dans le texte qui précède, toute mention d'un placement dans des biens immobiliers est réputée inclure un placement dans une coentreprise. Sauf mention contraire expresse dans le contrat de fiducie, toutes les interdictions, les restrictions ou les exigences qui précèdent aux termes des politiques qui précèdent sont établies à la date du placement ou d'une autre mesure par BTB, mais toujours sous réserve de l'alinéa (a), des lignes directrices en matière de placement ci-dessus et du paragraphe 2.9 du contrat de fiducie et sont ainsi constamment surveillées afin d'en assurer le respect.

Modifications aux lignes directrices en matière de placement et aux politiques d'exploitation

Sous réserve des dispositions du paragraphe 6.4 du contrat de fiducie, les lignes directrices en matière de placement énoncées dans le contrat de fiducie et les politiques d'exploitation contenues aux alinéas (a), (e), (f), (g), (h) et (i) ci-dessus ne peuvent être modifiées que par voie de résolution spéciale des porteurs de parts. Les autres politiques d'exploitation peuvent être modifiées avec l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée à cette fin.

Application des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation

À l'égard des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation contenues dans le contrat de fiducie, lorsqu'une limite en pourcentage maximum ou minimum est précisée dans l'une des lignes directrices et politiques qui y sont contenues, ces lignes directrices et politiques s'appliquent en fonction des montants pertinents calculés immédiatement après l'exécution d'un tel placement ou la prise d'une telle mesure, le tout toujours sous réserve des dispositions de l'alinéa (a) des lignes directrices en matière de placement ci-dessus et du paragraphe 2.9 du contrat de fiducie. Toute modification ultérieure concernant une limite en pourcentage qui résulte d'une modification ultérieure à la valeur comptable brute ou à l'avoir des porteurs de parts rajustés (calculé conformément au contrat de fiducie) n'exigera le dessaisissement d'aucun placement.

Questions d'ordre réglementaire

Si, à quelque moment que ce soit, une autorité gouvernementale ou de réglementation ayant compétence sur BTB ou sur un de ses biens adopte une loi, un règlement ou une exigence qui est en conflit avec une ligne directrice en matière de placement de BTB alors en vigueur (autre que l'alinéa (a) des lignes directrices en matière de placement ci-dessus), cette ligne directrice incompatible, si les fiduciaires suivant les conseils de conseillers juridiques de BTB le décident, est réputée avoir été modifiée dans la mesure nécessaire pour résoudre tout pareil conflit et, malgré toute disposition contraire des présentes, toute pareille résolution des fiduciaires n'exige pas l'approbation préalable des porteurs de parts.

PART 11 – POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Distributions

BTB peut distribuer proportionnellement aux porteurs de parts de fiducie à chaque date de distribution le pourcentage du bénéfice de BTB qui peut être distribué pour le mois précédant immédiatement celui où tombe la date de distribution, selon ce que les fiduciaires peuvent établir à leur appréciation et dans le cas d'une distribution faite le 31 décembre, BTB peut distribuer un montant équivalent à son revenu imposable établi avant lesdites distributions, conformément aux dispositions du paragraphe suivant.

Le dernier jour de chaque année d'imposition, un montant correspondant au bénéfice net de BTB pour cette année d'imposition, établi conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, à l'exception de l'alinéa 82 (1) *b*) et du paragraphe 104 (6) de cette loi, y compris les gains en capital nets réalisés (autre que (i) le revenu et les gains en capital imposables de BTB à la suite ou à l'égard d'un rachat de parts en nature payé ou payable par BTB à des porteurs de parts qui font racheter leurs parts, (ii) les gains en capital sur lesquels l'impôt peut être compensé par des pertes en capital reportées prospectivement d'années précédentes ou recouvrables par BTB et (iii) le revenu net et les gains en capital nets réalisés de BTB pour l'année d'imposition autrement distribués ou rendus payables aux porteurs de parts pendant cette année) et la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de BTB, peut être payable aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux à cette date (qu'elle soit ou non un jour ouvrable).

Les fiduciaires peuvent désigner et rendre payables tout revenu ou tous gains en capital réalisés par BTB par suite du rachat de parts de fiducie (y compris tout revenu ou tous gains en capital réalisés par BTB à l'occasion du rachat de parts de fiducie en espèces) conformément au paragraphe 7.16 du contrat de fiducie aux porteurs de parts qui font racheter leurs parts conformément au paragraphe 7.16.7 (g) du contrat de fiducie.

Les distributions, s'il y en a, payables aux porteurs de parts de fiducie aux termes de l'article 11 du contrat de fiducie sont réputées constituer des distributions de revenu de BTB (y compris des dividendes), de gains en capital nets imposables réalisés de BTB, du capital de BTB ou d'autres éléments selon les montants que les fiduciaires, à leur appréciation absolue, établissent, et sont attribuées aux porteurs de parts dans la même proportion que les distributions qu'ils reçoivent, sous réserve du pouvoir discrétionnaire des fiduciaires d'adopter un mode de répartition qu'ils jugent plus raisonnable dans les circonstances, y compris conformément au paragraphe 7.16.7 (g) du contrat de fiducie.

