



Opportunités dans une *économie en évolution*: Notice annuelle 2024



BTB

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 – DATE DE L’INFORMATION	7
PARTIE 2 – STRUCTURE DE L’ENTREPRISE	7
Contexte	7
Employés	8
Structure corporative de BTB.....	8
PARTIE 3 – DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	10
Objectifs et stratégies d’affaires	10
Croissance externe au moyen d’acquisitions	10
ESG.....	11
PARTIE 4 – PROPRIÉTÉS	12
Aperçu du portefeuille immobilier.....	12
Aperçu des locataires.....	13
Calendrier des échéances des baux.....	18
PARTIE 5 – ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS	19
Évolution des activités en 2022	19
Évolution des activités en 2023	20
Évolution des activités en 2024	20
Évolution des activités en 2025	21
PARTIE 6 – EMPRUNTS	22
Emprunts hypothécaires	22
Débentures convertibles	25
Facilités de crédit	26
PARTIE 7 – STRUCTURE DE CAPITAL	27
Description de la structure de capital.....	27
Émissions de parts.....	27
Parts en circulation.....	28
PARTIE 8 – FACTEURS DE RISQUE	29
PARTIE 9 – SOMMAIRE DU CONTRAT DE FIDUCIE	40
PARTIE 10 – LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PLACEMENT ET POLITIQUES D’EXPLOITATION	54
PARTIE 11 – POLITIQUE DE DISTRIBUTION	59
PARTIE 12 – MARCHÉ POUR LES TITRES	62
PARTIE 13 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS	64
PARTIE 14 – COMITÉ D’AUDIT	67
PARTIE 15 – LITIGES	68
PARTIE 16 – DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	68
PARTIE 17 – AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	69
PARTIE 18 – CONTRATS IMPORTANTS	69
PARTIE 19 – INTÉRÊTS DES EXPERTS	69
PARTIE 20 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	69
ANNEXE A CHARTE DU COMITÉ D’AUDIT	70

GLOSSAIRE

Les expressions suivantes utilisées dans la présente 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 déclaration 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** » signifie 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** » signifie 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** » signifie l'année d'imposition de BTB aux fins de la Loi de l'impôt.

« **BTB** », le « **Fonds** » ou le « **FPI** » signifie 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** » signifie 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** » signifie BTB Immobilier société en commandite, une société en commandite constituée sous le régime des lois du Québec aux termes du contrat de BTB SEC.

« **billets de filiale** » signifie les billets subordonnés non garantis émis par la Fiducie TB à tout moment incluant une date d'échéance déterminée par les fiduciaires au moment de l'émission (étant entendu qu'en aucun cas la date d'échéance ne sera fixée à une date postérieure au premier jour ouvrable suivant le cinquième anniversaire de la date d'émission de ce billet), portant intérêt à compter de la date d'émission à un taux d'intérêt marché déterminé au moment de l'émission par les fiduciaires, payable à chaque mois pendant la durée du terme, le 15^e jour de chaque mois subséquent et la totalité du capital étant exigible à l'échéance. Ces billets à ordre prévoient que le Fonds sera autorisé à tout moment de rembourser par anticipation la totalité ou une partie du capital impayé sans préavis ni prime.

« **contrat de BTB SEC** » signifie 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** » signifie le contrat de fiducie daté du 12 juillet 2006, tel que modifié de temps à autre, et régi par les lois de la province de Québec, aux termes duquel le FPI a été établi.

« **contrat de fiducie de TB** » signifie 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 de temps à autre.

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

« **Cour** » signifie la Cour supérieure du Québec.

« **date de distribution** » signifie, à l'égard de toute période de distribution et sous réserve des +immédiatement ou d'autres dates que les fiduciaires établissent de temps à autre.

« **débenture** » signifie 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 selon les modalités de l'acte de fiducie.

« **débentures de série G** » signifie les débentures convertibles, 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 de capital total de 24 000 000 \$.

« **débentures de série H** » signifie les débentures convertibles, 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 de capital total de 30 000 000 \$. Au 31 décembre 2024, 10 083 000 \$ ont été convertis.

« **débentures de série I** » signifie les débentures convertibles, subordonnées et non garanties à 7,25 % de série I, émises le 23 janvier 2025 et venant à échéance le 28 février 2030 de BTB émises aux termes de l'acte de fiducie pour un montant de capital total de 40 250 000 \$.

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

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

« **fiduciaire indépendant** » signifie un fiduciaire qui, relativement au FPI ou à une de ses personnes liées, 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** » signifie 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** » signifie 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** » signifie collectivement en date du 31 décembre 2024, les 75 immeubles appartenant au FPI et « **immeuble de placement** » désigne l'un d'eux, à moins que le contexte n'indique le contraire.

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

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

« **offre publique de rachat dans le cours normal des activités** » – Le 29 février 2024, la TSX a approuvé le renouvellement du programme d'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

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

« **parts de TB** » signifie les parts de fiducie de Fiducie TB.

