



AGGA

Concilier croissance et responsabilité

20 juin 2024, 10h00, Montréal

Enregistrement

Pour accéder à l'enregistrement de l'Assemblée générale annuelle 2024 de BTB, [cliquez ici](#).



Énoncés prospectifs

De temps à autre, nous faisons des énoncés prospectifs écrits ou oraux au sens de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable. Nous pouvons faire des déclarations prospectives dans le présent document, dans d'autres documents déposés auprès des autorités de réglementation canadiennes, dans des rapports aux porteurs de parts et dans d'autres communications. Ces déclarations prospectives peuvent inclure des déclarations concernant nos objectifs futurs, des stratégies pour atteindre nos objectifs, ainsi que des déclarations concernant nos convictions, perspectives, plans, objectifs, attentes, prévisions, estimations et intentions. Les mots « peut », « pourrait », « devrait », « perspective », « croire », « planifier », « prévoir », « estimer », « s'attendre à », « proposer », et l'utilisation du conditionnel et des termes similaires les mots et expressions sont destinés à identifier les déclarations prospectives.

De par leur nature même, les déclarations prospectives impliquent de nombreux facteurs et hypothèses et sont soumises à des risques et incertitudes inhérents, à la fois généraux et spécifiques, qui donnent lieu à la possibilité que les prédictions, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne soient pas atteintes. Nous avertissons les lecteurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations car un certain nombre de facteurs importants pourraient faire en sorte que nos résultats réels diffèrent sensiblement des attentes exprimées dans ces déclarations prospectives. Ces facteurs comprennent les conditions économiques générales au Canada et ailleurs, les effets de la concurrence sur les marchés où nous exerçons nos activités, l'impact des changements dans les lois et règlements, y compris les lois fiscales, l'exécution réussie de notre stratégie, notre capacité à réaliser et à intégrer avec succès des acquisitions stratégiques, la dilution potentielle, notre capacité à attirer et retenir les collaborateurs et dirigeants clés, la situation financière des locataires, notre capacité à refinancer nos dettes à l'échéance, notre capacité à renouveler les baux arrivant à échéance, et à louer les espaces vacants, notre capacité à mener à bien les développements dans les délais prévus et pour lever des capitaux afin de financer notre croissance, ainsi que les variations des taux d'intérêt. Nous attirons votre attention sur le fait que la liste ci-dessus des facteurs importants susceptibles d'affecter les résultats futurs n'est pas exhaustive. Lorsqu'ils s'appuient sur des déclarations prospectives pour prendre des décisions concernant BTB, les investisseurs et les autres personnes doivent examiner attentivement ces facteurs ainsi que d'autres faits et incertitudes. Des informations supplémentaires sur ces facteurs se trouvent dans la section « Risques et incertitudes » du rapport de gestion.

BTB ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes à tout énoncé prospectif et BTB n'assume aucune obligation de mettre à jour ou de réviser ces énoncés prospectifs pour refléter de nouveaux événements ou circonstances, sauf si la réglementation en valeurs mobilières applicable l'exige.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Les termes et mesures suivants, **Fonds provenant de l'exploitation (FPE), FPE / part, FPE ajustés, FPE ajustés / part, ratio de distribution des FPE ajustés, Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA), Montant ajusté des FPEA, Montant ajusté des FPEA / part, ratio de distribution du montant ajusté des FPEA, ratio d'endettement total, ratio hypothécaire** et autres mesures abordées dans cette présentation, y compris toute information par part le cas échéant, sont des mesures financières non conformes aux IFRS et n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS. Pour les définitions complètes et les rapprochements de ces mesures non conformes aux IFRS, se référer à la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » du rapport de gestion (« rapport de gestion ») de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, daté du 26 février 2024, et le trimestre terminé le 31 mars 2024, qui est daté du 6 mai 2024. Le rapport de gestion est disponible sur le site Web SEDAR+ des Administrateurs canadiens de la sécurité (« CSA ») à l'adresse www.sedarplus.ca et sur notre site Web à l'adresse www.btbreit.com.

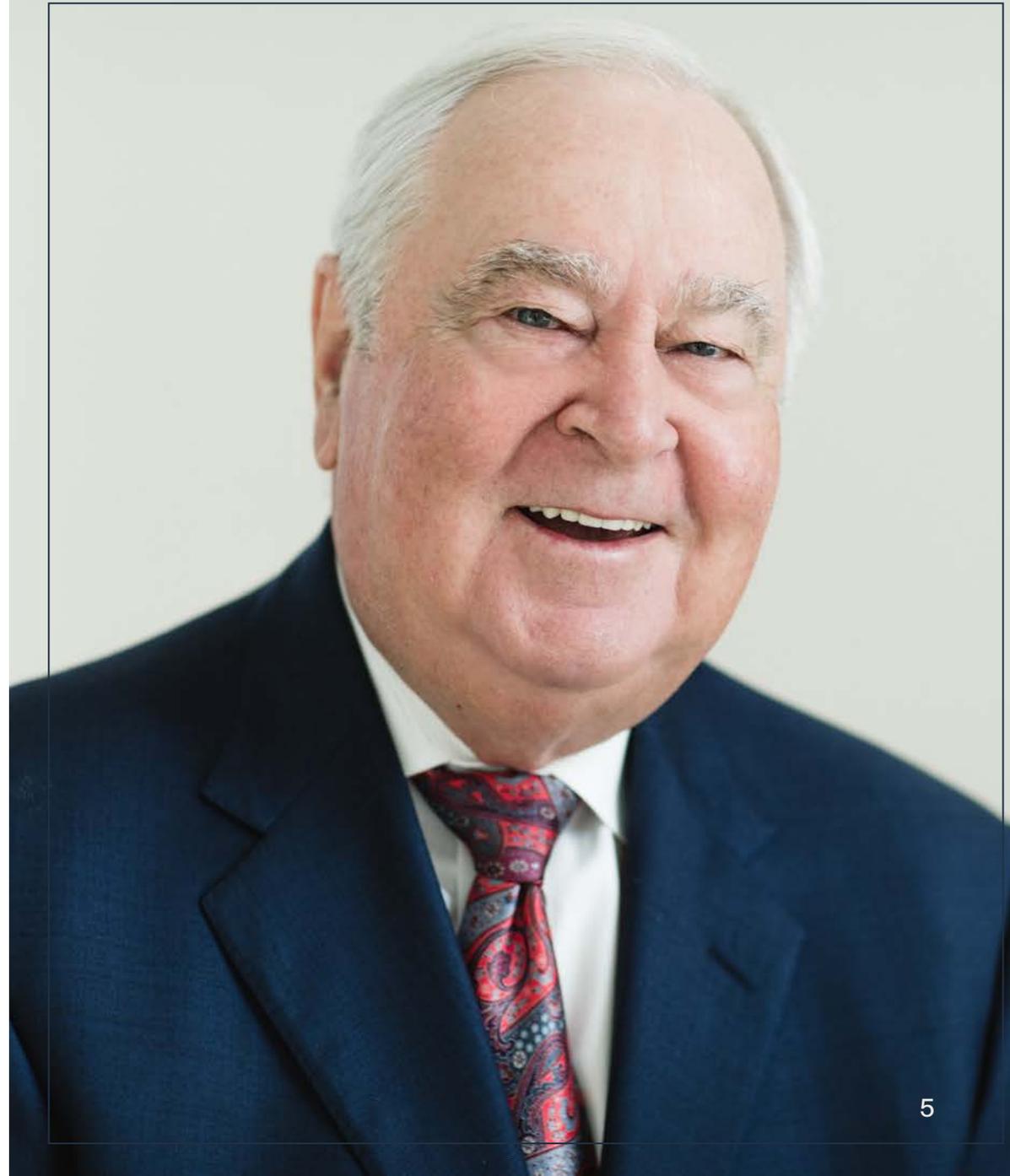
Des explications sur la manière dont ces mesures financières non conformes aux IFRS fournissent des informations utiles aux investisseurs et à des fins supplémentaires, le cas échéant, pour lesquelles le Fonds utilise ces mesures financières non conformes aux IFRS, sont également incluses dans le rapport de gestion. Les IFRS sont des normes internationales d'information financière définies et publiées par l'IASB, en vigueur à la date de cette présentation.

La réglementation sur les valeurs mobilières exige que les mesures financières non conformes aux IFRS soient clairement définies et qu'elles ne se voient pas attribuer une pondération supérieure à celle des mesures conformes aux IFRS. Les mesures financières non conformes aux IFRS mentionnées, qui sont rapprochées avec la mesure IFRS la plus similaire dans le rapport de gestion, le cas échéant, n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et ces mesures ne peuvent être comparées à des mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs.

Mot de bienvenue du président

“ L'année 2023 a marqué une étape importante dans notre parcours, et nous sommes heureux de partager avec vous les progrès et les idées qui définissent notre fonds de placement immobilier. Au cours de la dernière année, nous avons traversé un environnement économique en constante évolution, tirant parti des opportunités pour renforcer notre position. Ces efforts nous ont permis de progresser vers la réalisation de nos objectifs stratégiques. Aujourd'hui, nous sommes impatients de discuter de ces avancées et des perspectives qui guideront notre croissance future. ”

– *Jocelyn Proteau*
Président du Conseil et Fiduciaire

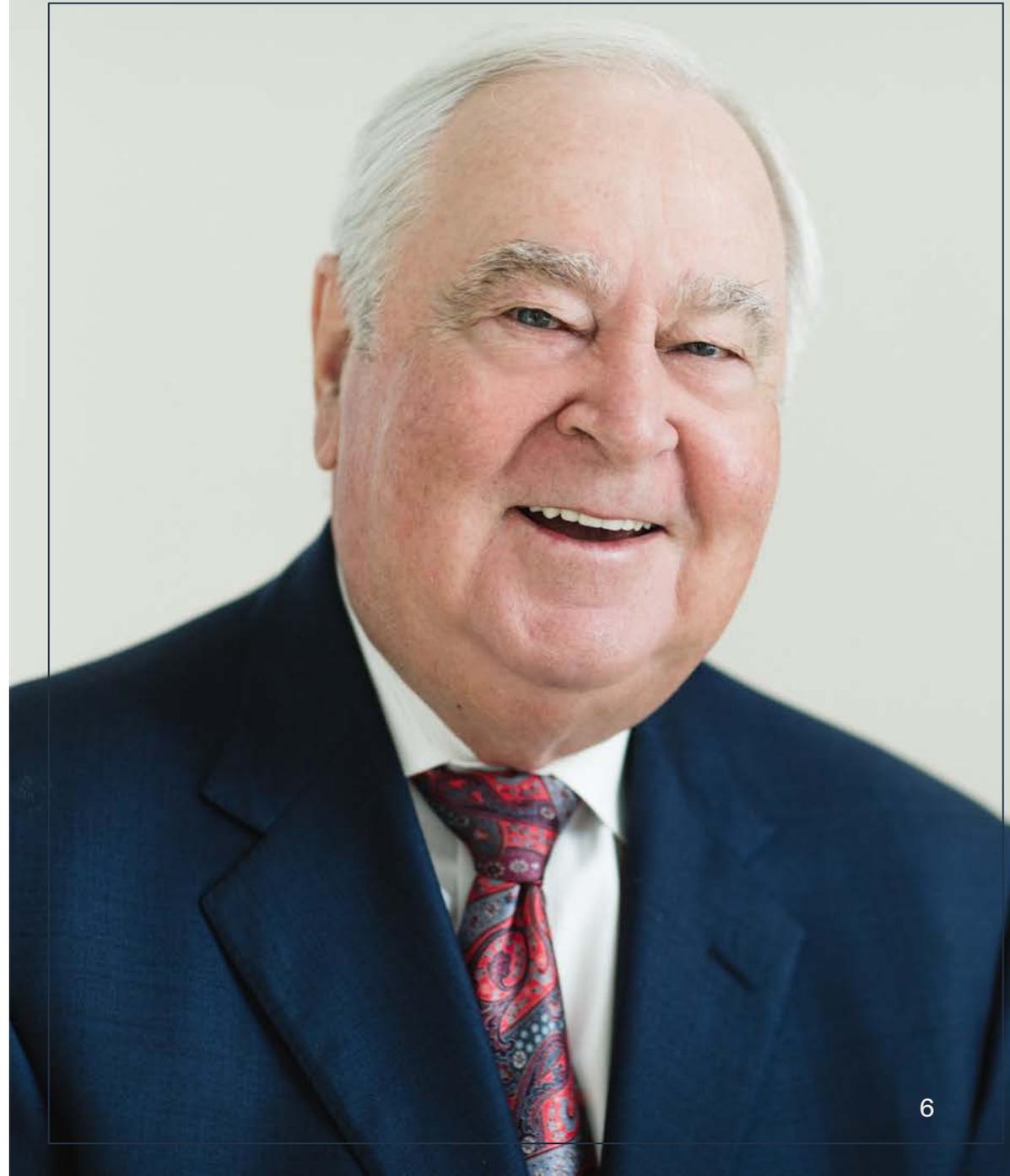


Jocelyn Proteau

Président du Conseil et Fiduciaire

M. Proteau a occupé des postes de haute direction auprès de diverses institutions financières. De mars 1989 à juin 2001, il a été président du conseil et chef de la direction de la Fédération des Caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec. De 1990 jusqu'à avril 2005, il a siégé au conseil d'administration de Desjardins Capital de risque et il a présidé le comité d'investissement de 1995 à 2005.

M. Proteau a acquis une vaste expérience à titre d'administrateur de plusieurs entreprises dans les domaines de la finance, des services et du commerce de détail, telles que Familiprix Inc., Quincaillerie Richelieu Ltée et Standard Life. M. Proteau a été membre du Conseil canadien sur la reddition de comptes (CCRC-CCRC) de juin 2008 à mars 2019. Il a siégé au conseil d'administration de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC Montréal) de 2000 à décembre 2015. Jusqu'à récemment, M. Proteau a également siégé au conseil d'administration de CO² Solutions Inc. M. Proteau a étudié les sciences commerciales à l'École des Hautes Études Commerciales de Montréal.