Il est entendu que toute distribution de gains en capital nets réalisés de BTB inclut la tranche non imposable des gains en capital de BTB qui sont inclus dans cette distribution.

Les distributions, s'il y en a, seront effectuées à une date de distribution proportionnellement aux personnes qui sont porteurs de parts à la fermeture des bureaux à la date de clôture des registres pour cette distribution qui est le dernier jour ouvrable du mois civil précédant immédiatement le mois où tombe la distribution ou une autre date, s'il en est, que les fiduciaires fixent conformément au paragraphe 8.7 du contrat de fiducie.

Chaque année d'imposition donnée, BTB peut déduire les montants qui sont payés ou payables aux porteurs de parts pour l'année d'imposition donnée, selon ce qui est nécessaire pour s'assurer que BTB ne soit pas redevable d'impôt sur le revenu aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt pour l'année d'imposition en cause.

Les distributions, s'il y en a, peuvent être rajustées en fonction des montants payés au cours de périodes précédentes, si le montant réel des distributions pour les périodes précédentes est supérieur ou inférieur aux estimations pour ces périodes.

Le contrat de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent déclarer payables des distributions, et effectuer ces distributions, par prélèvement sur le revenu, les gains en capital nets réalisés, le capital de BTB ou autrement, au cours de toute année, selon les montants et aux dates qu'ils peuvent établir aux personnes qui sont porteurs de parts à la date de clôture des registres pour cette distribution.

Le contrat de fiducie prévoit qu'un porteur de parts de fiducie a le droit légal d'appliquer le paiement de tout montant qui lui est déclaré payable aux termes de celui-ci.

Attribution

À moins que les fiduciaires n'établissent le contraire, le montant (i) du revenu net de BTB pour une année d'imposition, établi conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt, à l'exception de l'alinéa 82 (1) b) et du paragraphe 104 (6) et (ii) des gains en capital nets réalisés payables aux porteurs de parts de fiducie est attribué aux porteurs de parts de fiducie aux fins de la Loi de l'impôt dans la même proportion que les distributions totales effectuées aux porteurs de parts de fiducie au cours de l'année d'imposition conformément au paragraphe 11.1 du contrat de fiducie. Chaque année, les fiduciaires doivent effectuer les autres désignations aux fins fiscales à l'égard du bénéfice qui peut être distribué et des autres distributions qu'ils jugent raisonnables dans toutes les circonstances.

Paiement des distributions

Sous réserve du paragraphe 7.16.7 (g) du contrat de fiducie, les distributions sont effectuées par chèque à l'ordre des porteurs de parts de fiducie, par virement électronique ou par d'autres modes de paiement approuvés par les fiduciaires de temps à autre. Le paiement, s'il est effectué par chèque, est réputé de manière concluante avoir été effectué au moment de la remise en mains propres d'un chèque au porteur de parts de fiducie ou à son mandataire dûment autorisé par écrit ou au moment de l'envoi par la poste d'un chèque par courrier préaffranchi de première classe adressé au porteur de parts de fiducie à son adresse figurant au registre des porteurs de parts de fiducie, sauf si ce chèque n'est pas honoré sur présentation.

Le FPI doit déduire ou retenir des distributions à payer à tout porteur de parts de fiducie tous les montants qui, en vertu de la loi, doivent être retenus de cette distribution, et BTB doit remettre ces taxes et impôts à l'autorité gouvernementale compétente dans les délais prévus par la loi. Les porteurs de parts qui sont des non-résidents seront tenus d'acquitter tous les impôts de retenue payables à l'égard de toutes distributions de revenu effectuées par BTB, que ces distributions soient sous forme d'espèces ou de parts supplémentaires. Advenant une distribution sous forme de parts supplémentaires, les fiduciaires peuvent vendre des parts de ce porteur de parts pour acquitter les impôts de retenue et acquitter tous leurs frais raisonnables à cet égard et ils disposent d'une procuration de ce porteur de parts pour ce faire. Toute pareille vente est effectuée sur toute bourse à la cote de laquelle les parts de fiducie sont alors inscrites, et après cette vente, le porteur de parts visé cesse d'être porteur de ces parts de fiducie.

Si les fiduciaires établissent que BTB ne dispose pas de suffisamment d'espèces pour effectuer le paiement du montant intégral de toute distribution, ce paiement peut inclure, à la discrétion des Fiduciaires l'émission de parts supplémentaires de fiducie ayant une valeur égale à la différence entre le montant de cette distribution et le montant d'espèces qui, selon ce que les fiduciaires ont établi, est disponible en vue du paiement de cette distribution.