« **parts de société en commandite de catégorie B** » signifie 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 aux termes du contrat de BTB SEC.

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

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

« **période de distribution** » signifie 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).

« **porteur(s) de parts** » signifie 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.

« **régime d'achat de parts pour les employés** » signifie 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 droits des porteurs de parts** » signifie le régime de droits des porteurs de parts ayant pris effet initialement le 1^{er} juin 2007 et tel que modifié de temps à autre.

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

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

« **régime de réinvestissement des distributions** » ou « **RRD** » signifie le régime de réinvestissement des distributions de BTB daté d'octobre 2011, tel que modifié de temps à autre.

« **résolution spéciale** » signifie une 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 $66 \frac{2}{3}$ % 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** » signifie l'acte de fiducie supplémentaire à l'acte de fiducie daté du 29 septembre 2020 aux termes duquel les débentures de série H ont été émises.

« **TSX** » signifie la Bourse de Toronto.

« **TSX-V** » signifie la Bourse de croissance TSX.

« **valeur brute comptable** » signifie, 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) La capacité de BTB à atteindre ses engagements et ses objectifs en matière de facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »).
- vii) Le défaut de maintenir le statut de fiducie de fonds commun de placement.
- 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 qui suivent, fonds provenant de l'exploitation (« FPE »), FPE par part, FPE ajustés, FPE ajustés par part, ratio de distribution des FPE ajustés, fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »), montant ajusté des FPEA, montant ajusté des FPEA par part, ratio de distribution des FPEA, ratio de distribution du montant ajusté des FPEA, bénéfice net ajusté, résultat d'exploitation net du portefeuille comparable («REN du portefeuille comparable»), ratio d'endettement total, ratio d'endettement hypothécaire, bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement ajusté (« BAIIA ajusté ») et toute 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 2024, daté du 24 février 2025 (« Rapport de gestion »). Le Rapport de gestion est disponible sur le site des Autorités canadiennes en valeurs mobilières au www.sedarplus.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 normes IFRS de comptabilité sont définies et publiées par l'International Accounting Standards Board, et 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 2024. Sauf indication contraire, les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés au 31 décembre 2024.

En date du 31 décembre 2024, BTB était propriétaire de 75 immeubles d'une juste valeur évaluée à 1,2 milliard de dollars.

PARTIE 2 – STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Contexte

BTB se concentre sur la gestion et l'acquisition d'immeubles industriels, de bureaux¹ de banlieue 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

¹ Deux immeubles de bureaux sont situés à l'ouest du centre-ville de Montréal, Québec : 1) le siège social de BTB situé au 1411, rue Crescent; et 2) un immeuble de bureaux loué à un seul locataire situé au 2101, rue Sainte-Catherine Ouest.

être émises dans le cadre d'acquisition de propriétés par le FPI. Au 31 décembre 2024, 697 265 parts de société en commandite de catégorie B sont émises et en circulation.