Conseil des fiduciaires et Haute direction

Présenté par
Jocelyn Proteau
Président du Conseil et Fiduciaire

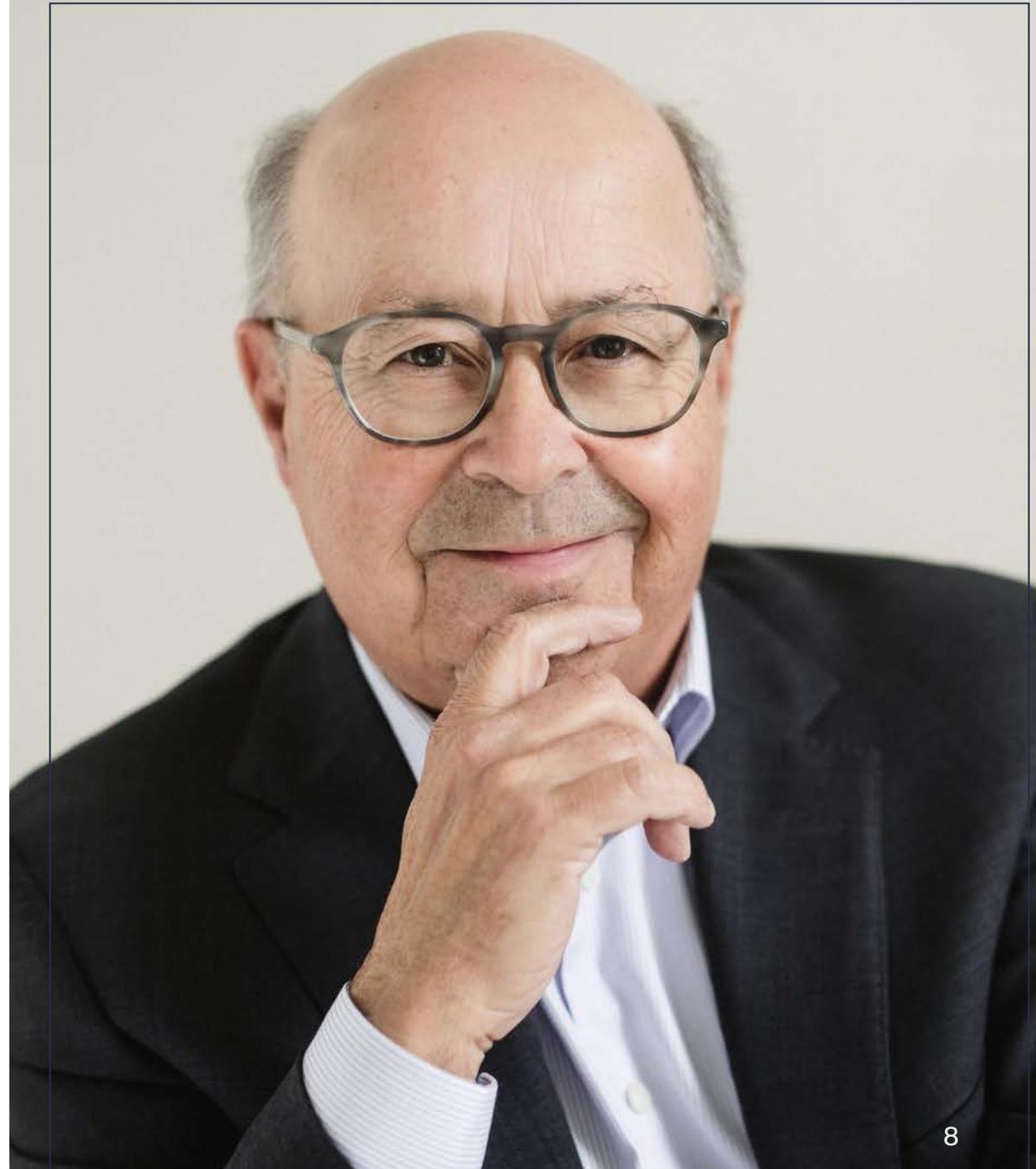


Jean-Pierre Janson

Vice-président du Conseil et Fiduciaire

M. Janson est conseiller et consultant auprès du chef de la direction et de l'équipe de direction de Patrimoine Richardson Limitée. De janvier 2005 à décembre 2019, M. Janson était directeur principal et membre du comité exécutif, Gestion du patrimoine nationale, Patrimoine Richardson Limitée. Auparavant, M. Janson a été directeur général de CIBC Wood Gundy Services Financiers (Québec) inc. (Est du Canada) et il a occupé des postes de haute direction auprès de Merrill Lynch Canada inc. et Midland Walwyn inc.

Il est très actif au sein de la communauté financière, étant administrateur de New Origin Exploration Ltd. depuis mai 2004, d'Exploration Midland Inc. depuis février 2007 et de Harfang Exploration Inc. depuis juin 2017. Depuis 2015, il est également administrateur de SIDEX, une société en commandite créée par le gouvernement du Québec et le Fonds de solidarité FTQ.



Luc Martin

Président du Comité d'Audit et Fiduciaire

M. Martin est CPA et titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de l'École des hautes études commerciales (1979). Il compte plus de 40 années d'expérience dans le domaine de la finance, la comptabilité et la gestion d'entreprises. De 2002 à novembre 2014, M. Martin 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, M. Martin a œuvré chez Andersen où il 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.

Depuis février 2020, M. Martin siège au conseil d'administration de Technologies D-Box inc. et depuis avril 2020, au conseil d'administration de Quincaillerie Richelieu Itée.



Sylvie Lachance

Présidente du Comité d'Investissement,
Membre du Comité d'Audit et Fiduciaire

Mme Lachance est, depuis 2017, directrice générale de Tribal Partners Canada Inc., une entreprise œuvrant dans le développement d'immeubles industriels et commerciaux à travers le Canada. Mme Lachance est fiduciaire de SmartCentres Real Estate Investment Trust et membre de son comité d'audit depuis juin 2021. 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 Inc., 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.

Mme Lachance est détentrice d'un baccalauréat en droit de l'Université Laval et 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



Lucie Ducharme

Présidente du Comité des Ressources Humaines et de Gouvernance, Membre du Comité d'Audit et Fiduciaire

Mme Ducharme possède une expérience de plus de 30 années en immobilier, ressources humaines et gestion. De 2004 à 2017, Mme Lucie Ducharme a occupé le poste de vice-présidente exécutive du Groupe Petra, une société immobilière détenant un important portefeuille d'édifices de bureaux, commerciaux et industriels, principalement situés dans la province de Québec. Elle a antérieurement cumulé des postes de direction dans le secteur immobilier d'entreprises (Canadien National, Banque Laurentienne, Banque Nationale de Paris), ainsi que dans l'industrie du transport international et le secteur légal.

Mme Ducharme est détentrice d'un baccalauréat en administration des affaires de l'Université du Québec et est administratrice accréditée (IAS.A) de l'Institut des Administrateurs de Sociétés.



Christine Marchildon

Membre du Comité des Ressources Humaines et de Gouvernance et Fiduciaire

Mme Marchildon est administratrice de sociétés et possède plus de 30 ans d'expérience à titre de cadre supérieure dans des institutions financières d'envergure. De 2014 à 2015, elle a occupé les fonctions de première vice-présidente, réseau de succursales de 2004 à 2015 et présidente, direction du Québec du Groupe Banque TD. De 2001 à 2004, elle était vice-présidente et directrice générale de BMO Banque privée Harris. De 1990 à 2001, elle a occupé divers postes de cadre supérieur au Mouvement Desjardins et auparavant, elle a été vice-présidente Ressources Humaines à la Banque Nationale du Canada. Mme Marchildon a été présidente du Conseil de la Fondation Y des femmes de Montréal, membre du Conseil de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain et membre du Conseil d'administration du Musée des Beaux-Arts de Montréal.

Nommée dans le Top 25 de l'industrie financière du Québec par le journal Finance et Investissement en 2013, 2014 et 2015, Mme Marchildon s'est vu décerner le prix Femmes de Mérite de la Fondation Y des femmes dans la catégorie Affaires et profession en 2013. Elle a également été honorée par l'Association des diplômés de l'Université de Montréal en 2002. Mme Marchildon siège au conseil d'administration de Holding Otéra Capital Inc. depuis juillet 2019. Elle agit à titre de présidente du comité des ressources humaines et est membre du comité de gouvernance et d'éthique. Mme Marchildon détient une maîtrise en psychologie de l'Université de Montréal (1977).



Armand Des Rosiers

Membre du Comité d'Investissement et Fiduciaire

M. Des Rosiers compte plus de 40 ans d'expérience dans le domaine de l'investissement immobilier commercial dont 32 années au sein du Groupe Immobilier RBC Marchés des Capitaux. À titre de directeur général de RBC Marchés des Capitaux, il a dirigé une équipe de banquiers d'affaires impliqués dans les plus importantes transactions d'investissement et de financement en immobilier institutionnel au Québec. Ayant pris sa retraite de RBC en juillet 2023, M. Des Rosiers a toujours œuvré dans un environnement dans lequel l'éthique, l'intégrité et la gouvernance étaient primordiales.

En janvier 2023, il a obtenu la désignation IAS.A de l'Institut des administrateurs de sociétés. Il est administrateur de Sclérodémie Québec et de la Fondation du Musée McCord. Membre du Barreau du Québec depuis 1978, il détient un baccalauréat en droit civil de l'Université McGill et une maîtrise en administration des affaires du Ivey Business School de Western University.



Fernand Perreault

Fiduciaire sortant

M. Perreault possède plus de 35 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier. De 1995 à décembre 2009, M. Perreault a occupé des postes de haute direction à la Caisse de dépôt et placement du Québec où il a supervisé les investissements immobiliers et coordonné les activités de ses filiales immobilières où il a siégé à titre de président du conseil d'administration de chaque filiale.

De 1987 à 1995, M. Perreault a été président et chef de la direction du groupe Immobilier de SITQ où il a contribué à sa croissance, jouant un rôle clé pour le propulser au rang de chef de file au Québec. Il a également passé plusieurs années à la Société canadienne d'hypothèques et de logement. M. Perreault a étudié à l'Université d'Ottawa où il a obtenu un diplôme en droit.



Sylvain Fortier

Nouveau candidat

M. Fortier compte plus de 30 ans d'expérience dans les domaines de l'investissement immobilier commercial, du financement par emprunt et capitaux propres, de l'innovation et de la stratégie à l'échelle mondiale. Au long de sa carrière, il a démontré sa capacité à anticiper les grandes tendances émergentes dans ces marchés et à ajuster d'importants portefeuilles immobiliers pour maximiser leur profil risque-rendement. Pendant 18 ans, il a occupé divers postes de direction chez Ivanhoé Cambridge / CDPQ au Canada, y compris chef de l'investissement et de l'innovation. M. Fortier a présidé le Comité Stratégique et d'Investissement du conseil d'administration de Gecina, une importante société de placement immobilier française de 10 milliards d'euros basée à Paris. Il a aussi consacré une décennie au conseil d'administration d'Otéra Capital, assumant le rôle de président du conseil d'administration pendant deux ans.

M. Fortier siège actuellement à trois conseils d'administration d'organismes à but non lucratif ; l'Institut de recherche en immunologie et en oncologie de l'Université de Montréal, le Théâtre du Nouveau-Monde et la fédération Tennis Québec. M. Fortier a obtenu son diplôme en commerce de l'Université McGill dans le cadre d'un programme conjoint en finances et en immobilier.



Michel Léonard

Président, Chef de la direction et Fiduciaire

M. Léonard est membre fondateur de BTB. Il compte plus de 35 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier commercial, a souvent joué un rôle fondamental pour aider de nombreuses organisations à l'échelle régionale et nationale dans le cadre de mandats de planification stratégique, d'analyse et de renégociation et de l'implantation de délocalisations complexes. Il s'est joint à Colliers International (Québec) inc. à titre de premier vice-président en novembre 2004 et ce jusqu'en 2009.

M. Léonard est actuellement vice-président du conseil de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) et il a également occupé le poste de président du conseil jusqu'en novembre 2019. Il était également l'ancien président du conseil du Fonds d'assurance professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ). Il a obtenu en septembre 2016 la désignation ASC (Administrateur de sociétés certifié) du Collège des administrateurs de sociétés. M. Léonard est membre du Barreau du Québec depuis 1982. M. Léonard détient un Baccalauréat en commerce et un Baccalauréat en droit civil de l'Université McGill.



Marc-André Lefebvre

Vice-président et Chef de la direction financière

M. Lefebvre est le chef de la direction financière de BTB. En plus de participer activement au processus d'acquisition et de disposition du FPI, il supervise tous les rapports financiers, dirige le (re)financement des propriétés et coordonne une équipe financière compétente et bien établie. Il dirige également le groupe des technologies de l'information. M. Lefebvre apporte plus de 20 ans d'expérience en finance. Dans son précédent rôle de directeur financier de Kruger Énergie, il a supervisé les efforts de développement commercial en Amérique du Nord et géré les fonctions juridiques, financières, comptables et d'approvisionnement. Auparavant, M. Lefebvre a travaillé pour une banque à charte canadienne pendant plus de 18 ans, où il a occupé des postes de direction dans les services bancaires d'investissement, des marchés de capitaux propres et des services bancaires aux entreprises, à Montréal et à Toronto. Au cours de sa carrière dans le secteur bancaire, il a conseillé des entreprises dans le cadre de nombreuses fusions et acquisitions côté vente et côté acheteur, d'introductions en bourse (IPO), de financements par actions et par emprunt, ainsi que de structuration de crédit.

Marc-André est titulaire d'un baccalauréat en commerce avec spécialisation en finance de l'École des hautes études commerciales de Montréal.



Bruno Meunier

Vice-président des opérations

M. Meunier a développé au cours de sa carrière une expertise en gestion des opérations et de maintenance. Débutant sa carrière chez Bombardier Aéronautique, il a par la suite été directeur des services techniques pour le Centre Sheraton de Montréal. Dans son rôle de chef de secteur chez Engie (GDF Suez), Bruno était en charge des contrats des équipes techniques d'un portefeuille immobilier comprenant plusieurs immeubles du centre-ville de Montréal (le 1000 de la Gauchetière, la caisse de dépôt et de placement, la Tour de la bourse, la Place Alexis-Nihon, le Technoparc de ville St-Laurent et la cité du multimédia). Bruno s'est ensuite joint à Kevric en 2013 pour en devenir le Vice-président des opérations pour le Grand Montréal en 2018. À ce titre, M. Meunier devait assurer la propreté et la qualité des services offerts en garantissant le confort et la sécurité des occupants d'immeubles, tels que la Place Bonaventure, la Tour Air Canada, la Tour de la Banque Nationale ainsi que le 1100 Atwater. Il participait aussi à l'élaboration des stratégies et processus d'entreprise afin de rehausser la valeur à long terme des actifs en optimisant leur rendement.

M. Meunier détient un baccalauréat en génie mécanique de l'École de technologie Supérieure (ETS) ainsi qu'un MBA exécutif des universités McGill-HEC Montréal. Il est également membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.



Points abordés

- Scrutateurs et secrétaire
- Avis de convocation
- Quorum et rapport de Computershare
- Procédure de vote
- Points à l'ordre du jour

Présenté par
Jocelyn Proteau
Président du Conseil et Fiduciaire



Équipe de direction

Présenté par
Michel Léonard
Président, Chef de la direction et Fiduciaire



Équipe de direction



Mitch Provost

Directeur principal gestion immobilière, Régions de Montréal, Ottawa et Ouest canadien