Désignations

Les fiduciaires effectuent les désignations, les déterminations et les attributions aux fins de l'impôt sur le revenu à l'égard de sommes payées ou à payer aux porteurs de parts de fiducie selon des montants qu'ils estiment raisonnables, notamment des désignations concernant les dividendes imposables reçus par BTB au cours de l'année sur des actions de sociétés canadiennes imposables, les gains en capital nets imposables de BTB au cours de l'année et le revenu de source étrangère de BTB pour l'année. Lorsque la Loi de l'impôt l'autorise, les fiduciaires effectueront des désignations aux termes de cette loi de sorte que le montant distribué à un porteur de parts de fiducie, mais non déduit par BTB, ne soit pas inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts de fiducie aux fins de la Loi de l'impôt.

Régimes de réinvestissement des distributions et d'achat de parts de fiducie

Sous réserve de l'obtention de toutes les approbations des autorités de réglementation, les fiduciaires peuvent, à leur appréciation entière, établir en tout temps un ou plusieurs régimes de réinvestissement des distributions, régimes d'achat de parts ou régimes d'options d'achat de parts prévoyant l'investissement volontaire du montant des distributions par les porteurs de parts de fiducie. Un tel régime peut conférer à ces porteurs de parts de fiducie qui choisissent d'y adhérer une distribution en prime à titre de réduction du capital de BTB.

Historique des distributions

Le tableau qui suit est un sommaire des distributions mensuelles pour les trois derniers exercices terminés le 31 décembre :

Année	Distribution mensuelle par part ($)
2021 (du 1er janvier au 31 décembre)	0,025
2020 (du 1er mai au 31 décembre)	0,025
2020 (du 1er janvier au 30 avril)	0,035
2019 (du 1er janvier au 31 décembre)	0,035

PARTIE 12 – MARCHÉ POUR LES TITRES

Cours et volume

Les parts de BTB ont commencé à se négocier à la TSX-V le 3 octobre 2006 sous le symbole BTB.UN. Le 7 juin 2012, BTB a migré à la TSX et les parts ont été consolidées à raison d'une part (1) post-consolidation pour cinq (5) parts pré consolidation. Les débentures de série G ont commencé à se négocier à la TSX le 7 octobre 2019 sous le symbole BTB.DB.G et les débentures de série H ont commencé à se négocier à la TSX le 29 septembre 2020 sous le symbole BTB.DB.H.

Parts

Le tableau qui suit présente les cours extrêmes des parts de BTB pour chaque mois de 2021 et le volume de négociation pour le mois.

Mois	Haut ($)	Bas ($)	Volume
Janvier	3,82	3,45	2 433 076
Février	4,01	3,53	3 044 621
Mars	4,38	3,86	4 837 392
Avril	4,29	3,99	7 287 474
Mai	4,16	4,02	4 026 817
Juin	4,29	4,04	4 455 788
Juillet	4,17	4,01	2 366 658
Août	4,15	4,02	2 076 370
Septembre	4,15	3,99	2 491 504
Octobre	4,20	3,98	2 715 349
Novembre	4,24	3,96	3 055 616
Décembre	4,09	3,88	2 656 936

Débentures de série G

Le tableau qui suit présente les cours extrêmes des débentures de série G émises par BTB pour chaque mois de 2021 et le volume de négociation pour le mois.

Mois	Haut ($)	Bas ($)	Volume
Janvier	102,50	97,50	748 000
Février	102,40	100,00	533 000
Mars	103,50	101,10	562 000
Avril	106,00	100,05	423 000
Mai	103,00	101,50	169 000
Juin	104,00	100,13	217 000
Juillet	104,25	102,00	105 000
Août	102,95	101,29	113 000
Septembre	103,25	101,51	131 000
Octobre	102,00	101,00	135 000
Novembre	104,00	101,65	243 000
Décembre	104,00	101,00	123 000

Débentures de série H

Le tableau qui suit présente les cours extrêmes des débentures de série H émises par BTB pour chaque mois de 2021 et le volume de négociation pour le mois.

Mois	Haut ($)	Bas ($)	Volume
Janvier	104,28	101,25	1 060 000
Février	109,00	103,00	841 000
Mars	118,51	107,00	3 584 000
Avril	115,51	110,00	797 000
Mai	114,00	109,83	426 000
Juin	117,25	109,30	1 336 000
Juillet	114,00	110,02	329 000
Août	113,23	111,15	374 000
Septembre	112,03	110,04	130 000
Octobre	113,28	110,00	137 000
Novembre	115,50	111,00	446 000
Décembre	111,25	108,00	236 000

PARTIE 13 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS

Actuel conseil des fiduciaires et liste des hauts dirigeants

Le tableau qui suit présente, en date du 31 décembre 2021, pour chaque fiduciaire et haut dirigeant, leur poste actuel auprès de BTB, la période depuis laquelle ils agissent en qualité de fiduciaire ou haut dirigeant, le nombre total de parts détenues par eux, et leurs principales fonctions au cours des cinq dernières années.