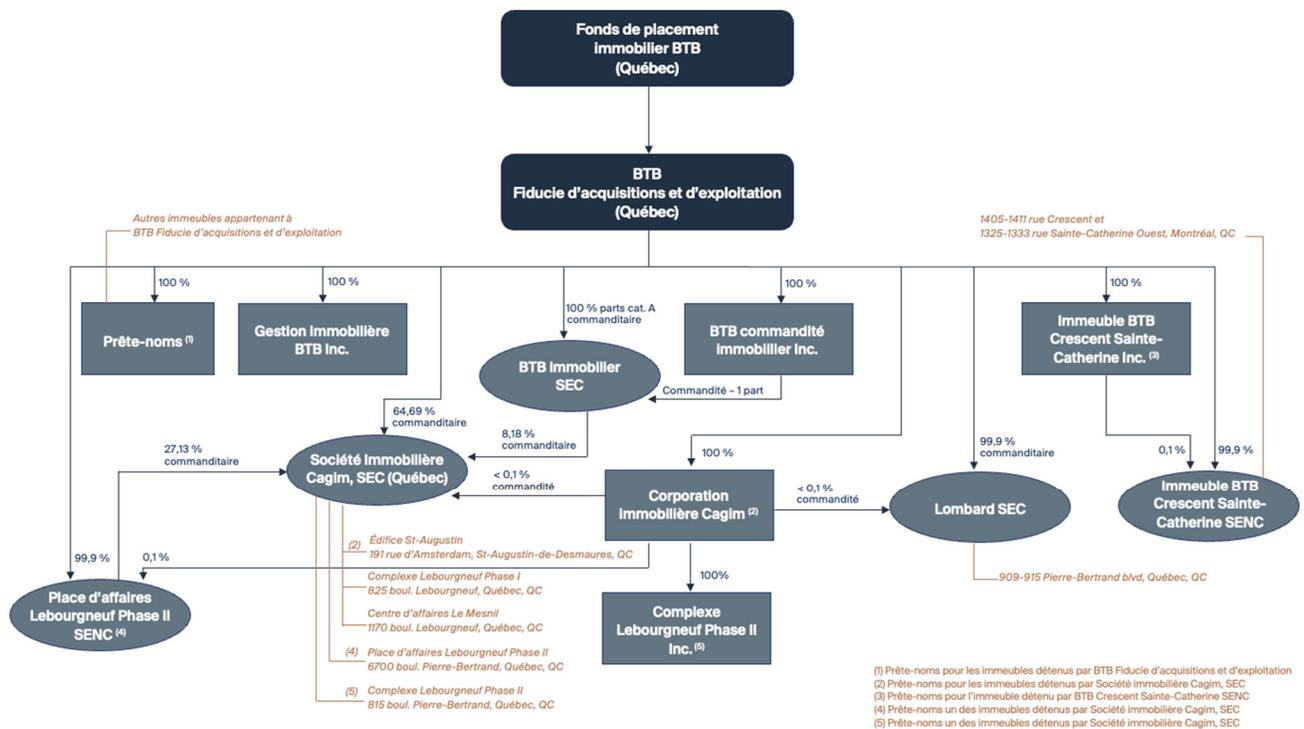
Employés

Au 31 décembre 2024, BTB employait environ 80 personnes. Les services de Michel Léonard, président et chef de la direction, Marc-André Lefebvre, vice-président et de la direction financière, et de Bruno Meunier, vice-président des opérations sont retenus en vertu de contrats d'emploi.

Les services de 54 employés de bureau (cadres intermédiaires et personnel de soutien administratif) et de 26 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 :



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

4373316 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2900, rue Jacques-Bureau, Laval, QC • 4890-4898, boul. Taschereau, Brossard, QC • 3761-3781, boul. des Sources, Dollard-des-Ormeaux, QC 	Centre commercial MDO Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-Des-Ormeaux, QC
6746918 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 85, rue Saint-Charles, Longueuil, QC 	8207283 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 1-9 et 10 Brewer Hunt Way et 1260-1280 Teron Rd., Kanata, ON
6746934 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 4105, rue Sartelon, Saint-Laurent, QC 	L'Édifice 315 MacDonald Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 315-325, rue MacDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu, QC
Les Halles St-Jean Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu, QC 	8207348 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2665-2673 et 2681, Côte-Saint-Charles, Saint-Lazare, QC
Complexe de Léry Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 505, rue des Forges, Trois-Rivières, QC • 1500, rue Royale, Trois-Rivières, QC 	8432147 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 3695, boul. des Laurentides, Laval, QC
6784135 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 5810, rue Sherbrooke Est, Montréal, QC 	8432171 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil, QC • 2350, chemin du Lac, Longueuil, QC
4423569 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 6655, boul. Pierre-Bertrand, Québec, QC 	Les Galeries Richelieu Nominee Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 1000, boul. du Séminaire N., Saint-Jean-sur-Richelieu, QC
4423631 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 204, boul. de Montarville, Boucherville, QC 	8710236 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 175, rue de Rotterdam., Saint-Augustin-de-Desmaures, QC
7612281 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 5791, boul. Laurier, Terrebonne, QC ⁽¹⁾ 	4423704 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 400 Hunt Club Road, Ottawa, ON
7943032 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2175, boul. des Entreprises, Terrebonne, QC • 2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne, QC 	9197397 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2200 Walkley Road, Ottawa, ON • 2204 Walkley Road, Ottawa, ON
Fiduciaire 1325 Hymus Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 1325, boul. Hymus, Dorval, QC 	9467874 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2101, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal, QC
7943083 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	Place F.X. Sabourin Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 1939-1979, F.X. Sabourin, Saint-Hubert, QC
7943091 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 80, Aberdeen St., Ottawa, ON 	Carrefour St-Romuald Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 1200-1252, rue de la Concorde, Lévis, QC
8285560 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 245, Menten Place, Ottawa, ON 	Investissement Technoparc BTB Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 7150, rue Alexander Fleming, Saint-Laurent, QC • 2250, rue Alfred Nobel, Saint-Laurent, QC
8292175 Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 7 et 9, boul. Montclair, Gatineau, QC ⁽¹⁾ 	BTB Méga-Centre Rive-Sud Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 625-730, rue de la Concorde, Lévis, QC
BTB Chatelier Immobilier Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2005, Le Chatelier, Laval, QC 	BTB Saint-Martin Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 3111, boul. Saint-Martin Ouest, Laval, QC • 3131, boul. Saint-Martin Ouest, Laval, QC
BTB Technoparc II Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2344, rue Alfred Nobel, Saint-Laurent, QC 	BTB Pitfield Immobilier Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2425, boul. Pitfield, Saint-Laurent, QC
BTB Kieran Immobilier Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 6000, rue Kieran, Saint-Laurent, QC 	BTB Méga-Centre Saint-Bruno Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 1465-1495 et 1011-1191, boul. Saint-Bruno et 800, rue de l'Étang, Saint-Bruno-de-Montarville, QC
BTB Western Canada Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 18410 - 118A Avenue NW, Edmonton, AB • 18028 - 114 Avenue NW, Edmonton, AB • 1921 - 91 Street SW, Edmonton, AB • 28765 Acheson Road, Acheson, AB • 6909 - 42 Street, Leduc, AB • 3911 Millar Avenue, Saskatoon, SK • 3542 Millar Avenue, Saskatoon, SK • 318-68th Street, Saskatoon, SK • 3927 et 3931 Wanuskewin Road, SK 	BTB Mont Saint-Hilaire Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 340-360, 370-380, 375 et 377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, QC
BTB Queensview Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2611 Queensview Dr., Ottawa, ON 	BTB Lansdowne Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 979 Bank Street, Ottawa, ON • 1031 Bank Street, Ottawa, ON
BTB Algoma Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 1100 Algoma Road, Ottawa, ON 	BTB Technoparc III Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 2600, rue Alfred Nobel, Saint-Laurent, QC
BTB Allard Leduc Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 3905 Allard Avenue, Leduc, AB 	BTB Acheson Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 25616 - 117 Avenue NW, Acheson, AB
BTB McIntyre Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 8743 50th Avenue, Edmonton, AB 	BTB FX Tessier Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 3190, rue F.-X. Tessier, Vaudreuil-Dorion, QC
BTB McIntyre II Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 8810 (8818-8846) 48 Avenue NW, Edmonton • 8810 (8856) 48 Avenue NW, Edmonton 	BTB Mirabel Inc.	<ul style="list-style-type: none"> • 9900, rue Irénée-Vachon, Mirabel, QC