Charles Dorais Bédard

Directeur principal finance



Stéphanie Léonard

Directrice principale location



Francis Hogue

Directeur des affaires juridiques

Équipe de direction



Oscar Pardo
Directeur des TI



Katy Sedaghatian
Directrice de la comptabilité
immobilière



Nathalie Jacques
Directrice de la comptabilité
corporative



Jean-Philippe Durand
Directeur gestion immobilière,
Région de Québec

Équipe de direction



Claude Pellicelli

Directeur de location,
Région de Québec



Eleni Mentzelos

Directrices des ressources
humaines



Philippine Soulié

Directrice des communications
et des relations d'investissement



André St-Hilaire

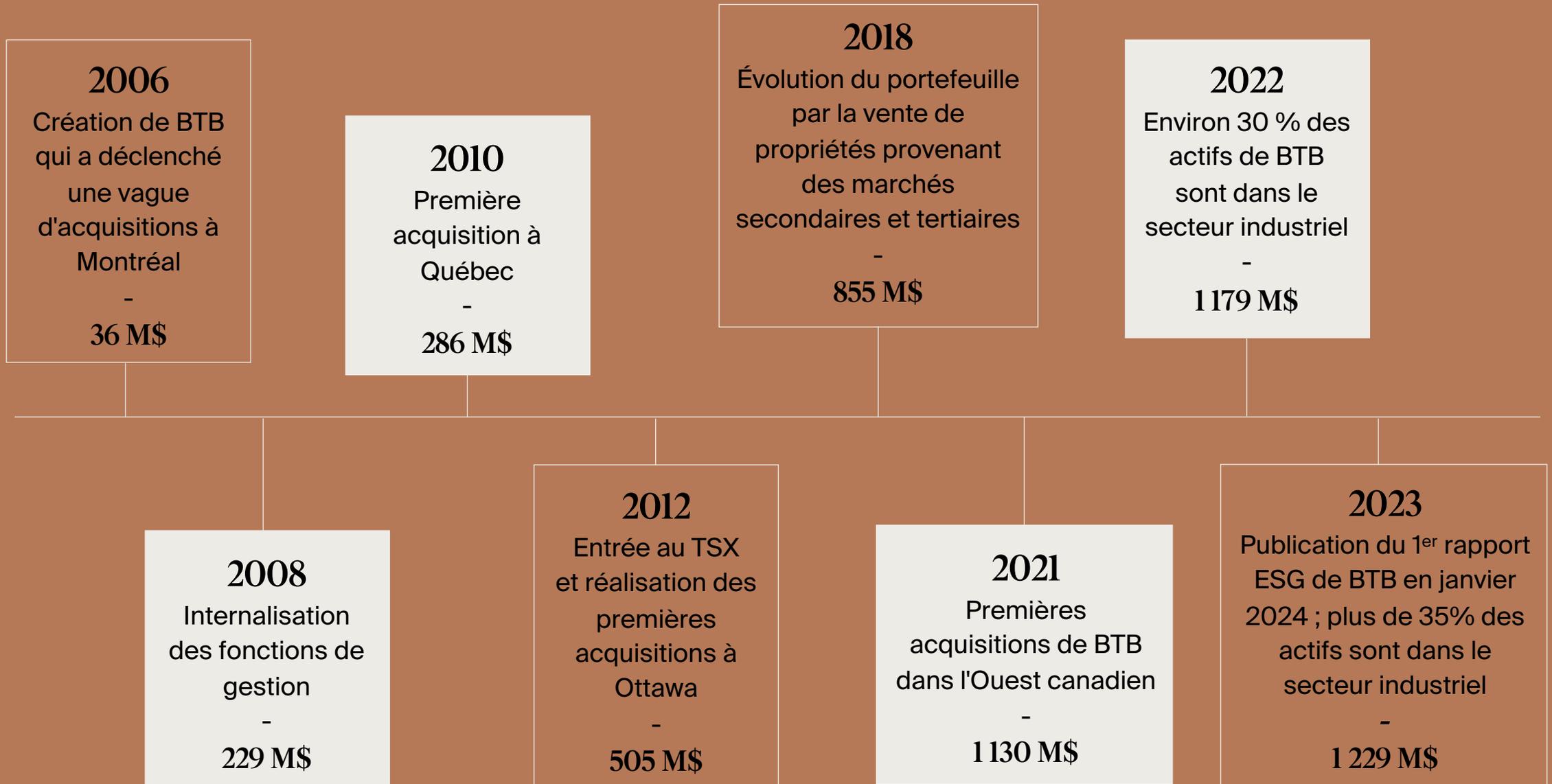
Directeur de location,
Région de Québec

Aperçu des opérations

Présenté par
Michel Léonard
Président, Chef de la direction et Fiduciaire



Chronologie historique de BTB



Un portrait de 2023

L'année écoulée a mis en évidence notre résilience, adaptabilité et engagement, qui ont contribué à renforcer notre détermination à naviguer avec agilité dans le paysage immobilier en évolution. À la fin de l'année, les résultats de notre travail sont évidents dans notre position renforcée. À l'aube de 2024, nous disposons de bases financières solides, d'une vision stratégique claire et d'une concentration continue sur une croissance responsable, ce qui nous positionne bien pour l'avenir.

Stratégie de croissance industrielle

Depuis 2018, BTB a réalisé des avancées significatives dans le repositionnement stratégique de son portefeuille. En 2023, nous avons conclu l'acquisition de trois propriétés industrielles – une à Mirabel, au Québec, et deux à Edmonton, en Alberta, portant le **total de nos propriétés industrielles à 36,4 % de notre portefeuille, contre 18,1 % en 2020**. Ces efforts incarnent notre transition délibérée vers un avenir où les actifs industriels constituent le fondement de notre succès constant.

Engagement ESG

Au milieu de nos avancées financières et stratégiques, nous sommes fiers d'avoir publié notre premier rapport ESG en janvier 2024, soulignant notre engagement en faveur du développement durable et des pratiques éthiques. Cet effort global a impliqué tous les départements, intégrant les principes ESG dans notre culture d'entreprise. L'impact positif de ces initiatives est déjà évident.

Solide performance financière

En 2023, notre **performance financière a été robuste**, portée par des produits locatifs records et de solides réalisations en matière de location. Nos efforts stratégiques en matière de location et notre efficacité opérationnelle ont augmenté les taux d'occupation et les taux de location, renforçant ainsi notre leadership dans le secteur immobilier. Globalement, notre position dans le paysage canadien fait de BTB l'un des plus importants propriétaires immobiliers au Québec.

Principes fondamentaux et Stratégie d'allocation du capital

Portefeuille robuste

Intégration verticale

Création de valeur

Générer des rendements

BTB recherche des propriétés partout au Canada, tout en se concentrant sur les principaux marchés de Montréal, Québec, Ottawa, Edmonton et Saskatoon. Cette orientation stratégique vise à accroître la valeur de notre portefeuille.

Marchés primaires

BTB recherche des opportunités qui respectent des normes environnementales élevées, détenant des certifications telles que BOMA BEST, LEED, Carbon Neutral et qui sont stratégiquement situées.

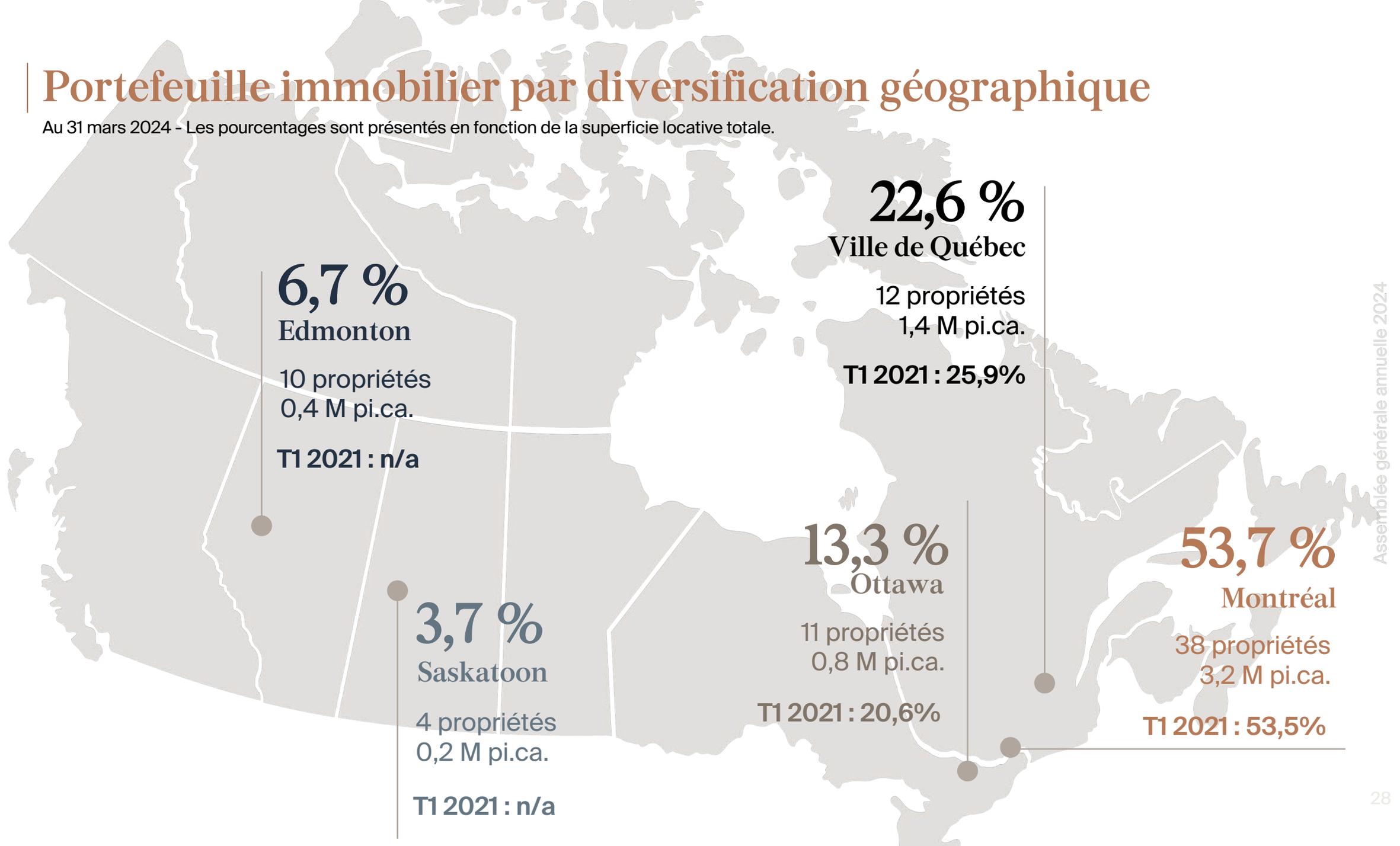
Focus ESG

BTB identifie et poursuit des opportunités immobilières viables. En évaluant les sites potentiels, nous garantissons que chaque investissement soutient une croissance durable, une rentabilité et un succès à long terme.

Vision à long terme

Portefeuille immobilier par diversification géographique

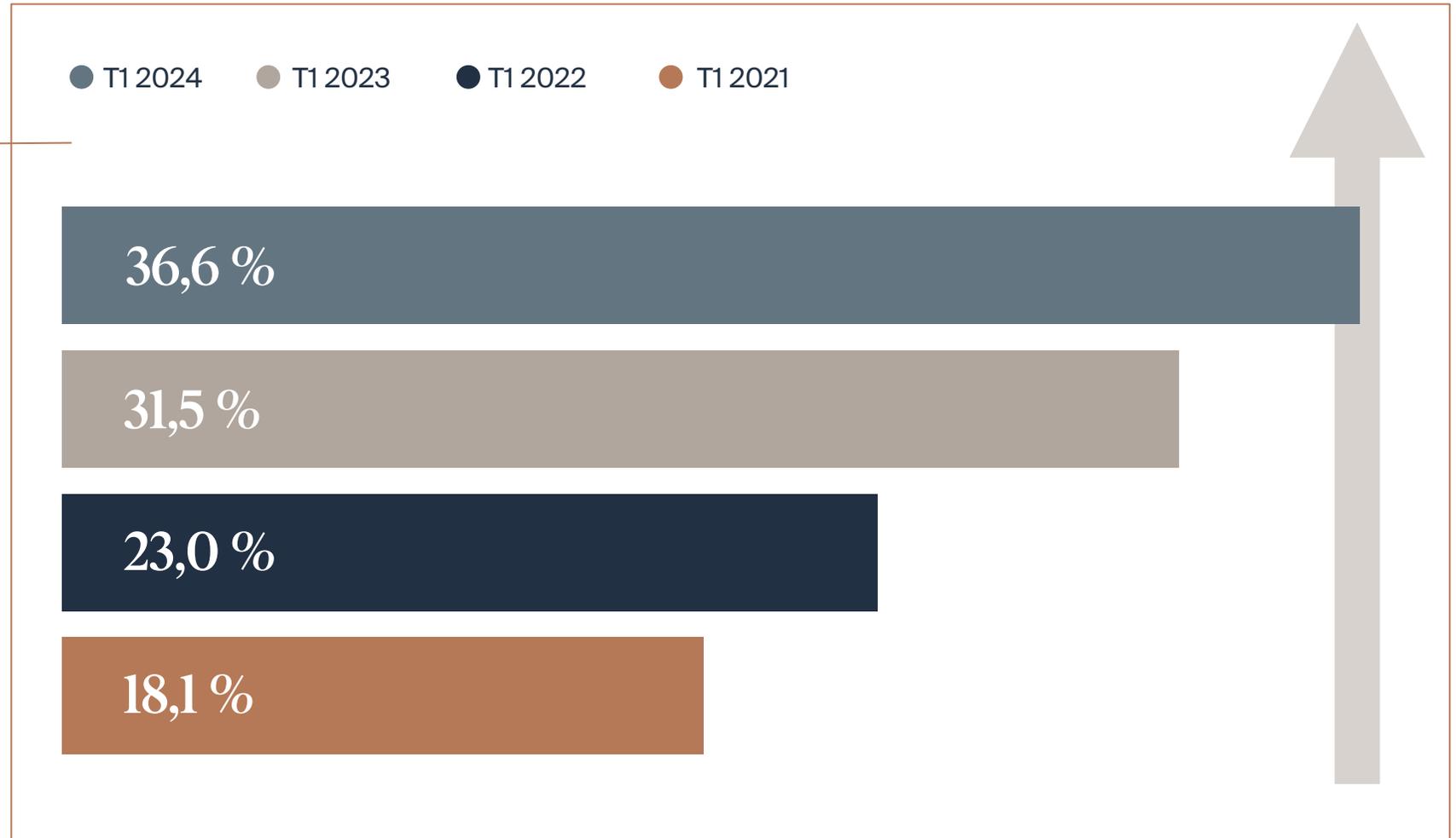
Au 31 mars 2024 - Les pourcentages sont présentés en fonction de la superficie locative totale.



Stratégie d'investissement par classe d'actifs

Au 31 mars 2024 - Les pourcentages sont présentés en fonction de la valeur de la propriété.

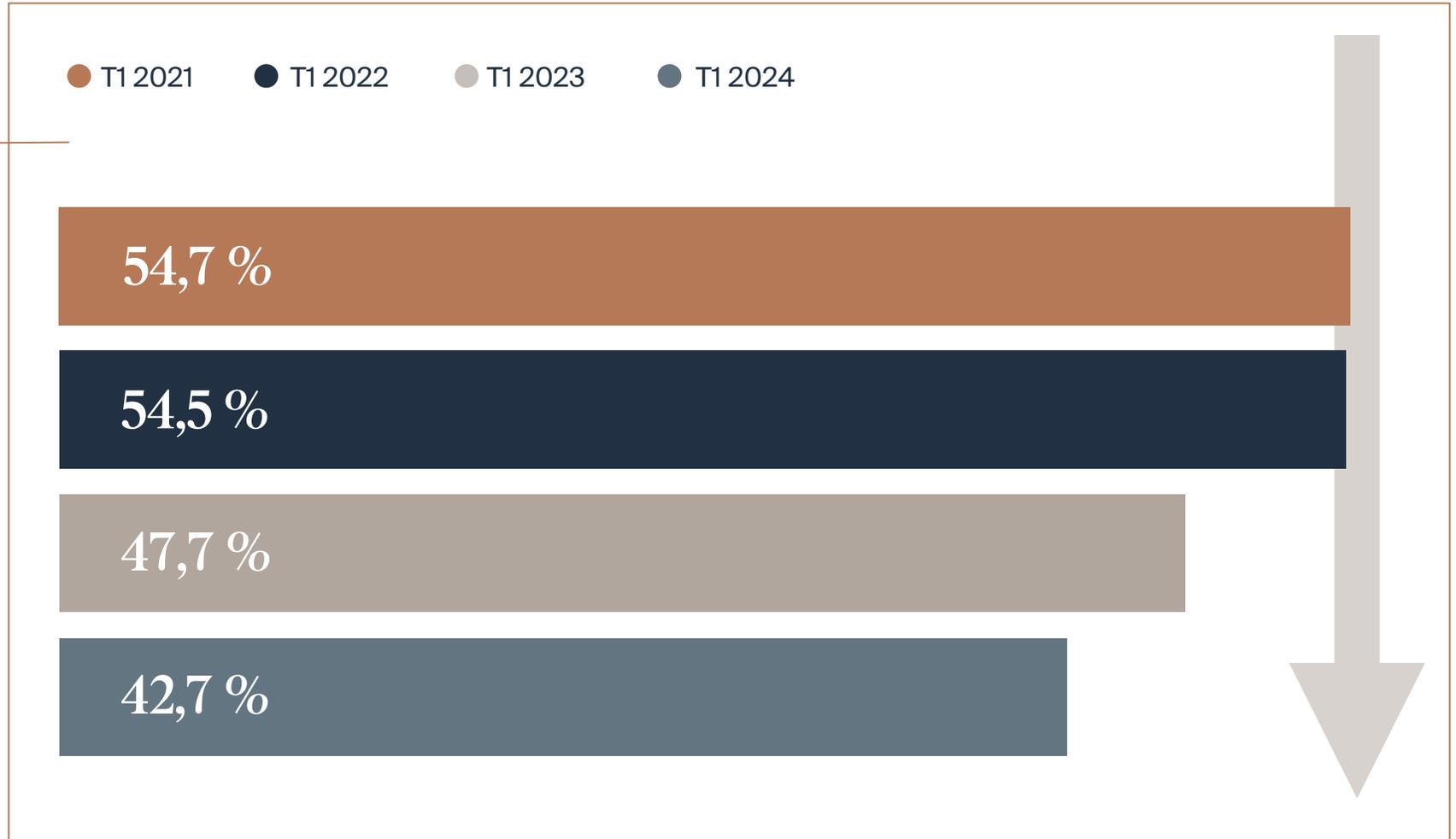
Industriel



Stratégie d'investissement par classe d'actifs

Au 31 mars 2024 - Les pourcentages sont présentés en fonction de la valeur de la propriété.