Nom, lieu de résidence et poste actuel au sein de BTB	Fiduciaire / haut dirigeant depuis le	Nombre de parts détenues à titre de propriétaire véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquelles un contrôle ou une emprise est exercé	Principales fonctions au cours des cinq dernières années
Jocelyn Proteau [7] Montréal (Québec) Président du conseil des fiduciaires et fiduciaire	12 juillet 2006	93 734	Administrateur de sociétés
Michel Léonard Westmount (Québec) Président, chef de la direction et fiduciaire	12 juillet 2006	833 848	Président et chef de la direction Fonds de placement immobilier BTB
Jean-Pierre Janson [1] Outremont (Québec) Vice-président du Conseil des fiduciaires et fiduciaire	12 juillet 2006	101 450	Directeur principal, gestion de patrimoine nationale Richardson GMP Ltée
Luc Martin [2] [4] Laval (Québec) Fiduciaire indépendant	14 juin 2016	20 000	Administrateur de sociétés
Fernand Perreault [3] Longueuil (Québec) Fiduciaire	23 sept. 2010	60 781	Administrateur de sociétés
Lucie Ducharme [1] [2] Montréal (Québec) Fiduciaire	17 juin 2014	59 539	Administratrice de sociétés Vice-présidente exécutive Groupe Petra (2004 à juin 2017)
Sylvie Lachance [2] [3] Westmount (Québec) Fiduciaire	17 juin 2014	33 989	Directrice générale Tribal Capital Canada Inc. Vice-président exécutive, développement immobilier Sobeys Inc. (2010 à avril 2017)
Christine Marchildon [1] [6] Pointe-Claire (Québec) Fiduciaire indépendant	12 octobre 2021	—	Administratrice de sociétés
Daniel Fournier [3] [5] Outremont (Québec) Fiduciaire	15 juin 2021	—	Administrateur de sociétés Président et chef de la direction Ivanhoé Cambridge Inc. (juin 2010 à octobre 2019)

Nom, lieu de résidence et poste actuel au sein de BTB	Fiduciaire / haut dirigeant depuis le	Nombre de parts détenues à titre de propriétaire véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquelles un contrôle ou une emprise est exercé	Principales fonctions au cours des cinq dernières années
Mathieu Bolté Montréal, Québec Vice-président et chef des finances	25 mai 2020	833,848	Vice-président et Chef des finances du Fonds de placement immobilier BTB Vice-président exécutif et Chef des finances de Ivanhoe Cambridge (octobre 2018-novembre 2019) Directeur exécutif, Finance de Latam Grupo Exito (2014 à septembre 2018)

(1) Membre du comité de gouvernance et des ressources humaines.

(2) Membre du comité d'audit.

(3) Membre du comité de placements.

(4) Depuis sa nomination le 14 juin 2016 jusqu'au 15 juin 2021, Luc Martin ne détenait pas, directement ou indirectement, de participation dans le Fonds, conformément au contrat de fiducie qui stipule qu'en tout temps au moins un fiduciaire ne peut détenir de titres de participation.

(5) Depuis sa nomination le 15 juin 2021 jusqu'au 12 octobre 2021, Daniel Fournier ne détenait pas, directement ou indirectement, de participation dans le Fonds, conformément au contrat de fiducie qui stipule qu'en tout temps au moins un fiduciaire ne peut détenir de titres de participation.

(6) Depuis sa nomination le 12 octobre 2021, Christine Marchildon ne détient pas, directement ou indirectement, de participation dans le Fonds, conformément au contrat de fiducie qui stipule qu'en tout temps au moins un fiduciaire ne peut détenir de titres de participation.

(7) En tant que président du conseil des fiduciaires, Jocelyn Proteau est membre d'office de l'ensemble des comités du conseil des fiduciaires.

Au 31 décembre 2021, les fiduciaires et hauts dirigeants de BTB, en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 1 215 458 parts de BTB ou exerçaient un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 2,0 % des parts émises et en circulation de BTB, compte non tenu de la dilution.

Interdiction d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

Aucun des fiduciaires ou des membres de la haute direction de BTB n'est, ou n'a été au cours des dix derniers exercices, administrateur ou dirigeant d'une autre société qui, pendant qu'il exerçait cette fonction : a fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance semblable ou s'est vue refuser le droit de se prévaloir de toute dispense prévue par la législation en valeurs mobilières pendant plus de 30 jours consécutifs ; a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivie par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ou a vu un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite nommé pour détenir ses biens. Pour obtenir des renseignements concernant les interdictions d'opérations, les épargnants devraient communiquer avec l'autorité en valeurs mobilières qui les a rendues.

Amendes ou sanctions

Au cours des dix exercices précédant la date des présentes, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction de BTB :

(a) ne s'est vu imposer des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières ou n'a conclu une entente de règlement avec celle-ci ;

(b) ne s'est vu imposer une autre amende ou sanction par un tribunal, un organisme de réglementation ou un organisme d'autoréglementation qui serait susceptible d'être

considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Conflits d'intérêts

Il existe des conflits d'intérêts éventuels auxquels les fiduciaires et dirigeants de BTB peuvent être exposés dans le cadre de l'exploitation de BTB.