(1) BTB détient un intérêt de 50 % dans cet immeuble.

PARTIE 3 – DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

Objectifs et stratégies d'affaires

Les principaux objectifs du Fonds sont :

- i) produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts;
- ii) faire croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives afin de financer les distributions;
- iii) optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour maximiser leur valeur à long terme.

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 immeubles de placement. Ainsi, le Fonds pourrait vendre certaines propriétés ne correspondant plus à ses critères d'investissement.

Dans de tels cas, le Fonds prévoit utiliser le produit de disposition de ces ventes de propriétés 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 acquisitions de BTB dans les marchés primaires canadiens qui présentent des opportunités de rendements favorables. BTB s'est concentré sur l'acquisition d'immeubles à revenus dans les marchés géographiques situés au Québec, en Ontario, en Alberta et en Saskatchewan, améliorant ainsi le portefeuille via sa diversification géographique.

Le secteur immobilier est très concurrentiel. De nombreux autres FPI, promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles de bureaux de banlieue, industriels et de commerce de détail rivalisent avec BTB pour acquérir des immeubles. L'existence d'acheteurs 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 lors de la négociation des baux. Rien ne garantit que BTB sera en mesure d'acquérir d'autres immeubles à des prix intéressants. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Concurrence ».

ESG

Au cours de la dernière décennie, BTB a entrepris des projets de développement durable dans le but d'améliorer son impact environnemental et social. Le FPI prend des mesures pour formaliser son approche ESG et mieux gérer les risques et opportunités en matière de développement durable dans l'ensemble de l'entreprise.

En janvier 2024, BTB a publié son premier rapport ESG. Ce rapport divulgue les faits saillants suivants :

Gérance de l'environnement :

- Exécution de l'évaluation des risques climatiques.
- Progrès vers la collecte de données sur la consommation d'énergie de nos propriétés.
- Mise en place de technologies écoénergétiques dans notre portefeuille.
- Introduction de matériaux et de pratiques de construction durables.
- Installation et entretien de ruches sur toit.
- (Re)certification BOMA BEST et LEED pour les propriétés de bureaux de banlieue et de commerce de détail de première nécessité.

Responsabilité sociale :

- Mise en place d'un programme de reconnaissance des employés.
- Participation à l'engagement communautaire par l'entremise de divers dons à des organismes de bienfaisance locaux et à des initiatives communautaires.
- Amélioration de nos relations avec les clients grâce à la réalisation de sondages de satisfaction.
- Priorité à la diversité, à l'équité et à l'inclusion au sein de nos effectifs.

Pratiques de gouvernance :

- Notre engagement à l'égard des facteurs ESG est supervisé par le Conseil des fiduciaires. Le comité des ressources humaines et de gouvernance et le comité d'audit vont orienter, réviser et superviser les cibles, les actions et les recommandations du comité ESG interne.
- Établissement de stratégies de gestion des risques et de pratiques commerciales éthiques pour garantir la responsabilité et la transparence.