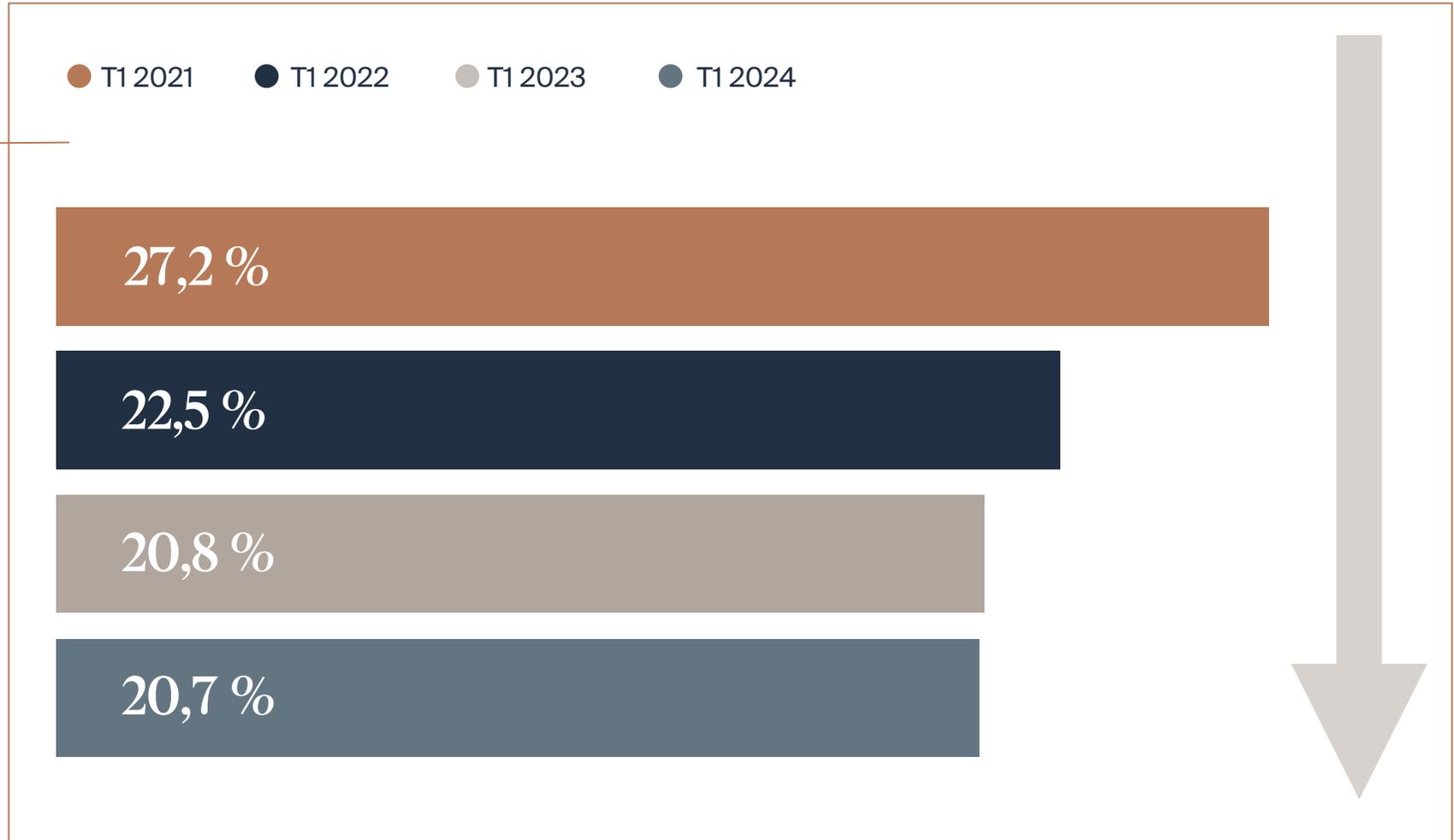
Bureaux de banlieue



Stratégie d'investissement par classe d'actifs

Au 31 mars 2024 - Les pourcentages sont présentés en fonction de la valeur de la propriété.

Commerces de première nécessité



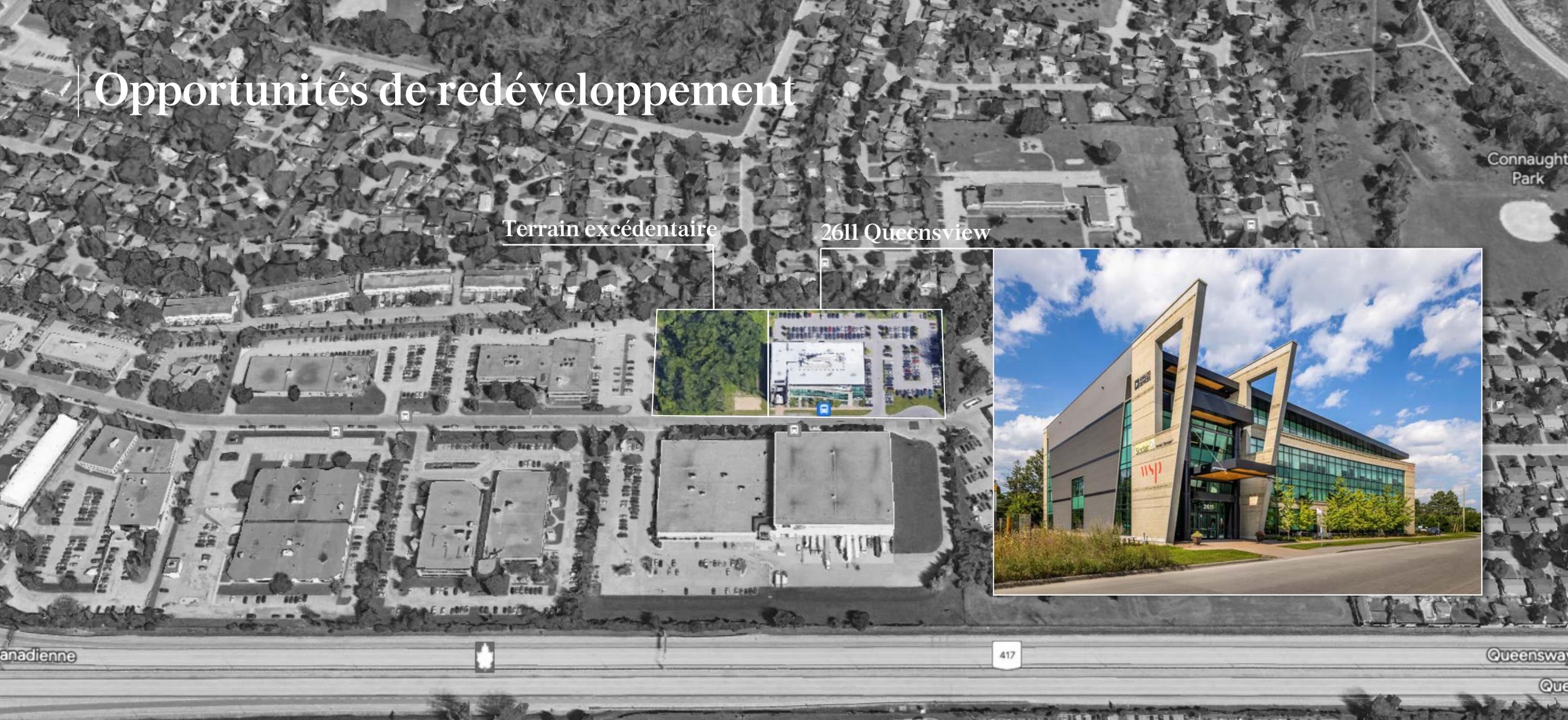
Opportunités de redéveloppement



625-730 rue de la Concorde, "Méga Centre Rive-Sud", Lévis, QC

+/- 9% de rendement | Construction d'un terrain de 43 500 pieds carrés qui sera loué à long terme par un détaillant national | Période de construction : 12-18 mois

Opportunités de redéveloppement



2611, promenade Queensview, Ottawa, ON
Parcelle de terrain adjacente | Transition prévue vers un développement communautaire avec TLR sur place

Acquisitions de 2023

Présenté par
Michel Léonard
Président, Chef de la direction et Fiduciaire



| 9900, rue Irénée-Vachon, Mirabel, QC



Acquisition de février 2023

28,0 M\$ | Taux de capitalisation à l'acquisition de 7,07 % | 176 819 pi.ca. | Locataire : Lion Électrique | Industriel

| 8810 (8818-8846 & 8856) 48 Avenue NO, Edmonton, AB



Acquisition de mai 2023

7,35 M\$ | Taux de capitalisation à l'acquisition de 7.41% | 57 500 et 26 000 pi.ca. respectivement | Locataires : Redco Equipment Sales Group et autres | Industriel

Mise-à-jour sur la location

Présenté par
Michel Léonard
Président, Chef de la direction et Fiduciaire



Activités de location et renouvellement

Au 31 décembre 2023 – Cumul 2023

66,6 %

Taux moyen de renouvellement
des baux (Sur 5 ans 2019-2023)

94,2 %

Taux d'occupation

BTB a renouvelé 62,4 % ou 384 558 pi.ca. sur les 616 746 pi.ca. expirant au cours de l'année. Les renouvellements les plus importants au cours de l'année sont : un bail de 68 003 pi.ca. à un centre de santé intégré du gouvernement du Québec dans le segment du commerce de détail avec une augmentation de loyer de 51,5 % ; un bail de 10 300 pi.ca. à Dollarama, dans le secteur du commerce de détail avec une augmentation de loyer de 13 % ; une extension de 7 ans de 53 767 pi.ca. à Intrado dans le segment des bureaux de banlieue avec une augmentation de loyer de 8,9 % et un bail de 18 654 pi.ca. à la Ville de Saint-Jean-sur Richelieu.

Nouveaux baux conclus pour l'année 2023, BTB a loué un total de 296 240 pi.ca. à de nouveaux locataires. Des baux représentant 155 184 pi.ca. ou 52,4 % de l'activité de location ont été conclus dans le segment des bureaux de banlieue, 99 798 pi.ca. ou 33,7 % des nouveaux baux ont été conclus dans le segment industriel et 41 258 pi.ca. ou 13,9 % des nouveaux baux ont été conclus dans le segment du commerce de détail. Les transactions les plus importantes de l'année sont attribuées à un cabinet comptable québécois (« en place » 28 000 pi.ca.) dans le segment des bureaux à Trois-Rivières, Bouthillette Parizeau Inc. (+5 053 pi.ca. pour un total de 20 000 pi.ca.) dans le segment des bureaux à Québec; Jabil Canada Corporation (+16 763 pi.ca. pour un total de 42 744 pi.ca.) dans le secteur industriel à Ottawa et l'épicerie Val-Mont (7 433 pi.ca.) dans un immeuble à usage mixte bureaux/commerces à Montréal, classé dans le segment des bureaux.

Augmentation moyenne de **9,2 % du taux de renouvellement des baux** pour 2023.

485 751 pi.ca.

Baux renouvelés

296 240 pi.ca.

Nouveaux baux

781 991 pi.ca.

Total

Activités de location et renouvellement

Au 31 mars 2024 – T1 2024

94,5 %

Taux d'occupation

D'importants renouvellements de baux ont été conclus dans le segment des bureaux de banlieue au cours du trimestre avec la ville de Saint-Jean sur-Richelieu et la Société canadienne des postes à Québec, affichant des hausses moyennes de loyer de 7,9 % et 14,3 % respectivement.

Augmentation moyenne de 8,4 % du taux de renouvellement des baux pour le trimestre dans les bureaux de banlieue +8,6 % avec 58 879 pi.ca. renouvelés et dans les commerces de première nécessité +7,0 % avec 36 659 pi.ca. renouvelés.

De nouveaux baux dans le segment des bureaux de banlieue ont été conclus avec Otsuka Canada Pharmaceutical Inc. (« engagé » - 26 671 pi.ca.) à Montréal, Bird Construction Inc. (« engagé » 8 638 pi.ca.) à Montréal et un syndicat d'employés du gouvernement (« en place » - 10 102 pi.ca.) à Québec.

La location de bureaux en banlieue continue d'afficher une forte dynamique puisque de nouveaux baux représentant 52 454 pi.ca., ou 90,3 % de l'activité totale de nouvelles locations, ont été conclus dans ce segment, 2 000 pi.ca., ou 3,4 % des nouveaux baux, ont été conclus dans le segment industriel et 3 608 pi.ca. ou 6,2 % dans le segment des commerces de première nécessité.

95 538 pi.ca.

Baux renouvelés

58 062 pi.ca.

Nouveaux baux

153 600 pi.ca.

Total

10 principaux clients

Au 31 mars 2024

Québec 

Canada 

Walmart 



 Desjardins

HAIVISION

STRONGCO

 LION ÉLECTRIQUE

BBA

 Bristol Myers Squibb™

44,8 %

de nos revenus totaux
proviennent d'agences
gouvernementales et
d'entreprises publiques

23,7 %

de nos revenus totaux
proviennent de nos 10
principaux clients

Résultats de 2023 & du T1 2024

Présenté par
Marc-André Lefebvre
Vice-président et Chef de la direction financière



Portefeuille immobilier

Au 31 mars 2024

6,1 M pi.ca.