Le contrat de fiducie contient des dispositions en matière de « conflits d'intérêts » qui servent à protéger les porteurs de parts sans imposer de restrictions indues à BTB. Étant donné que les fiduciaires peuvent exercer un large éventail d'activités, notamment immobilières, le contrat de fiducie prévoit des dispositions, semblables à celles que contient la LCSA qui exigent de chaque fiduciaire qu'il divulgue à BTB tout intérêt dans un contrat ou une opération d'importance ou dans un contrat ou une opération projetée d'importance avec BTB (ou avec un membre du même groupe que BTB). Un fiduciaire qui a effectué une divulgation à cet égard n'est pas habile à voter sur la résolution approuvant le contrat ou l'opération, sauf dans les circonstances limitées telles que lorsque le contrat ou l'opération vise une indemnité aux termes des dispositions du contrat de fiducie ou une assurance de responsabilité.

Le contrat de fiducie prévoit en outre qu'un gestionnaire immobilier, les fiduciaires et les dirigeants de BTB (et les membres du même groupe respectifs que ceux-ci et les personnes qui ont respectivement un lien avec ceux-ci) ainsi que les administrateurs et dirigeants de ceux-ci peuvent, à l'occasion, réaliser, directement ou indirectement, pour leur propre compte ou pour celui d'autrui (notamment en tant que fiduciaire, administrateur, gestionnaire ou gestionnaire immobilier d'autres fiducies ou portefeuilles) des placements immobiliers et d'autres activités identiques ou similaires aux activités exercées par BTB et ses filiales ou en concurrence avec celles-ci. Le contrat de fiducie prévoit en outre que ni un gestionnaire immobilier, un fiduciaire ou un dirigeant de BTB ou un des membres de leurs groupes respectifs ou une des personnes qui ont respectivement un lien avec ceux-ci (ou leurs administrateurs et dirigeants respectifs) n'engagent leur responsabilité envers BTB ou un porteur de parts du fait ou par suite d'un tel mandat ou d'une telle concurrence ou de la façon dont cette personne peut régler tout conflit d'intérêts ou toute obligation qui en découle.

Code d'éthique

Le 8 mai 2014, BTB a adopté un Code d'éthique dressant les devoirs et obligations des fiduciaires et dirigeants de BTB en matière de conflits d'intérêts.

PARTIE 14 – COMITÉ D'AUDIT

Information sur le comité d'audit

Le conseil des fiduciaires de BTB a approuvé le 3 octobre 2006 le mandat du comité d'audit qui a été mis à jour le 23 avril 2008 et dont copie est jointe en annexe A.

Composition du comité d'audit

Les membres du comité d'audit sont Luc Martin (président du comité), Lucie Ducharme et Sylvie Lachance. Tous les membres du comité d'audit sont « indépendants » et « possèdent des compétences financières » au sens que donne à ces expressions le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*.

Par conséquent, chacun des membres du comité d'audit comprend les principes comptables utilisés par le FPI pour préparer ses états financiers et a la capacité d'évaluer dans l'ensemble l'application des principes comptables liés à la comptabilisation des estimations, des comptes clients, des comptes fournisseurs et des réserves.

Formation et expérience pertinentes

Luc Martin, CPA est administrateur de sociétés. De 2002 à novembre 2014, il a été associé chez Deloitte où il a occupé divers postes dont celui d'associé directeur finances et opérations pour l'ensemble de Deloitte au Canada. À ce titre, il était entre autres responsable des espaces à bureaux de Deloitte au Canada. Il y a été également responsable des services de vérifications externes offerts à des entreprises cotées en bourse et privées. De 1979 à 2002, il a œuvré chez Andersen où il y a été associé de 1990 à 2002. Il y a été associé en vérification externe de sociétés cotées en bourse et privées, tout en y occupant divers postes de gestion du cabinet au Canada.

Lucie Ducharme est administratrice de sociétés. De 2004 jusqu'à juin 2017, elle a été vice-présidente exécutive du Groupe Petra, une société immobilière détenant un important portefeuille d'édifices de bureaux, commerciaux et industriels, principalement situés à Montréal. Elle a antérieurement occupé des postes de direction dans le secteur immobilier d'entreprise (Canadien National, Banque Laurentienne, Banque Nationale de Paris), ainsi que dans l'industrie du transport international et dans le secteur légal. Lucie Ducharme est détentrice d'un baccalauréat en administration de l'Université du Québec et est administrateur accrédité (IAS.A) de l'Institut des Administrateurs de Sociétés.