En plus des faits saillants présentés ci-dessus, notre rapport comprend une feuille de route décrivant nos futures initiatives, en mettant l'accent sur l'innovation, la collaboration et l'impact mesurable.

Éléments environnementaux clés de notre feuille de route en matière de développement durable :

- Créer un plan d'action pour les propriétés identifiées dans l'évaluation des risques climatiques.
- Compléter la collecte de données énergétiques pour les propriétés de bureaux de banlieue et de commerce de détail de première nécessité et mettre en place des projets d'économie d'énergie.
- Quantifier les émissions de GES pour les propriétés de bureaux de banlieue et de commerce de détail de première nécessité.
- Augmenter le nombre de certifications BOMA BEST ou LEED pour les propriétés de bureaux de banlieue et de commerce de détail de première nécessité.
- Planifier une stratégie de décarbonation.
- Intégrer des clauses de bail écologiques.

PARTIE 4 – PROPRIÉTÉS

Aperçu du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2024, le portefeuille immobilier de BTB se composait de 75 immeubles totalisant une superficie de plus de 6,1 millions de pieds carrés d'immeubles industriels, immeubles de bureaux de banlieue, immeubles de commerce de détail de première nécessité commerciaux, situés dans les provinces de Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de Saskatchewan.

Secteur géographique	Nombre d'immeubles	Superficie locative (en pieds carrés)	Taux d'occupation commis (%)	Pourcentage du portefeuille
Montréal	38	3 261 893	92,2	53,2
Ville de Québec	10	1 276 939	87,9	20,8
Trois-Rivières	2	149 077	75,2	2,5
Ottawa	11	809 115	99,7	13,2
Edmonton	10	405 239	100,0	6,6
Saskatoon	4	223 472	100,0	3,7
Portefeuille total	75	6 125 735	92,7	100,0

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 2024.

(En milliers de dollars)	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux de banlieue		Immeubles de commerce de détail de première nécessité		Total
	\$	%	\$	%	\$	%	\$
Revenus locatifs	33 368	25,7	66 026	50,8	30 636	23,6	130 030
Résultat d'exploitation net ⁽¹⁾	23 981	32,0	33 203	44,2	17 867	23,8	75 051

Le tableau qui suit résume certaines données du portefeuille en fonction des secteurs dans lesquels BTB exerce ses activités. Ce tableau est en date du 31 décembre 2024.

Secteur	Juste valeur (en milliers de dollars)	Juste valeur comptable (%)	Superficie locative (en pieds carrés)	Superficie locative (%)
Immeubles industriels	452 559	36,7	2 085 319	34,0
Immeubles de bureaux de banlieue	512 829	41,6	2 609 571	42,6
Immeubles de commerce de détail de première nécessité	267 894	21,7	1 430 845	23,4
TOTAL	1 233 282	100,0	6 125 735	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 2024, ainsi qu'en pourcentage de leur superficie locative occupée par rapport à la superficie locative totale de BTB pour l'ensemble du portefeuille.

Locataire	% des revenus	% de la superficie locative	Superficie louée (en pieds carrés)
Gouvernement du Québec	5,9	4,9	299 578
Gouvernement du Canada	5,3	4,1	251 850
Nors (anciennement Strongco)	2,0	1,9	118 585
Walmart Canada Inc.	2,0	4,3	264 550
Bristol-Myers Squibb Canada Co	1,8	1,0	61,034
La Compagnie Électrique Lion	1,7	2,9	176 819
Groupe BBA Inc.	1,6	1,1	69 270
Mouvement Desjardins	1,4	1,0	61 576
Intrado Life & Safety Canada, Inc.	1,3	0,9	53 767
WSP Canada Inc.	1,2	0,8	48 478
	24,2	22,9	1 405 507

Le tableau qui suit présente les plus importants locataires de chacun des immeubles de BTB au 31 décembre 2024.