Superficie locative

75

Propriétés

1,2 G \$

Valeur totale des actifs

9,5 %

Rendement de distribution
(100 % d'impôt différé)

275 M \$

Capitalisation boursière ⁽¹⁾

5,50 \$ IFRS

Valeur nette des actifs / part

8,2 ¢

Bénéfice net / part

83,9 %

Ratio de distribution du
montant ajusté des FPEA ⁽²⁾

58,3 %

Ratio d'endettement total ⁽²⁾

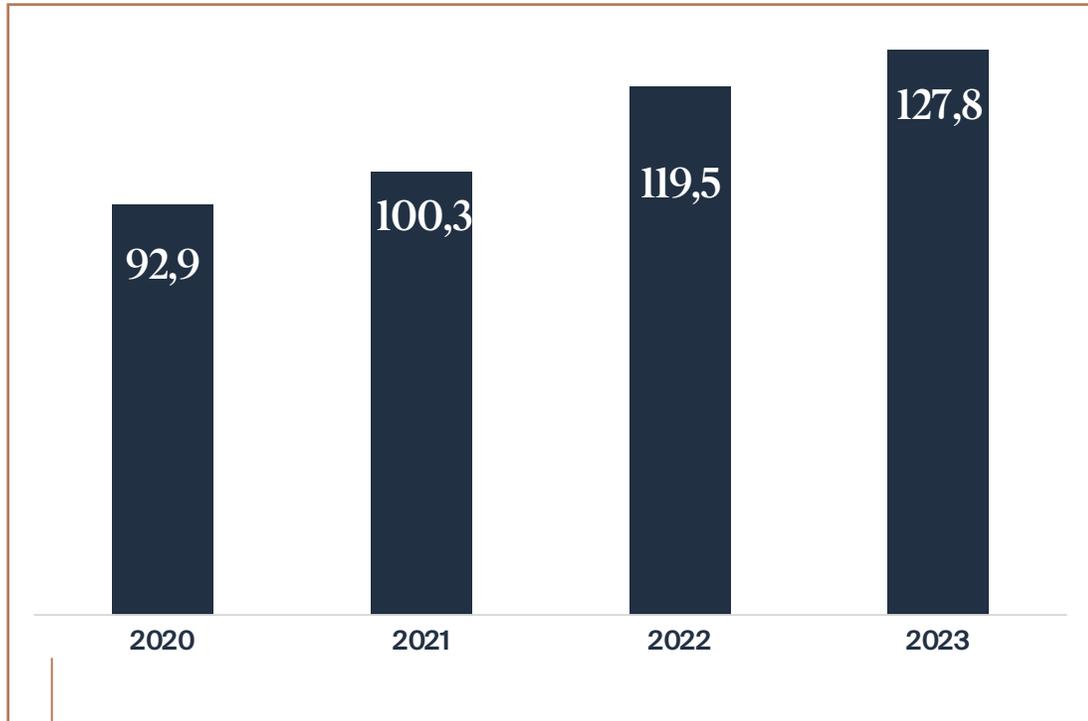
94,5 %

Taux d'occupation

(1) Au 31 mars 2024, prix unitaire de 3,16\$.

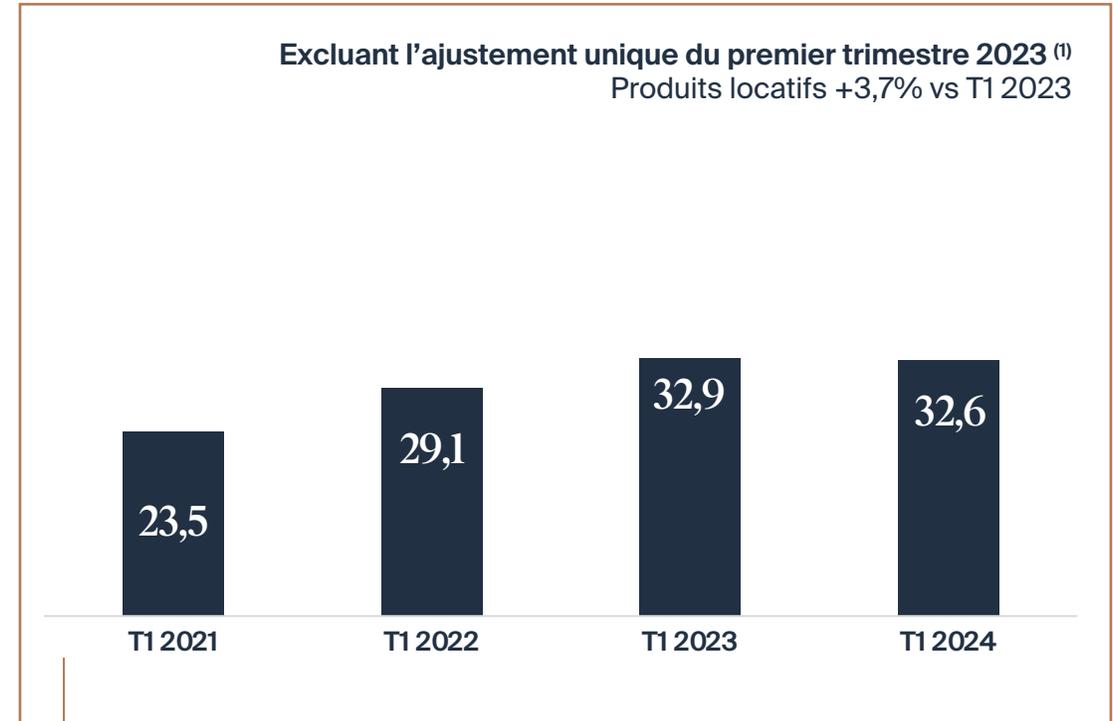
(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se référer à la section Mesures financières non conformes aux IFRS de cette présentation.

Produits locatifs (M\$)



Au 31 décembre 2023

+7,0% vs 2022 | +37,6% vs 2020



Au 31 mars 2024

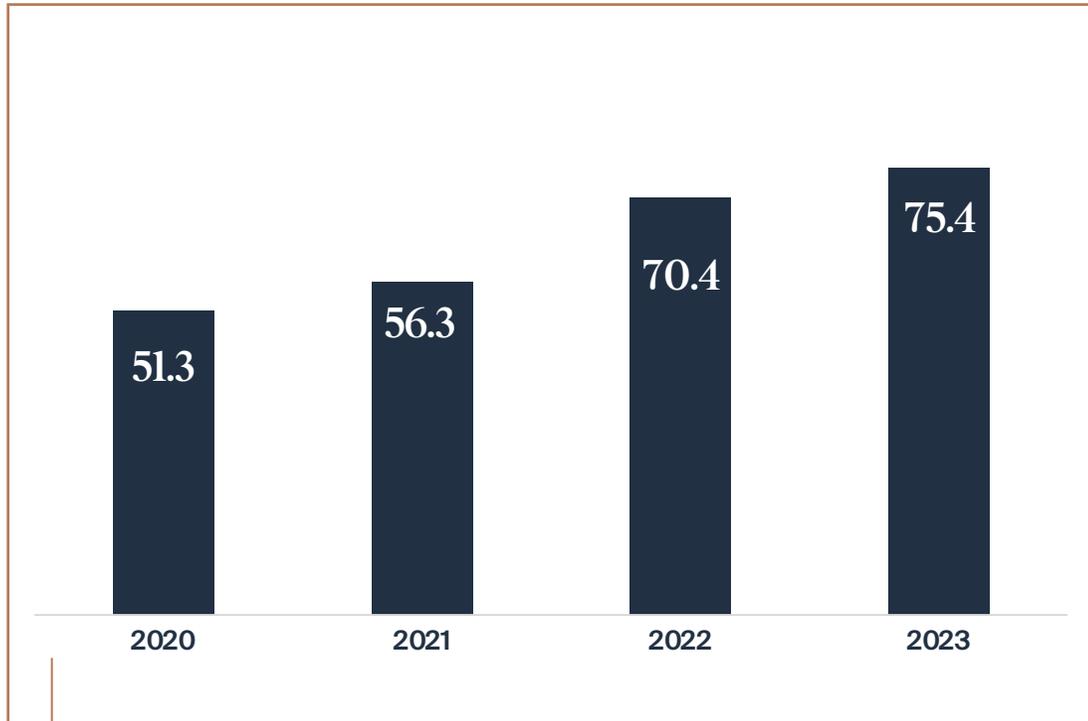
-0,8% vs T1 2023 | +38,7% vs T1 2021

Contributions positives

Acquisitions de 2021, 2022 et 2023 | Améliorations opérationnelles consistant principalement en des taux de renouvellement de baux plus élevés, et une augmentation du taux d'occupation

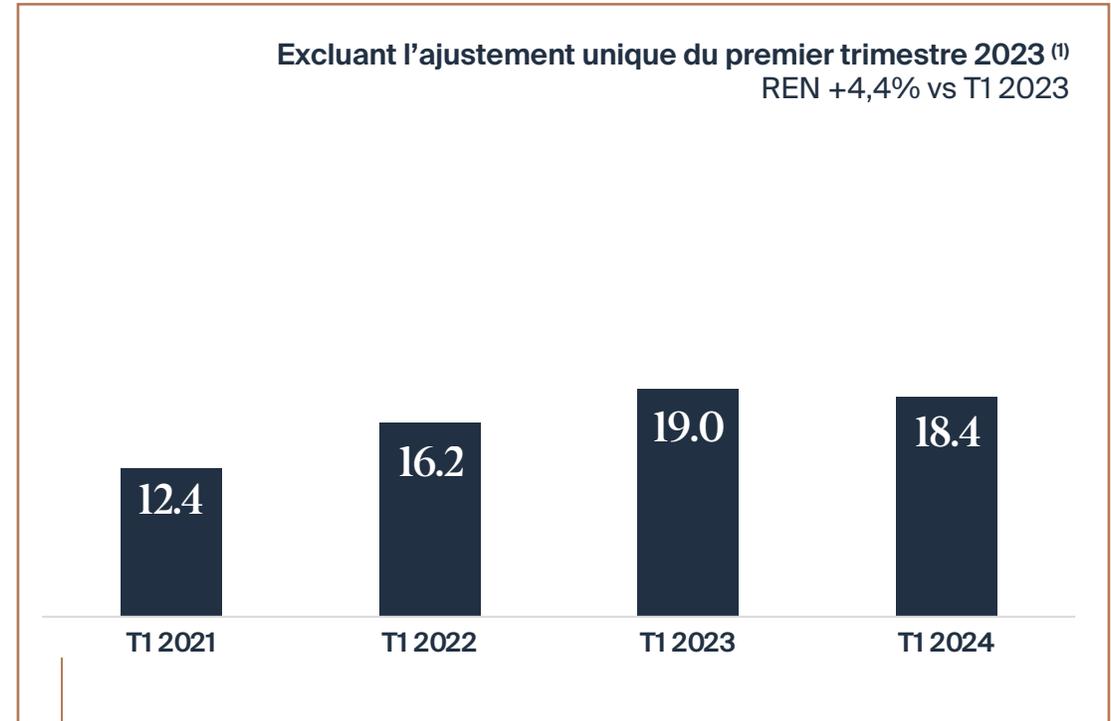
(1) Au cours du premier trimestre 2023, le Fonds a enregistré une augmentation unique de 1,4 million de dollars des produits locatifs en raison de revenus non comptabilisés pour les trimestres précédents associés à un bail spécifique (l'« ajustement unique »).

Résultat d'exploitation net (M\$)



Au 31 décembre 2023

+7,1% vs 2022 | +47,0% vs 2020



Au 31 mars 2024

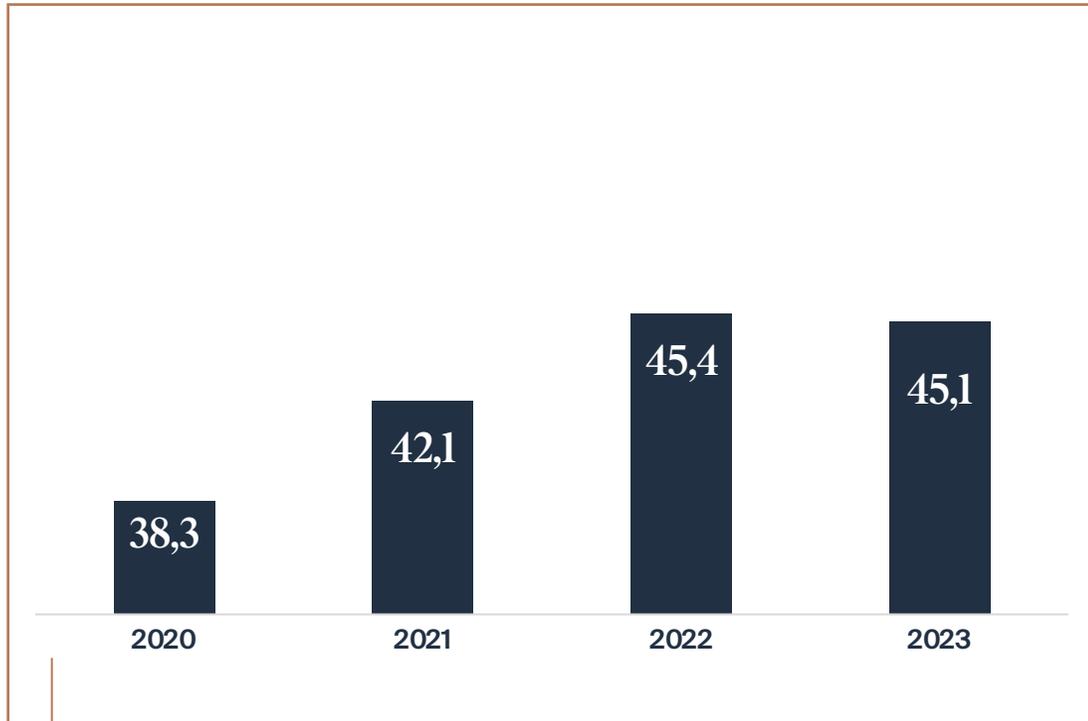
-3,2% vs T1 2023 | +48,4% vs T1 2021

Contributions positives

Acquisitions 2021, 2022 et 2023 générant de revenus supplémentaires | Relatif à compter de la date d'acquisition | Impact positif des baux triple net issus d'acquisitions industrielles | Augmentation du taux d'occupation et du taux de renouvellement des baux

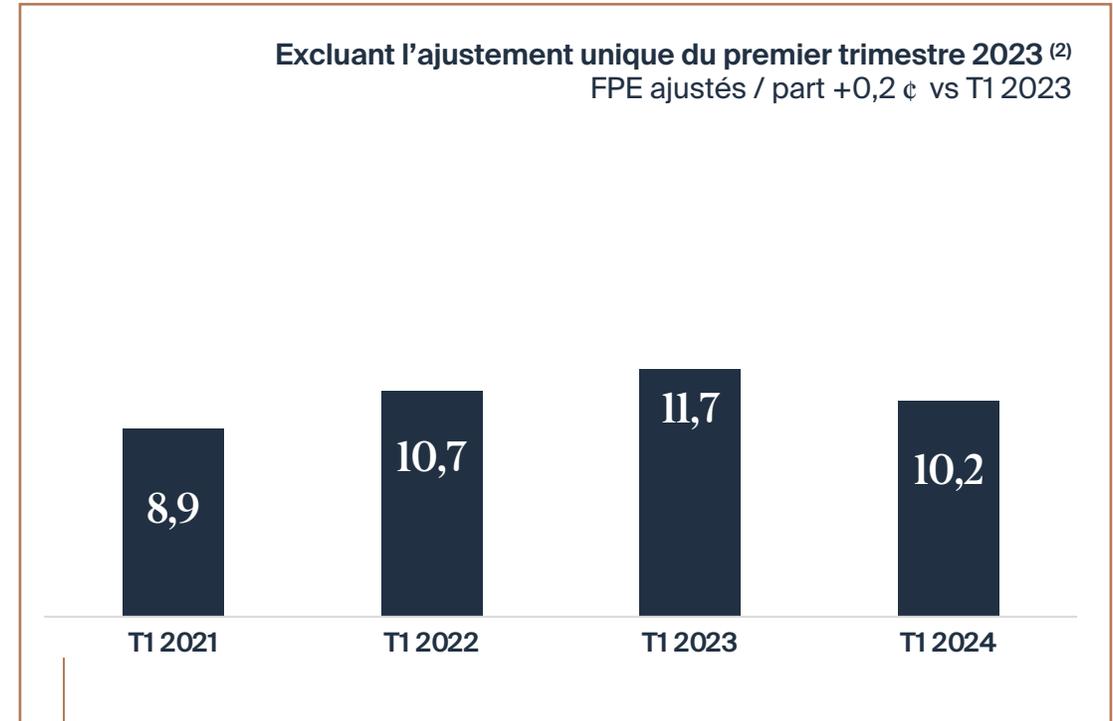
(1) Au cours du premier trimestre 2023, le Fonds a enregistré une augmentation unique de 1,4 million de dollars des produits locatifs en raison de revenus non comptabilisés pour les trimestres précédents associés à un bail spécifique (l'« ajustement unique »).