Sylvie Lachance est fiduciaire de SmartCentres Real Estate Investment Trust et membre de son comité d'audit depuis juin 2021. Depuis 2017, Mme Lachance est directrice générale de Tribal Partners Canada Inc., une entreprise œuvrant dans le développement d'immeubles industriels et commerciaux à travers le Canada. De 2010 à avril 2017, Mme Lachance a été vice-présidente exécutive, développement immobilier de Sobeys inc., une entreprise de vente au détail et de distribution de produits alimentaires. Elle était auparavant vice-présidente exécutive et chef de l'exploitation de First Capital Realty, chef de file canadien dans le domaine des centres commerciaux de voisinage. Également, au cours de sa carrière, Mme Lachance a occupé des postes de niveau supérieur dans les services immobiliers de détaillants nationaux. Elle est détentrice d'un baccalauréat en droit de l'Université Laval, d'un MBA de l'Université McGill et elle fut admise au Barreau du Québec en 1982. Elle est administratrice accréditée (IAS.A) de l'Institut des Administrateurs de Sociétés.

Politiques et procédures d'approbation préalable

Le comité d'audit est tenu d'approuver au préalable tous les services non liés à l'audit qui doivent être fournis au FPI ou à ses filiales par des auditeurs externes. Le comité se conforme au mandat

du comité d'audit élaboré par le conseil des fiduciaires et aux procédures que le comité peut lui-même établir.

Honoraires pour les services des auditeurs externes

Les honoraires facturés pour des services fournis par KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., les auditeurs du FPI pour les deux derniers exercices clos le 31 décembre, s'établissent comme suit :

	2021 ($)	**2020 ($)**
Services d'audit [1]	**307 947**	309 643
Services en fiscalité [2] (non-liés à l'audit)	**78 336**	101 169
Services liés à l'audit [3]	**62 007**	51 895
Autres services [4]	**—**	—
Total des honoraires	**448 320**	462 707

(1) Services relatifs à l'audit annuel, les examens trimestriels et les interventions dans le cadre d'appels publics à l'épargne.

(2) Services relatifs à la préparation de déclarations fiscales, à des consultations en matière de conformité des règles de fiducie de placement immobilier et en taxes indirectes.

(3) Services relatifs à l'audit des frais d'opérations spécifiques de certains immeubles et la traduction de documents d'information continue.

(4) Services relatifs à la consultation en lien avec la stratégie de croissance.

Encadrement du comité d'audit

À aucun moment depuis la création de BTB, une recommandation du comité d'audit concernant la nomination ou la rémunération des auditeurs externes (actuellement, KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.) n'a été rejetée par le conseil.

PARTIE 15 – LITIGES

BTB est partie à divers litiges non significatifs qui surviennent de temps à autre dans le cours de ses activités.

PARTIE 16 – DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

À la connaissance de BTB, ses fiduciaires et dirigeants n'ont aucun intérêt dans des transactions impliquant BTB.

PARTIE 17 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts est Services aux investisseurs Computershare inc. à son bureau principal de Montréal (Québec).

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les débentures est Société de fiducie Computershare du Canada à son bureau principal de Montréal (Québec).

Le fiduciaire désigné aux termes de l'acte de fiducie est Société de fiducie Computershare du Canada à son bureau principal de Montréal (Québec).

PARTIE 18 – CONTRATS IMPORTANTS

La liste qui suit énumère les contrats importants conclus par BTB (ou ses filiales) et qui sont toujours en vigueur au 31 décembre 2021:

(a) contrat de fiducie
(b) contrat de fiducie de TB
(c) convention de transfert et de tenue des registres
(d) acte de fiducie
(e) acte relatif aux billets
(f) régime d'options d'achat de parts
(g) régime de droits des porteurs de parts
(h) sixième acte de fiducie supplémentaire
(i) septième acte de fiducie supplémentaire
(j) régime de parts différées
(k) régime de réinvestissement des distributions
(l) régime d'achat de parts pour les employés
(m) régime de parts avec restrictions
(n) contrat de société en commandite

Des copies électroniques des contrats susmentionnés sont accessibles sur le site web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

PARTIE 19 – INTÉRÊTS DES EXPERTS

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. sont les auditeurs qui ont préparé le rapport des auditeurs pour les états financiers annuels de BTB au 31 décembre 2021. En date du 31 décembre 2021, KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. à confirmé qu'ils étaient indépendants vis à vis BTB au sens des règles pertinentes et des interprétations prescrites par les organismes compétents au Canada.

De Grandpré Chait s.e.n.c.r.l. sont les conseillers juridiques de BTB. En date du 31 décembre 2021, De Grandpré Chait s.e.n.c.r.l. et ses associés étaient propriétaires de moins de 1 % des titres de BTB émis et en circulation.

PARTIE 20 – ENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des renseignements complémentaires concernant BTB sont disponibles sur le site web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

On trouvera des renseignements supplémentaires, notamment la rémunération des fiduciaires et des membres de la haute direction, les prêts qui leur ont été consentis, le nom des principaux porteurs des parts et les titres autorisés aux fins d'émission dans le cadre de régimes de rémunération sous forme de titres de participation, selon le cas, dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de BTB datée du 11 mai 2021. Des renseignements financiers supplémentaires sont fournis dans les états financiers de BTB et dans le rapport de gestion pour son dernier exercice clos.