Immeuble	Superficie locative totale du bâtiment	Locataire principal	Superficie en pieds carrés occupée par le locataire principal	% de la propriété occupée par le locataire principal	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	Neurosearch Développement Inc.	17 265	46,7	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
85, rue Saint-Charles O., Longueuil	30 986	À chacun son histoire – Vieux-Longueuil Inc.	5 326	17,2	1968
145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu (<i>Les Halles Saint-Jean</i>)	108 805	Gouvernement du Québec	21 741	20,0	1940/1960/ 1989/2014
505, rue des Forges, Trois-Rivières (<i>Complexe de Léry</i>)	71 576	MNP	24 550	34,3	1990/2021
1500, rue Royale, Trois-Rivières (<i>Complexe de Léry</i>)	77 501	Hydro-Québec	36 289	46,8	1990/2021
5810, rue Sherbrooke E., Montréal	26 900	Gouvernement du Québec	26 900	100,0	1987/2021
6655, boul. Pierre-Bertrand, Québec (<i>Place d'Affaires Lebourgneuf, Phase I</i>)	185 998	Gouvernement du Québec	32 732	17,6	2006
204, boul. de Montarville, Boucherville	29 958	Ville de Longueuil	6 179	20,6	1988
1170, boul. Lebourgneuf, Québec (<i>Centre d'affaires Le Mesnil</i>)	102 335	Gouvernement du Québec	16 611	16,2	1990/2019
191, rue Amsterdam, Saint-Augustin-de-Desmaures	7 747	Brinks Canada Ltd	7 747	100,0	2009
825, boul. Lebourgneuf, Québec (<i>Complexe Lebourgneuf, Phase I</i>)	232 523	Centre Financier SFL Cité de Montcalm (9058-6413 Québec Inc.)	33 546	14,4	2009
6700, boul. Pierre-Bertrand, Québec (<i>Place d'affaires Lebourgneuf, Phase II</i>)	111 208	Société canadienne des postes	22 442	20,2	2007
909-915, boul. Pierre-Bertrand, Québec (<i>Édifice Lombard</i>)	87 420	Magasins Trévi Inc.	24 981	28,6	1991
815, boul. Lebourgneuf, Québec (<i>Complexe Lebourgneuf, Phase II</i>)	140 824	Groupe Investors Inc.	21 997	15,6	2012

Immeuble	Superficie locative totale du bâtiment	Locataire principal	Superficie en pieds carrés occupée par le locataire principal	% de la propriété occupée par le locataire principal	Année de construction/ rénovation
5791, boul. Laurier, Terrebonne ⁽¹⁾	17 114	Shoppers Realty Inc.	17 114	100,0	2007
2175, boul. des Entreprises, Terrebonne	60 000	The Luminaires Group Inc.	60 000	100,0	2003
2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne	154 000	Lefebvre & Benoit S.E.C	154 000	100,0	2003
1325, boul. Hymus, Dorval	80 000	Metro Logistics Inc.	80 000	100,0	1969/2021
208-240, rue Migneron et 3400-3410, rue Griffith, Saint-Laurent	52 206	Technologies E2IP Inc.	20 178	38,7	1985
4535, rue Louis B. Mayer, Laval	41 042	Nors	41 042	100,0	2007
7777, route Transcanadienne, Saint-Laurent	73 000	Plastifab Industries Inc.	73 000	100,0	1975
80, rue Aberdeen, Ottawa	52 265	BGRS Limited	28 049	53,7	1960/2000
245 Menten Place, Ottawa	31 847	Giatic Scientific Inc.	17 783	55,8	1985
7 et 9, boul. Montclair, Gatineau ⁽¹⁾	74 941	Gouvernement du Canada	44 222	59,0	1975/2001/2023
11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux <i>(Marché de l'Ouest)</i>	120 984	Sobeys Capital Incorporée	44 988	37,2	1982/2004/2015
1-9 et 10 Brewer Hunt Way et 1260-1280 Teron Rd., Ottawa	133 534	JABIL Canada Corp.	42 744	32,0	1971/1983/ 1986/1999/2000
315-325, rue MacDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu <i>(Le Bougainvillier)</i>	148 019	Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu	43 150	29,2	1989/2003
2665-2673 et 2681, Côte Saint-Charles, Saint-Lazare	15 187	Esso, Dépanneur Boni-Soir	2 820	18,6	2011
3695, boul. des Laurentides, Laval	132 665	Vacant	–	–	1973/1989/ 1999/2005/2019/ 2024
2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil	47 830	FNX-Innov Inc.	47 830	100,0	1988/2010/2021
2350, chemin du Lac, Longueuil	46 355	Eurofins essais environnementaux Canada Inc.	46 355	100,0	1986/2011/2012
1000, boul. du Séminaire N., Saint-Jean-sur-Richelieu	229 400	Gouvernement du Québec	70 242	30,6	1973/1997/ 2003/2007

Immeuble	Superficie locative totale du bâtiment	Locataire principal	Superficie en pieds carrés occupée par le locataire principal	% de la propriété occupée par le locataire principal	Année de construction/ rénovation
175, rue de Rotterdam, Saint-Augustin-de-Desmaures	40 400	Nors	40 400	100,0	2013
400 Hunt Club Rd., Ottawa	116 415	Lowe Martin Company Inc.	116 415	100,0	2005
2200 Walkley Rd., Ottawa	55 416	Gouvernement du Canada	55 416	100,0	1985/1991
2204 Walkley Rd., Ottawa	103 482	Gouvernement du Canada	101 882	98,5	1991/1996/2021
2101, rue Ste-Catherine O., Montréal	50 000	Difuze Inc.	50 000	100,0	1920/1994
1939-1979, rue F.X. Sabourin, Saint-Hubert	96 496	Princess Auto Ltd.	38 520	39,9	2008/2012/ 2013/2016/2021
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 Ste-Catherine O. et 1407-1411, rue Crescent, Montréal	30 424	Gestion Immobilière BTB Inc.	12 275	40,3	1932/2019
625-730, rue de la Concorde, Lévis	204 759	Walmart Canada Inc.	111 930	54,7	2006/2025
3111, boul. Saint-Martin, Laval	52 288	Groupe TCJ Inc.	16 229	31,0	2014
3131, boul. Saint-Martin, Laval	99 897	Ville de Laval	25 828	25,9	1982/2020
2425, boul. Pitfield, Saint-Laurent	65 625	SC 360 Inc.	65 625	100,0	1988/2022
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, rue le Chatelier, Laval	34 200	Kolostat Inc.	34 200	100,0	1997/2013
6000, rue Kieran, Saint-Laurent	99 000	KORE Outdoor Inc.	99 000	100,0	2000