FPE ajustés ⁽¹⁾ par part (¢)



Au 31 décembre 2023

-0,3 ¢ vs 2022 | +6,8 ¢ vs 2020



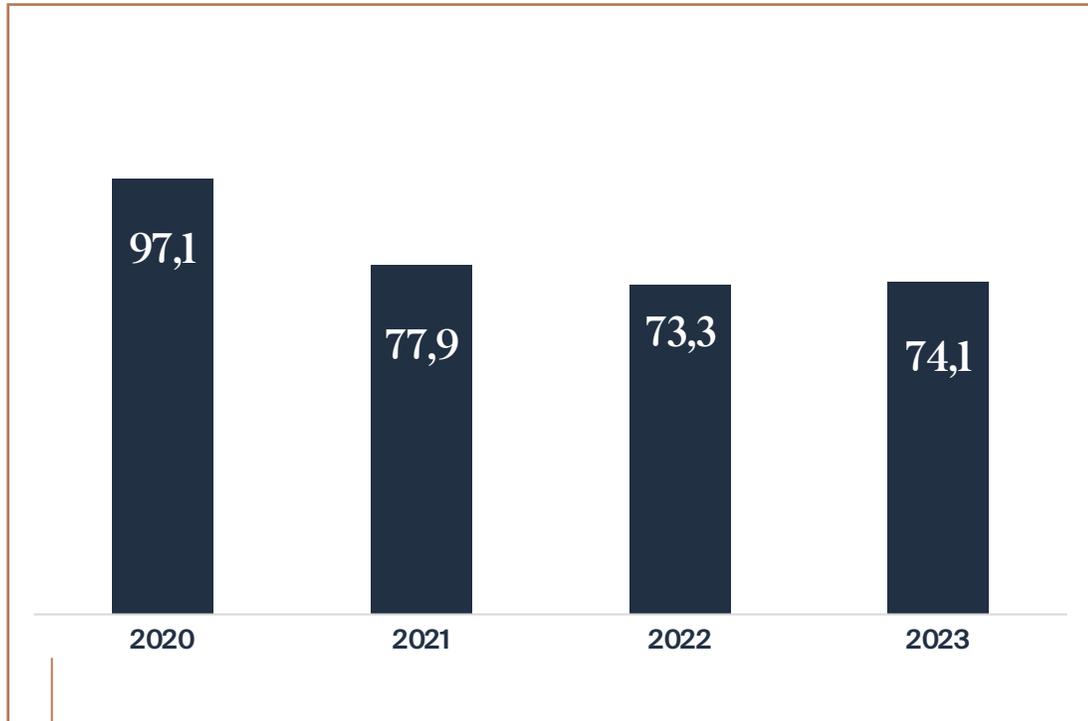
Au 31 mars 2024

-1,5 ¢ vs T1 2023 | +1,3 ¢ vs T1 2021

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se référer à la section Mesures financières non conformes aux IFRS de cette présentation.

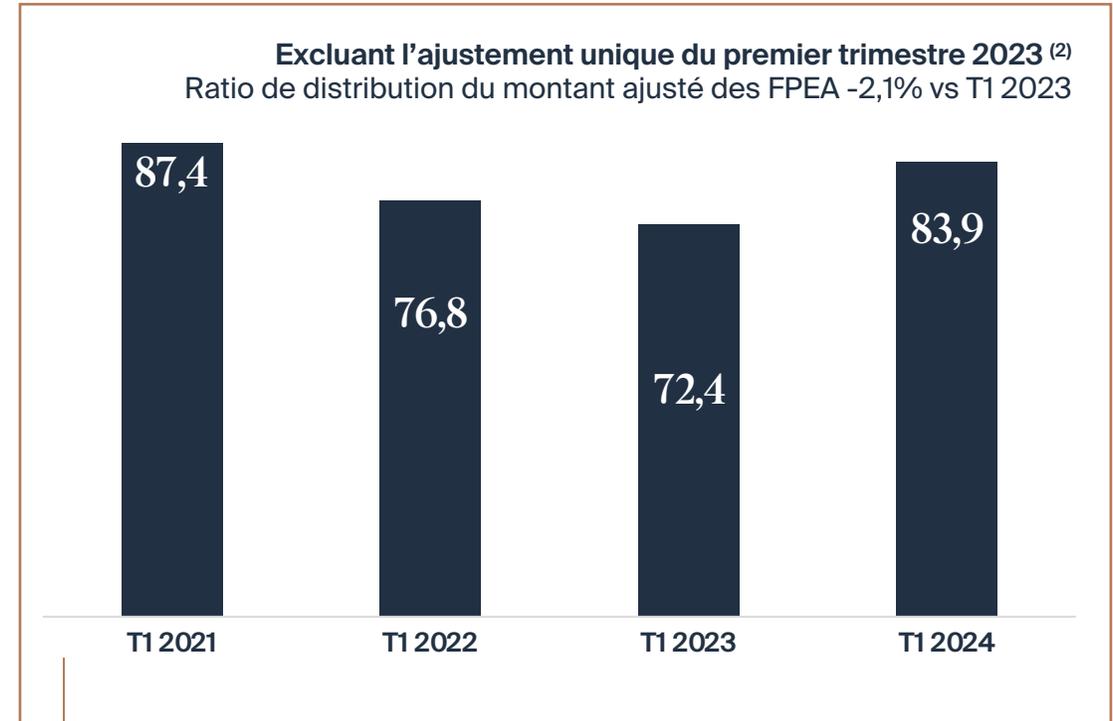
(2) Au cours du premier trimestre 2023, le Fonds a enregistré une augmentation unique de 1,4 million de dollars des produits locatifs en raison de revenus non comptabilisés pour les trimestres précédents associés à un bail spécifique (l'« ajustement unique »).

Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA⁽¹⁾ (%)



Au 31 décembre 2023

+0,8% vs 2022 | -23,0% vs 2020



Au 31 mars 2024

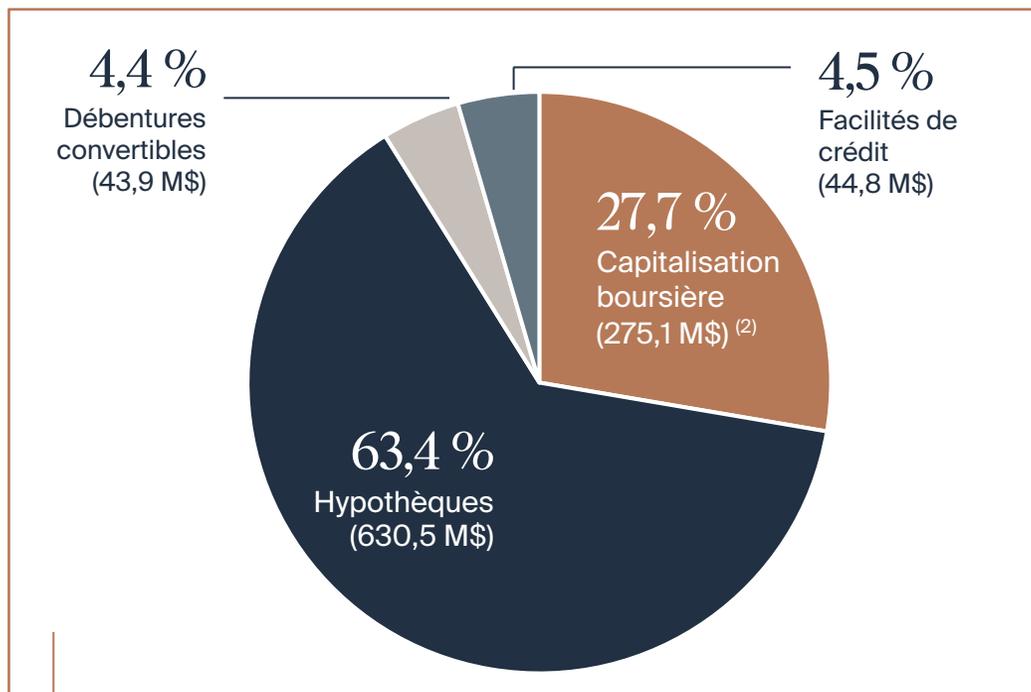
+11,5% vs T1 2023 | -3,5% vs T1 2021

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se référer à la section Mesures financières non conformes aux IFRS de cette présentation.

(2) Au cours du premier trimestre 2023, le Fonds a enregistré une augmentation unique de 1,4 million de dollars des produits locatifs en raison de revenus non comptabilisés pour les trimestres précédents associés à un bail spécifique (l'« ajustement unique »).

Structure du capital

Au 31 mars 2024



Valeur d'entreprise (T1 2024)

994,3 M\$

Prêts hypothécaires en cours

630,5 M\$ | Taux d'intérêt moyen pondéré de 4,40 % (vs 4,20 % au 31 mars 2023, soit une augmentation de 20 bps) | Terme moyen pondéré de 3,16 ans

Débentures convertibles

43,9 M\$ | Taux d'intérêt moyen pondéré de 6,45 % | Terme résiduel moyen pondéré de 1,03 ans

Facilités de crédit (capacité de 58 M\$)

44,8 M\$ | BA + 225bps ou Prime +100bps | Capacité de 10 M\$ supplémentaires grâce à l'accordéon, sous réserve d'accord des créanciers

Dettes totales

719,2 M\$ | Taux d'intérêt moyens pondérés de 4,54 % pour les prêts hypothécaires et les débentures | Taux d'intérêt moyens pondérés de 4,73 % pour la dette totale

Dettes nettes / GBV ⁽¹⁾ (incluant débentures convertibles)

58,3 %, soit une baisse de 0,7% par rapport au 31 mars 2023

Liquidités
1,8 M\$

Dettes nettes
717,4 M\$

Valeur comptable brute du total des actifs
1.230 M\$

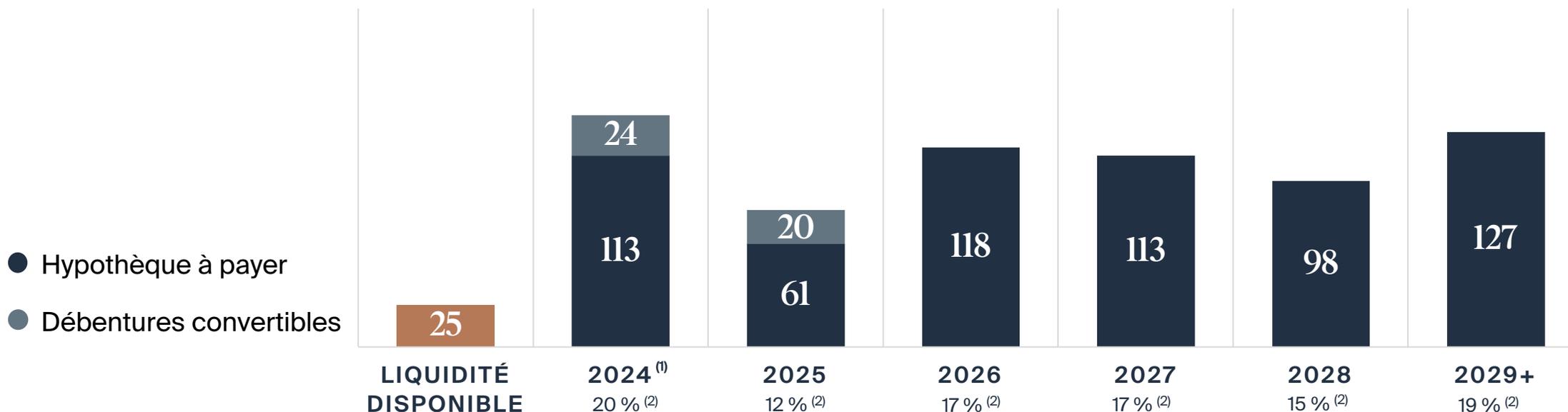
IFRS VNA
5,50 \$/u

(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se référer à la section Mesures financières non conformes aux IFRS de cette présentation.

(2) Au 31 mars 2024, prix unitaire de 3,16\$.

Échéances de la dette (M\$)

Au 31 mars 2024



Liquidité disponible

1,8 M\$ en espèces plus 13,2 M\$ de facilité de crédit disponible avec une capacité de 10 M\$ supplémentaires par accordéon sous réserve d'accord des créanciers pour un total de 25 M\$

Hypothèques (Échues en 2024)

113 M\$ à venir au cours des 9 prochains mois de 2024

Débenture – Séries G (Échues en 2024)

24 M\$ à venir en 2024. Prix de conversion à 5,42 \$ Aucune conversion depuis l'émission, octobre 2019

Débenture – Séries H (Échues en 2025)

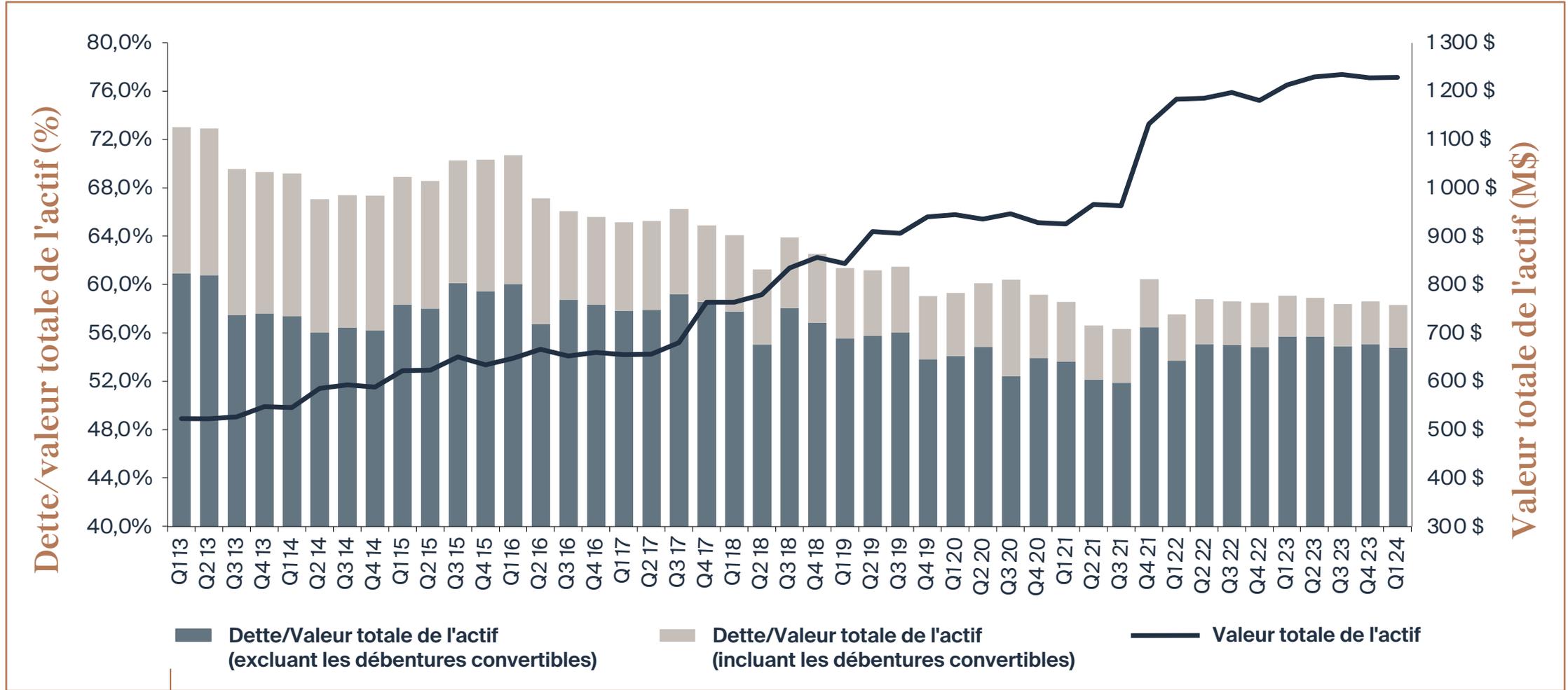
20 M\$ à venir en 2025. Prix de conversion à 3,64 \$. Aucune conversion au 1er trimestre 2024. Conversion totale de 10,1 M\$ depuis septembre 2020 (sur 30,0 M\$ émis)

(1) Pour les 9 mois restants.