ANNEXE A
CHARTE DU COMITÉ D'AUDIT

Objet

Le comité d'audit (le « comité ») est un comité du conseil des fiduciaires (le « conseil ») du FPI de placement immobilier BTB (« BTB ») auquel le conseil a délégué des responsabilités.

L'objectif général du comité est de s'assurer que la direction de BTB a conçu et mis en œuvre un système efficace de contrôles financiers internes, d'examiner l'intégrité des états financiers consolidés et de l'information financière connexe de BTB et de faire rapport sur celle-ci ainsi que sur la conformité de BTB aux exigences réglementaires et législatives concernant les états financiers, les questions d'ordre fiscal et la communication de l'information financière.

Composition, procédure et organisation

(a) Le comité se compose d'au moins trois membres du conseil et chacun d'eux sera indépendant aux termes du contrat de fiducie de BTB en vigueur. De plus, chacun des membres a la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent des questions comptables d'un certain degré de complexité (« compétences financières ») ou doit acquérir des compétences financières dans un délai raisonnable après sa nomination à titre de membre du comité.

(b) À sa réunion d'organisation tenue conjointement avec chaque assemblée annuelle des porteurs de parts ou après celle-ci, le conseil nomme les membres du comité pour le prochain exercice. Le conseil peut destituer ou remplacer tout membre du comité et il peut pourvoir à toute vacance au sein du comité.

(c) À moins que le conseil n'ait nommé un président du comité, les membres du comité élisent un président et un secrétaire pour chaque réunion du comité.

(d) Le chef de la direction, le chef des finances, les auditeurs internes, le cas échéant, et les auditeurs externes ont une voie directe de communication avec le comité par l'intermédiaire de son président et ils peuvent contourner la direction s'ils le jugent nécessaire. Le comité, par l'intermédiaire de son président, peut communiquer directement avec tout employé de BTB selon ce qu'il juge nécessaire et tout employé peut présenter au comité toute question concernant des pratiques ou des opérations financières douteuses, illégales ou irrégulières.

(e) Le comité a accès aux dirigeants et employés de BTB et aux auditeurs externes de BTB ainsi qu'aux renseignements concernant BTB selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable afin de s'acquitter de ses fonctions et responsabilités.

(f) Les membres du comité et le président du comité toucheront une rémunération, déterminée par le conseil de temps à autre, pour le service qu'ils rendent.

Réunions

(g) Les réunions du comité se déroulent comme suit :

  (a) chaque question est tranchée à la majorité des voix exprimées. En cas d'égalité des voix, le président du comité dispose d'un vote prépondérant ;

  (b) le comité se réunit au moins quatre fois par année aux moments et aux lieux que le président du comité peut demander ;

  (c) les auditeurs externes ou tout membre du comité peuvent demander la convocation d'une réunion du comité ;

(d) des représentants de la direction peuvent être invités à assister à toutes les réunions, à l'exception des séances à huis clos avec les auditeurs externes;

(e) le procès-verbal de toutes les réunions du comité doit être tenu; et

(f) le comité se réunit avec les auditeurs externes au moins une fois par année (dans le cadre de la préparation des états financiers de fin d'exercice) et aux autres moments que les auditeurs externes et le comité jugent convenables.

(h) Le quorum des réunions du comité consiste en la majorité de ses membres, présents en personne ou par téléphone ou autre dispositif de télécommunication, et les règles de convocation, de tenue, de déroulement et d'ajournement des réunions du comité sont identiques à celles qui régissent le conseil.

Mandat et responsabilités

(i) Les fonctions et responsabilités générales du comité sont les suivantes :

(a) aider le conseil à s'acquitter de ses responsabilités concernant les principes comptables, les pratiques de communication de l'information et les contrôles internes de BTB et l'approbation par le conseil des états financiers consolidés annuels et intermédiaires et de l'information financière connexe;

(b) établir et maintenir une voie directe de communication avec les auditeurs internes de BTB, le cas échéant, ainsi que les auditeurs externes et évaluer leur rendement;

(c) s'assurer que la direction de BTB a conçu, mis en œuvre et tient un système efficace de contrôles financiers internes; et

(d) faire rapport régulièrement au conseil sur l'exécution de ses fonctions et responsabilités.

(j) Les fonctions et responsabilités du comité concernant les auditeurs externes sont les suivantes :

(a) recommander au conseil un cabinet d'auditeurs externes que BTB doit engager et vérifier l'indépendance de ces auditeurs externes;

(b) examiner et approuver les honoraires, la portée et le moment de l'audit ainsi que les autres services connexes rendus par les auditeurs externes;

(c) examiner le plan de l'audit des auditeurs externes avant le début de l'audit;

(d) examiner avec les auditeurs externes, après que ceux-ci aient terminé leur audit :

(i) la teneur de leur rapport;

(ii) la portée et la qualité des travaux d'audit exécutés;

(iii) la compétence du personnel en finance et en audit de BTB;

(iv) la collaboration reçue du personnel de BTB durant l'audit;

(v) les ressources internes utilisées;

(vi) les opérations importantes hors du cours normal des activités de BTB;

(vii) les rajustements et les recommandations proposés importants visant l'amélioration des contrôles comptables internes, des pratiques comptables ou des systèmes de gestion; et

(viii) les services non liés à l'audit fournis par les auditeurs externes.