Immeuble	Superficie locative totale du bâtiment	Locataire principal	Superficie en pieds carrés occupée par le locataire principal	% de la propriété occupée par le locataire principal	Année de construction/ rénovation
2344, rue Alfred-Nobel, Saint-Laurent	108 914	Bristol-Myers Squibb Canada Co.	61 034	56,0	2009
2600, rue Alfred-Nobel, Saint-Laurent	128 198	ICU Medical Canada Inc.	31 890	24,9	2015
979 Bank Street, Ottawa	105 697	BMO Nesbitt Burns Inc.	20 533	19,4	2015
1031 Bank Street, Ottawa	11 510	CAA North & East Ontario	11 510	100,0	2015
6909 42 Street, Leduc	24 014	Ameco Services Inc.	24 014	100,0	2014
1921 91 st Street, Edmonton	14 475	Maple Reinders Constructors Ltd.	11 623	80,3	2012
18410 118A Avenue, Edmonton	30 297	Big Rig Trailers & Leasing Inc.	30 297	100,0	1998
18028 114 Avenue, Edmonton	55 849	Tirecraft Edmonton Truck Centre	55 849	100,0	1998
25616 117 Avenue, Acheson	37 143	Nors	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 68 th Street, Saskatoon	101 357	Groupe Touchette inc.	101 357	100,0	2016
3911 Millar Avenue, Saskatoon	26 400	WESCO Distribution Canada LP	26 400	100,0	2010
3927 et 3931 Wanuskewin, Saskatoon	66 916	CNH Industrial Canada, Ltd.	36 000	53,8	2011/2013
1100 Algoma Road/ 1160 Kenaston, Ottawa	46 433	Royal Drugs Inc.	46 433	100,0	2007
3905 Allard Avenue, Leduc	51 747	H-E Parts International Canada Ltd.	51 747	100,0	2011
3190, rue F.-X. Tessier/ Amylior, Vaudreuil-Dorion	67 162	Amylior Inc.	67 162	100,0	2017
8743 50 th Avenue, Edmonton	72 088	Redco Equipment Sales	72 088	100,0	1998
9900, rue Irénée-Vachon, Mirabel	176 819	The Lion Electric Company	176 819	100,0	2022
8856 48 th Avenue, Edmonton	25 734	Great North Equipment inc.	25 734	100,0	1978
8818 48 th Avenue, Edmonton	57 558	House of Wheels LTD	32 750	56,9	1978

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

Calendrier des échéances des baux

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

Date	Nombre de locataires	Superficie en pieds carrés	Pourcentage de la superficie locative (%)
2025	104	641 890	10,5
2026	72	829 911	13,6
2027	77	559 049	9,1
2028	54	493 946	8,1
2029	58	607 698	9,9
2030 et suivantes	129	2 520 115	41,1
Administration	4	24 072	0,4
Locaux vacants	—	449 054	7,3
SOUS-TOTAL	498	6 125 735	100,0
Propriétés en redéveloppement		—	
TOTAL	498	6 125 735	100,0

PARTIE 5 – ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS

Au 31 décembre 2024, BTB, par l'intermédiaire de BTB, Fiducie d'acquisitions et d'exploitation, filiale en propriété exclusive de BTB, était propriétaire de 75 immeubles. Ce qui suit est un résumé de l'évolution générale des activités de BTB, incluant le détail des acquisitions et des dispositions réalisées au cours des trois derniers exercices complétés.

Évolution des activités en 2022

Acquisitions en 2022

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Coût d'acquisition ⁽¹⁾ (en milliers de dollars)	Année de construction/ de rénovation
979 rue Bank et 1031 rue Bank	Ottawa	Bureau	116 226	38 100	2015
1100 chemin Algoma	Ottawa	Industriel	46 433	12 410	2007
3190 rue F.-X. Tessier	Vaudreuil-Dorion	Industriel	67 162	15 000	2017
3905 avenue Allard	Edmonton	Industriel	51 747	13 150	2011
8743, 50 ^e avenue NO	Edmonton	Industriel	72 088	15 750	1998

(1) Compte non tenu des frais de transaction.