(2) Pourcentage de la dette totale arrivant à échéance chaque année

Historique de la valeur totale de l'actif et effet de levier

Au 31 mars 2024



BTB a considérablement amélioré son bilan au cours de la dernière décennie, réduisant son endettement de ~73 % au T1 2013 à 58,3 % au T1 2024.

Focus ESG

Présenté par
Bruno Meunier
Vice-président des opérations



Feuille de route ESG

Découvrez nos réalisations à ce jour, nos objectifs pour 2024 et nos engagements à long terme pour 2025 et au-delà dans notre feuille de route ESG vers la durabilité et une croissance responsable.

- = complété
- = en cours



Environnement

- 42 % de notre portefeuille certifié BOMA BEST ou LEED*
- 14 ruches sur toit installées et entretenues avec Alvéole
- Réalisation d'une évaluation des risques climatiques
- Début de la collecte de données sur la consommation d'énergie
- Plus de 10 toits remplacés par des toits blancs
- Plus de 15 CVC remplacés par des machines efficaces

Social

- Donations annuelles à plusieurs fondations
- Programme de reconnaissance des employés mis en œuvre
- Enquête de satisfaction des employés complétée
- Enquête de satisfaction des locataires complétées

Gouvernance

- Comité ESG mis en place
- Mise en œuvre de nouvelles politiques, y compris notre politique DEI
- Domaines d'intervention et KPI déterminés



2023

Assemblée générale annuelle 2024

2024



Environnement

- Collecte complète de données énergétiques pour nos bureaux et propriétés commerciales
- Quantifier les émissions de GES de nos immeubles de bureaux et commerciaux
- Augmenter nos certifications BOMA BEST et LEED à 68 % de notre portefeuille*
- Créer un plan d'action pour les propriétés identifiées dans l'évaluation des risques climatiques

Social

- Renforcer nos relations clients à travers des événements, des ateliers et une newsletter client
- Organiser des événements internes trimestriels liés à l'ESG (ex : bénévolat, plantation d'arbres)
- Augmenter notre implication dans des fondations caritatives
- Augmenter la sensibilisation à l'ESG et aux meilleures pratiques chez les employés en proposant des formations ESG et DEI aux employés
- Inclure l'ESG dans les objectifs des collaborateurs

Gouvernance

- Publier le premier rapport ESG
- Surveiller les tendances en matière de reporting ESG
- Renforcer le reporting ESG
- Mettre en œuvre une politique ESG interne
- Améliorer nos clauses environnementales dans notre politique d'achats
- Intégrer l'ESG dans la due diligence

Environnement

- Planifier une stratégie de décarbonation
- Mettre en œuvre des projets d'économie d'énergie
- Intégrer des clauses de bail vert
- Certifier l'ensemble du portefeuille BOMA BEST ou LEED

Social

- Formaliser un programme de santé et de bien-être pour les employés
- Offrir des incitatifs pour les transports actifs et publics aux employés

Gouvernance

- Obtenir l'évaluation GRESB
- Maintenir nos politiques et procédures à jour

2025+

* Excluant les immeubles industriels et à locataire unique.

Conclusion

Présenté par
Michel Léonard
Président, Chef de la direction et Fiduciaire



Résumé des perspectives

Au 31 décembre 2024

Continuer d'optimiser la valeur des actifs du FPI par une gestion dynamique du portefeuille afin de maximiser la valeur à long terme.

Optimisation

Poursuivre les opportunités de redéveloppement à long terme dans trois (3) propriétés. Propriétés stables ancrées par des locataires de haute qualité offrant des rendements prévisibles.

Opportunités de redéveloppement

Augmentation de 9,2 % du taux moyen de renouvellement des baux pour 2023. Bien positionné pour conclure des renouvellements et de nouvelles transactions de location.

Opportunités de location

- Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA à environ 74%.
- La hausse des taux d'intérêt n'a pas eu d'impact majeur sur notre portefeuille car notre taux d'endettement total est de 58,6%.
- 58 M\$ disponibles en facilités de crédit avec option de l'augmenter à 68 M\$).

Situation financière

Concentration sur les acquisitions industrielles relatives à travers le Canada et progression vers notre objectif.

Acquisitions relatives

Faire progresser les efforts grâce à une collecte approfondie de données, une quantification des GES et un engagement social avec des événements clients, des activités ESG et une implication caritative, tout en favorisant la sensibilisation ESG parmi les employés.

Vers un avenir durable

Élections et votes

Présenté par
Jocelyn Proteau
Président du Conseil et Fiduciaire



Fernand Perreault

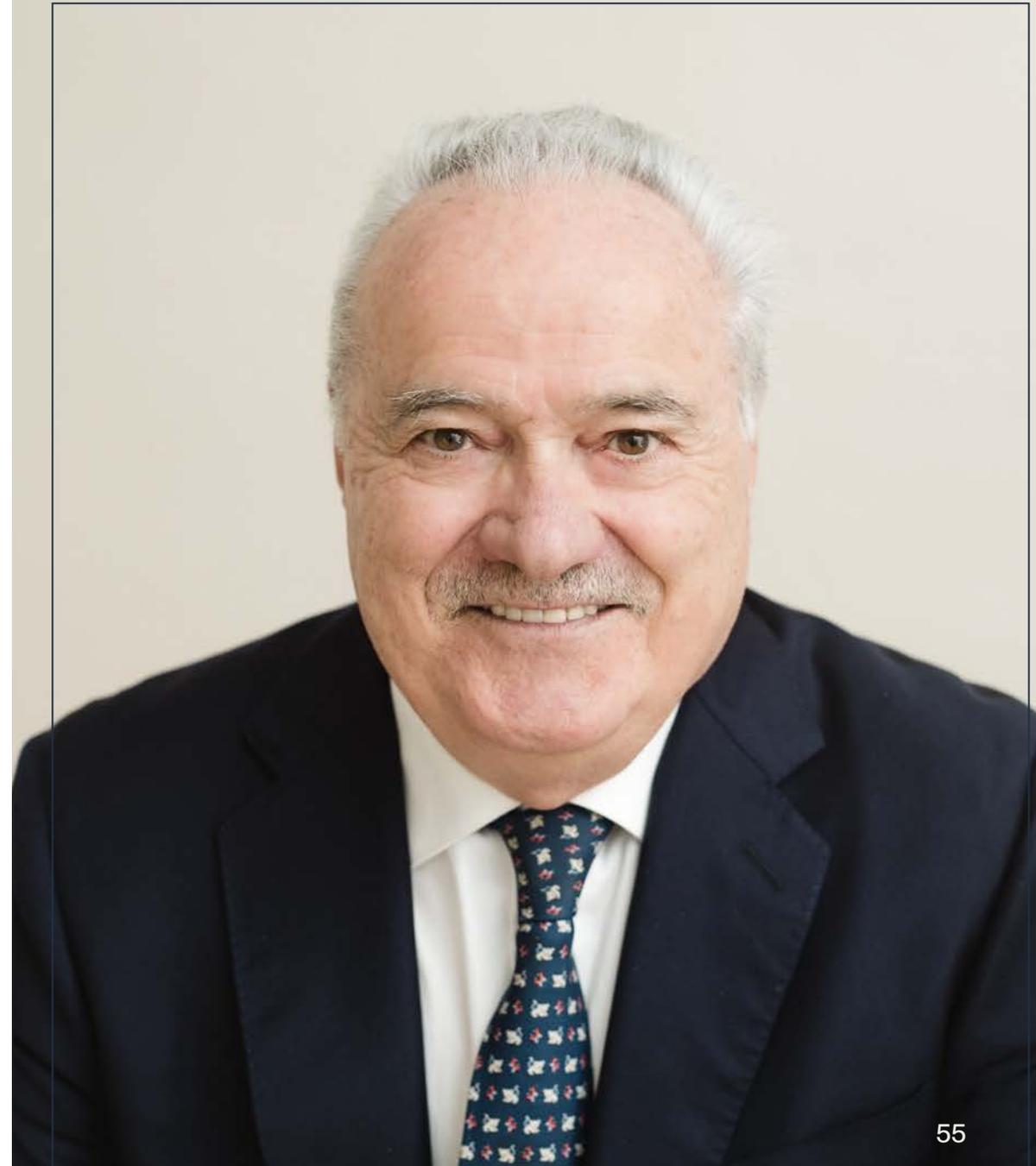
Fiduciaire sortant

« M. Perrault m'a exprimé son désir de se retirer en 2021 mais je suis très heureux d'avoir réussi à le convaincre de faire deux années de plus. Fernand Perreault aura eu une influence marquante sur le développement de BTB de 2010 à maintenant. Je suis triste de le voir nous quitter maintenant mais je comprends sa décision et je la respecte. Je terminerai en lui disant UN IMMENSE MERCI pour sa formidable contribution en lui souhaitant toute la santé qui lui donnera plusieurs années à faire bénéficier d'autres de sa très grande sagesse. »

Jocelyn Proteau
Président du Conseil et Fiduciaire

« J'ai eu un grand plaisir à travailler avec Fernand au cours des 14 dernières années. Fernand nous a apporté une rigueur et une compréhension de la gestion de portefeuille qui inclut l'évaluation périodique des actifs et leur positionnement. Toute bonne chose a une fin et je suis triste de constater son départ mais très heureux pour lui pour qu'il puisse continuer à profiter de la vie. Des sages en immobilier sont assez rares et j'ai grandement apprécié notre collaboration. Encore une fois merci Fernand, tu es un grand homme de l'immobilier Canadien. »

Michel Léonard
Président, Chef de la direction et Fiduciaire

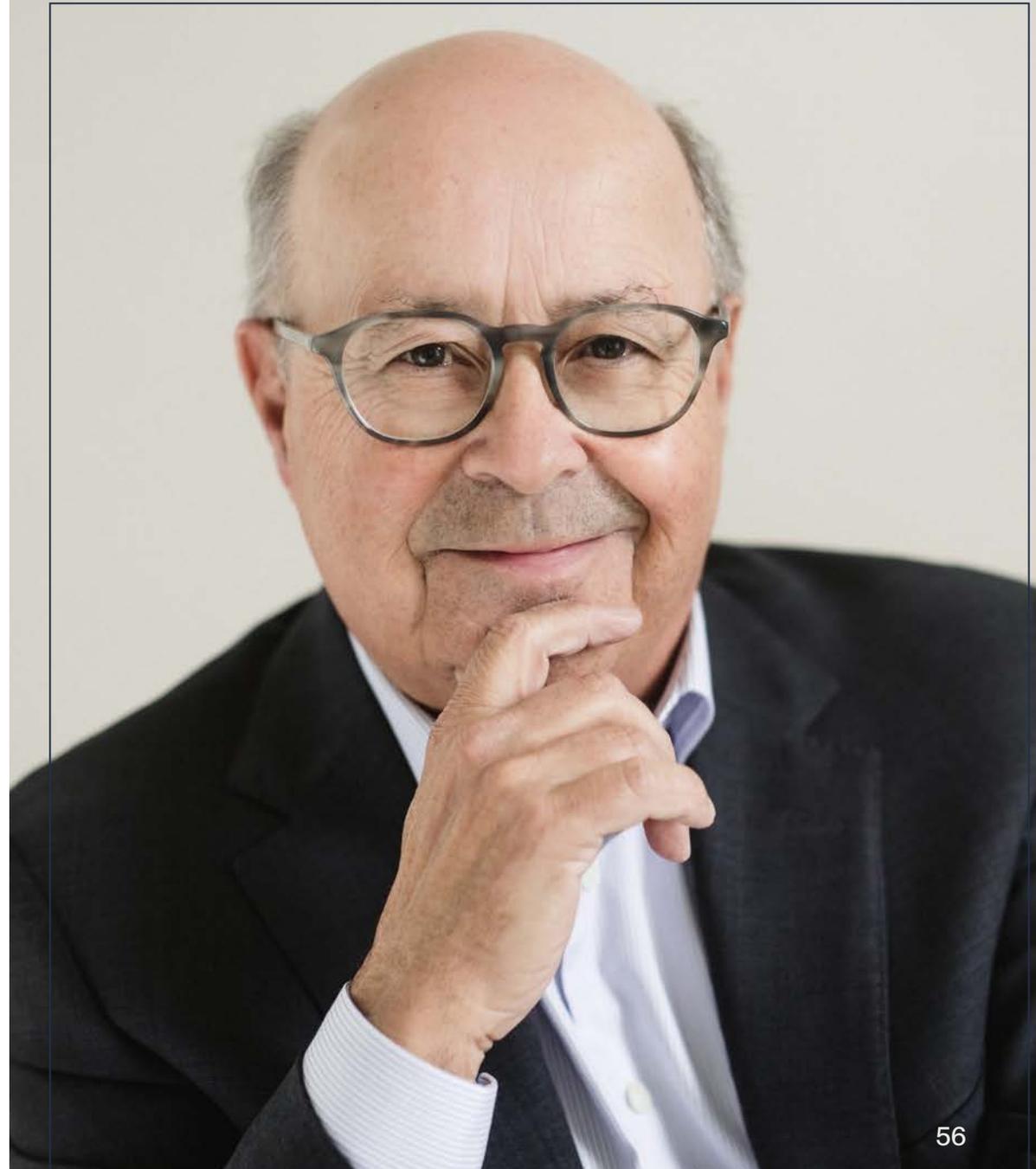


Jean-Pierre Janson

Vice-président du Conseil et Fiduciaire

M. Janson est conseiller et consultant auprès du chef de la direction et de l'équipe de direction de Patrimoine Richardson Limitée. De janvier 2005 à décembre 2019, M. Janson était directeur principal et membre du comité exécutif, Gestion du patrimoine nationale, Patrimoine Richardson Limitée. Auparavant, M. Janson a été directeur général de CIBC Wood Gundy Services Financiers (Québec) inc. (Est du Canada) et il a occupé des postes de haute direction auprès de Merrill Lynch Canada inc. et Midland Walwyn inc.

Il est très actif au sein de la communauté financière, étant administrateur de New Origin Exploration Ltd. depuis mai 2004, d'Exploration Midland Inc. depuis février 2007 et de Harfang Exploration Inc. depuis juin 2017. Depuis 2015, il est également administrateur de SIDEX, une société en commandite créée par le gouvernement du Québec et le Fonds de solidarité FTQ.



Luc Martin

Président du Comité d'Audit et Fiduciaire

M. Martin est CPA et titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de l'École des hautes études commerciales (1979). Il compte plus de 40 années d'expérience dans le domaine de la finance, la comptabilité et la gestion d'entreprises. De 2002 à novembre 2014, M. Martin 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, M. Martin a œuvré chez Andersen où il 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.

Depuis février 2020, M. Martin siège au conseil d'administration de Technologies D-Box inc. et depuis avril 2020, au conseil d'administration de Quincaillerie Richelieu Itée.



Sylvie Lachance

Présidente du Comité d'Investissement,
Membre du Comité d'Audit et Fiduciaire

Mme Lachance est, depuis 2017, directrice générale de Tribal Partners Canada Inc., une entreprise œuvrant dans le développement d'immeubles industriels et commerciaux à travers le Canada. Mme Lachance est fiduciaire de SmartCentres Real Estate Investment Trust et membre de son comité d'audit depuis juin 2021. 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 Inc., 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.