(e) discuter avec les auditeurs externes de la qualité et non seulement du caractère acceptable des principes comptables de BTB;

(f) mettre en œuvre les structures et les procédures visant à s'assurer que BTB se réunit avec les auditeurs externes régulièrement hors de la présence de la direction; et

(g) approuver tous services autres que ceux d'audit rendus à BTB ou à ses filiales par les auditeurs externes.

(k) Les fonctions et les responsabilités du comité concernant les auditeurs internes de BTB, le cas échéant, sont les suivantes :

(a) examiner périodiquement la fonction d'audit interne en ce qui a trait à l'organisation, la dotation en personnel et l'efficacité du service d'audit interne;

(b) examiner et approuver le plan d'audit interne; et

(c) examiner les conclusions et les recommandations importantes en matière d'audit interne ainsi que la réponse de la direction à cet égard.

(l) Les fonctions et les responsabilités du comité concernant les procédures de contrôle interne de BTB sont les suivantes :

(a) examiner le caractère convenable et l'efficacité des politiques et des pratiques commerciales de BTB qui ont une incidence sur son intégrité financière, y compris celles concernant l'audit interne, l'assurance, la comptabilité, les services et les systèmes d'information et les contrôles internes, l'information de gestion et la gestion des risques;

(b) examiner la conformité aux politiques de BTB en matière de conduite commerciale et d'éthique et examiner périodiquement ces politiques et recommander au conseil les modifications qu'il peut juger opportunes;

(c) examiner toute question non réglée entre la direction et les auditeurs externes susceptible d'avoir une incidence sur la communication de l'information financière ou les contrôles internes de BTB; et

(d) examiner périodiquement les procédures de BTB en matière de finance et d'audit et la mesure dans laquelle les recommandations formulées par le personnel d'audit interne ou par les auditeurs externes ont été mises en œuvre.

(e) Le comité doit aussi établir des procédures :

(i) concernant la réception, la conservation et le traitement des plaintes reçues par BTB au sujet de la comptabilité, des contrôles comptables internes ou d'audit;

(ii) concernant l'envoi confidentiel, sous le couvert de l'anonymat, par les salariés de BTB de préoccupations touchant des points discutables en matière de comptabilité ou d'audit.

(m) Le comité est aussi chargé de ce qui suit :

(a) examiner les états intermédiaires des bénéfices de BTB, y compris l'incidence de postes extraordinaires et de changements dans les principes comptables et les estimations et faire rapport au conseil à cet égard;

(b) examiner et approuver les politiques d'embauche de BTB à l'égard des associés et des employés, anciens ou actuels, de l'auditeur externe de BTB, que ce soit l'auditeur actuel ou ancien ;

(c) examiner et approuver les rubriques financières des documents suivants :

(i) le rapport annuel aux porteurs de parts ;

(ii) la Notice Annuelle ;

(iii) les rapports de gestion annuels et intermédiaires ;

(iv) les prospectus ;

(v) les communiqués de presse traitant des résultats financiers de BTB ;

(vi) les autres rapports publics de nature financière nécessitant l'approbation du conseil ; et

(vii) faire rapport au conseil à cet égard.

(d) examiner les dépôts et les décisions d'ordre réglementaire concernant les états financiers consolidés de BTB ;

(e) examiner le caractère convenable des politiques et des procédures utilisées dans la préparation des états financiers consolidés de BTB ainsi que les autres documents d'information requis et examiner les recommandations visant tout changement important à ces politiques ;

(f) examiner l'intégrité des états financiers consolidés de BTB et faire rapport à ce sujet ;

(g) examiner le procès-verbal de toute réunion du comité d'audit, de filiales ou de fiducies ;

(h) examiner avec la direction, les auditeurs externes et, si nécessaire, les conseillers juridiques, tout litige, toute réclamation ou toute autre éventualité, y compris des cotisations fiscales susceptibles d'avoir une incidence importante sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de BTB et la façon dont ces questions ont été divulguées dans les états financiers consolidés ;

(i) examiner la conformité de BTB aux exigences réglementaires et législatives concernant les états financiers, des questions d'ordre fiscal et la communication de l'information financière ; et

(j) établir un calendrier d'activités que le comité doit entreprendre pour chaque exercice successif et présenter ce calendrier dans le format qui s'impose au conseil après chaque assemblée annuelle des porteurs de parts.

(n) Le comité examine et évalue la pertinence de ces règles sur une base annuelle et recommande au conseil d'apporter toute modification que le comité juge convenable. Le comité examine aussi les modifications à apporter à ces règles qui pourraient être nécessaires pour satisfaire à de nouvelles exigences en vertu d'une loi ou d'un règlement.