Mme Lachance est détentrice d'un baccalauréat en droit de l'Université Laval et 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



Lucie Ducharme

Présidente du Comité des Ressources Humaines et de Gouvernance, Membre du Comité d'Audit et Fiduciaire

Mme Ducharme possède une expérience de plus de 30 années en immobilier, ressources humaines et gestion. De 2004 à 2017, Mme Lucie Ducharme a occupé le poste de vice-présidente exécutive du Groupe Petra, une société immobilière détenant un important portefeuille d'édifices de bureaux, commerciaux et industriels, principalement situés dans la province de Québec. Elle a antérieurement cumulé des postes de direction dans le secteur immobilier d'entreprises (Canadien National, Banque Laurentienne, Banque Nationale de Paris), ainsi que dans l'industrie du transport international et le secteur légal.

Mme Ducharme est détentrice d'un baccalauréat en administration des affaires de l'Université du Québec et est administratrice accréditée (IAS.A) de l'Institut des Administrateurs de Sociétés.



Christine Marchildon

Membre du Comité des Ressources Humaines et de Gouvernance et Fiduciaire

Mme Marchildon est administratrice de sociétés et possède plus de 30 ans d'expérience à titre de cadre supérieure dans des institutions financières d'envergure. De 2014 à 2015, elle a occupé les fonctions de première vice-présidente, réseau de succursales de 2004 à 2015 et présidente, direction du Québec du Groupe Banque TD. De 2001 à 2004, elle était vice-présidente et directrice générale de BMO Banque privée Harris. De 1990 à 2001, elle a occupé divers postes de cadre supérieur au Mouvement Desjardins et auparavant, elle a été vice-présidente Ressources Humaines à la Banque Nationale du Canada. Mme Marchildon a été présidente du Conseil de la Fondation Y des femmes de Montréal, membre du Conseil de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain et membre du Conseil d'administration du Musée des Beaux-Arts de Montréal.

Nommée dans le Top 25 de l'industrie financière du Québec par le journal Finance et Investissement en 2013, 2014 et 2015, Mme Marchildon s'est vu décerner le prix Femmes de Mérite de la Fondation Y des femmes dans la catégorie Affaires et profession en 2013. Elle a également été honorée par l'Association des diplômés de l'Université de Montréal en 2002. Mme Marchildon siège au conseil d'administration de Holding Otéra Capital Inc. depuis juillet 2019. Elle agit à titre de présidente du comité des ressources humaines et est membre du comité de gouvernance et d'éthique. Mme Marchildon détient une maîtrise en psychologie de l'Université de Montréal (1977).



Armand Des Rosiers

Membre du Comité d'Investissement et Fiduciaire

M. Des Rosiers compte plus de 40 ans d'expérience dans le domaine de l'investissement immobilier commercial dont 32 années au sein du Groupe Immobilier RBC Marchés des Capitaux. À titre de directeur général de RBC Marchés des Capitaux, il a dirigé une équipe de banquiers d'affaires impliqués dans les plus importantes transactions d'investissement et de financement en immobilier institutionnel au Québec. Ayant pris sa retraite de RBC en juillet 2023, M. Des Rosiers a toujours œuvré dans un environnement dans lequel l'éthique, l'intégrité et la gouvernance étaient primordiales.

En janvier 2023, il a obtenu la désignation IAS.A de l'Institut des administrateurs de sociétés. Il est administrateur de Sclérodémie Québec et de la Fondation du Musée McCord. Membre du Barreau du Québec depuis 1978, il détient un baccalauréat en droit civil de l'Université McGill et une maîtrise en administration des affaires du Ivey Business School de Western University.



Sylvain Fortier

Nouveau candidat

M. Fortier compte plus de 30 ans d'expérience dans les domaines de l'investissement immobilier commercial, du financement par emprunt et capitaux propres, de l'innovation et de la stratégie à l'échelle mondiale. Au long de sa carrière, il a démontré sa capacité à anticiper les grandes tendances émergentes dans ces marchés et à ajuster d'importants portefeuilles immobiliers pour maximiser leur profil risque-rendement. Pendant 18 ans, il a occupé divers postes de direction chez Ivanhoé Cambridge / CDPQ au Canada, y compris chef de l'investissement et de l'innovation. M. Fortier a présidé le Comité Stratégique et d'Investissement du conseil d'administration de Gecina, une importante société de placement immobilier française de 10 milliards d'euros basée à Paris. Il a aussi consacré une décennie au conseil d'administration d'Otéra Capital, assumant le rôle de président du conseil d'administration pendant deux ans.

M. Fortier siège actuellement à trois conseils d'administration d'organismes à but non lucratif ; l'Institut de recherche en immunologie et en oncologie de l'Université de Montréal, le Théâtre du Nouveau-Monde et la fédération Tennis Québec. M. Fortier a obtenu son diplôme en commerce de l'Université McGill dans le cadre d'un programme conjoint en finances et en immobilier.



Michel Léonard

Président, Chef de la direction et Fiduciaire

M. Léonard est membre fondateur de BTB. Il compte plus de 35 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier commercial, a souvent joué un rôle fondamental pour aider de nombreuses organisations à l'échelle régionale et nationale dans le cadre de mandats de planification stratégique, d'analyse et de renégociation et de l'implantation de délocalisations complexes. Il s'est joint à Colliers International (Québec) inc. à titre de premier vice-président en novembre 2004 et ce jusqu'en 2009.

M. Léonard est actuellement vice-président du conseil de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) et il a également occupé le poste de président du conseil jusqu'en novembre 2019. Il était également l'ancien président du conseil du Fonds d'assurance professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ). Il a obtenu en septembre 2016 la désignation ASC (Administrateur de sociétés certifié) du Collège des administrateurs de sociétés. M. Léonard est membre du Barreau du Québec depuis 1982. M. Léonard détient un Baccalauréat en commerce et un Baccalauréat en droit civil de l'Université McGill.

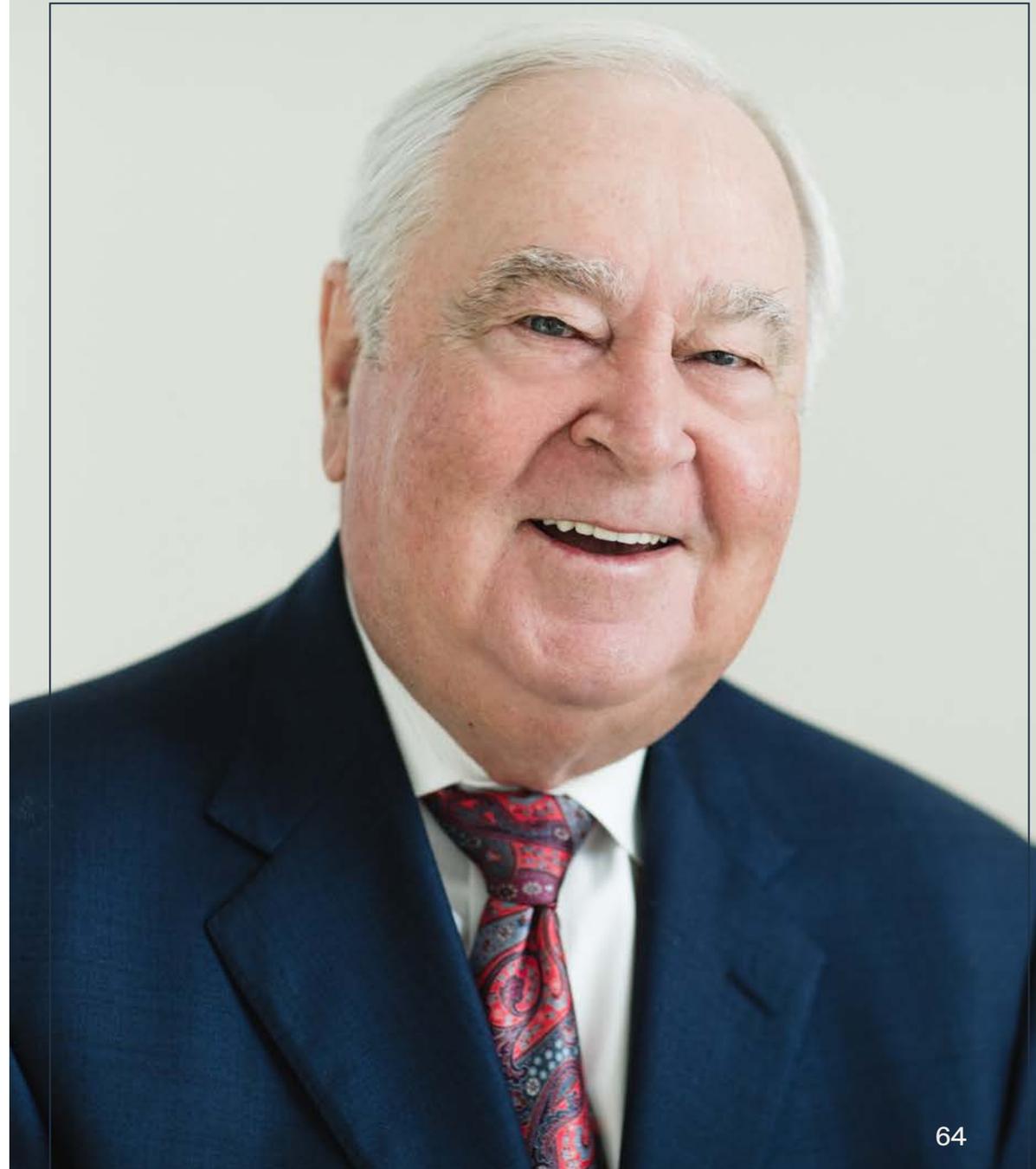


Jocelyn Proteau

Président du Conseil et Fiduciaire

M. Proteau a occupé des postes de haute direction auprès de diverses institutions financières. De mars 1989 à juin 2001, il a été président du conseil et chef de la direction de la Fédération des Caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest du Québec. De 1990 jusqu'à avril 2005, il a siégé au conseil d'administration de Desjardins Capital de risque et il a présidé le comité d'investissement de 1995 à 2005.

M. Proteau a acquis une vaste expérience à titre d'administrateur de plusieurs entreprises dans les domaines de la finance, des services et du commerce de détail, telles que Familiprix Inc., Quincaillerie Richelieu Ltée et Standard Life. M. Proteau a été membre du Conseil canadien sur la reddition de comptes (CCRC-CCRC) de juin 2008 à mars 2019. Il a siégé au conseil d'administration de l'École des Hautes Études Commerciales (HEC Montréal) de 2000 à décembre 2015. Jusqu'à récemment, M. Proteau a également siégé au conseil d'administration de CO² Solutions Inc. M. Proteau a étudié les sciences commerciales à l'École des Hautes Études Commerciales de Montréal.



Auditeurs

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.,

Il est proposé que le cabinet KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables professionnels agréés, (« KPMG ») à leurs bureaux de Montréal situés au 600, boul. De Maisonneuve Ouest, bureau 1500, Montréal (Québec) H3A 0A3, soit nommé auditeurs indépendants du Fonds pour occuper ce poste jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle des porteurs de parts ou jusqu'à ce que leur successeur soit nommé, et que les fiduciaires soient autorisés à fixer la rémunération des auditeurs indépendants. Les comptables du cabinet KPMG sont les auditeurs indépendants du Fonds depuis sa création le 12 juillet 2006. Pour prendre effet, la résolution approuvant la nomination des auditeurs indépendants et la fixation de leur rémunération pour le prochain exercice doit être approuvée à la majorité des voix représentées par des porteurs de parts présents à l'assemblée en personne ou par procuration.

Le Comité d'audit examine et évalue officiellement le rendement des vérificateurs externes chaque année. Tous les trois ans, un examen complet est effectué et, dans les années intermédiaires, un questionnaire d'évaluation de l'auditeur est utilisé. Une fois terminé, l'examen exhaustif évalue le rendement et l'indépendance de l'auditeur externe et a été effectué conformément aux directives publiées par Comptables professionnels agréés du Canada, l'Institut des administrateurs de sociétés et le Conseil canadien de responsabilisation publique. L'examen met l'accent sur les facteurs clés suivants qui influent sur la qualité de l'audit : indépendance, objectivité et scepticisme professionnel de l'auditeur externe; la qualité de l'équipe de mission de l'auditeur externe; et la qualité des communications et des interactions entre le comité d'audit et l'auditeur externe. Dans l'intervalle, le questionnaire d'évaluation de l'auditeur utilisé est une évaluation formelle, mais non exhaustive.

En février 2024, le comité d'audit a évalué KPMG en ce qui concerne la qualité des services fournis, l'indépendance et divers autres aspects des services qu'ils ont fournis. Le comité d'audit a conclu en recommandant le renouvellement du mandat de KPMG à titre d'auditeur jusqu'à la prochaine assemblée annuelle.



Régime de parts différées

Émission des parts différées non attribuées dans le cadre du régime de parts différées

À l'assemblée, les porteurs de parts seront également invités à approuver l'émission de parts différées non attribuées au titre du régime de parts différées de BTB (le « régime de parts différées »). Les modalités du régime de parts différées sont décrites à l'Annexe A des présentes. L'approbation de l'émission de parts différées non attribuées dans le cadre du régime de parts différées doit être reconfirmée à toutes les trois assemblées annuelles des porteurs de parts du Fonds. Si BTB n'obtient pas l'approbation des porteurs de parts relativement à l'émission de parts différées non attribuées, tous les droits non attribués seront annulés et BTB ne sera pas autorisé à accorder d'autres droits aux termes du régime de parts différées jusqu'à ce que l'approbation des porteurs de parts soit obtenue. Cependant, cette interdiction n'a aucune incidence sur les attributions qui ont déjà été accordées dans le cadre du régime, comme les parts différées attribuées, mais non encore exercées. Conformément aux règles de la TSX, la résolution approuvant l'émission de parts différées non attribuées dans le cadre du régime de parts différées doit être approuvée à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts.

Le conseil a conclu que l'émission de parts différées non attribuées au titre du régime de parts différées sert les intérêts de BTB et des porteurs de parts et recommande à l'unanimité aux porteurs de parts de voter EN FAVEUR de cette résolution.

« ATTENDU QUE : 1. Le conseil a adopté, en date du 1er juillet 2011, un régime de parts différées qui a été mis à jour en date du 11 juin 2012 (le « régime de parts différées ») qui ne prévoit pas de nombre maximal fixe de parts pouvant être émises; 2. Les porteurs de parts de BTB ont approuvé le régime des parts différées à la majorité des voix exprimées le 19 juin 2012; 3. Les règles de la TSX prévoient que l'ensemble des options, des droits ou autres octrois qui n'ont pas été attribués aux termes d'un mécanisme de rémunération fondé sur des titres, lequel ne dispose pas d'un nombre maximal fixe de titres qui peuvent être émis, doivent être approuvés tous les trois ans; IL EST RÉSOLU QUE : 1. L'émission de toutes les parts différées non attribuées dans le cadre du régime de parts différées soit et est approuvée par les présentes : 14 2. BTB a la faculté de continuer à attribuer des parts différées aux termes du régime de parts différées jusqu'au 20 juin 2027, soit la date qui tombe trois (3) ans après la date de l'assemblée des porteurs de parts à laquelle l'approbation des porteurs de parts est demandée; 3. chacun des fiduciaires ou des dirigeants de BTB est par les présentes autorisé à prendre les mesures ainsi qu'à signer et à remettre les documents qu'il juge nécessaires, à son appréciation, pour donner plein effet à l'intention et à l'objet de la présente résolution. »

Séance de Q&R

Réservé aux
porteurs de parts



Merci de votre confiance