Dispositions en 2022

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Prix de vente ⁽¹⁾ (en milliers de dollars)
705 chemin Boundary, 725 chemin Boundary, 805 chemin Boundary et 2901 avenue Marleau	Cornwall	Industriel	450 857	25 991
2059, rue René-Patenaude	Magog	Industriel	29 271	1 798
5878-5882, rue Sherbrooke Est	Montréal	Bureau	10 773	4 384
81-83, rue Turgeon	Sainte-Thérèse	Bureau	20 136	4 600
7001-7035, boul. Saint-Laurent	Montréal	Bureau	24 369	5 900

(1) Compte non tenu des frais de transaction.

Autres

- Le 30 mars 2022, BTB a réalisé un placement d'actions par prise ferme de 9 854 100 parts au prix de 4,20 \$ par part pour un produit brut total de 40 253 220 \$.
- Avec prise d'effet le 4 avril 2022, BTB a nommé M. Peter Picciola au poste de vice-président et chef des investissements.
- Le 7 novembre 2022, BTB a annoncé l'approbation d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités et son intention d'acheter jusqu'à 5 838 023 de ses parts émises

et en circulation, de temps à autre. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités était d'une durée de 12 mois qui a commencé le 10 novembre 2022 et conclue le 9 novembre 2023.

- Le 29 décembre 2022, BTB a annoncé le départ de M. Peter Picciola à titre de vice-président et chef des investissements

Évolution des activités en 2023

Acquisitions en 2023

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Coût d'acquisition ⁽¹⁾ (en milliers de dollars)	Année de construction/ de rénovation
9900, rue Irénée-Vachon	Mirabel	Industriel	176 819	28 000	2022
8818 48 ^e Avenue et 8856 48 ^e Avenue	Edmonton	Industriel	83 292	7 350	1978

(1) Compte non tenu des frais de transaction.

Dispositions en 2023

Il n'y a pas eu de dispositions en 2023.

Autres

- Le 9 février 2023, BTB a annoncé le départ de M. Daniel Fournier à titre de membre du conseil des fiduciaires.
- Le 28 avril 2023, BTB a obtenu un montant supplémentaire de 10 000 000 \$ en vertu de la facilité de crédit renouvelable, augmentant la capacité à 50 000 000 \$.
- Le 9 juin 2023, BTB a déposé et obtenu un visa pour un prospectus préalable de base simplifié définitif pour un montant global d'offre pouvant atteindre 200 000 000 \$.
- Le 12 juin 2023, BTB a nommé M. Armand Des Rosiers à titre de fiduciaire de BTB.
- Le 22 décembre 2023, BTB a annoncé le départ, à compter du 23 février 2024, de M. Mathieu Bolté à titre de vice-président exécutif, chef de l'exploitation et chef de la direction financière.

Évolution des activités en 2024

Acquisitions en 2024

Il n'y a pas eu d'acquisitions en 2024.

Dispositions en 2024

Immeuble	Ville	Type	Superficie locative (pieds carrés)	Produit brut ⁽¹⁾ (en milliers de dollars)
32, rue Saint-Charles O., Longueuil	Longueuil	Bureau	14 054	3 089
50, rue Saint-Charles O., Longueuil	Longueuil	Bureau	19 568	3 117

(1) Compte non tenu des frais de transaction.

Autres

- Le 26 février 2024, BTB a annoncé l'approbation de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et son intention d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 5 969 926 de ses parts émises et en circulation, de temps à autre. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités était pour une période de 12 mois qui a commencé le 29 février 2024 et s'est terminée le 28 février 2025.
- Le 27 mai 2024, BTB a nommé M. Marc-André Lefebvre à titre de vice-président exécutif et chef de la direction financière de BTB.
- Le 20 juin 2024, BTB a annoncé le départ de M. Fernand Perreault, fiduciaire et président du comité d'investissement de BTB.
- Le 20 juin 2024, BTB a nommé M. Sylvain Fortier à titre de fiduciaire de BTB.
- Le 31 octobre 2024, BTB a entièrement remboursé les débetures de série G en espèces à l'échéance.

Évolution des activités en 2025

Acquisitions en 2025

En date de la présente notice annuelle, il n'y avait pas eu d'acquisitions en 2025.

Dispositions en 2025

En date de la présente notice annuelle, il n'y avait pas eu de dispositions en 2025.

Autres

- Le 23 janvier 2025, BTB a annoncé la clôture de l'offre de 40 250 000 \$ de débetures subordonnées convertibles non garanties de série I venant à échéance le 28 février 2030.
- Le 24 février 2025, BTB a entièrement racheté les débetures de série H en circulation en espèces au moyen du produit net de l'offre des débetures subordonnées convertibles non garanties de série I.
- Le 24 février 2025, BTB a entrepris une initiative visant à renforcer sa structure de capital et sa stratégie de création de valeur pour les porteurs de parts en interrompant le RRD.

- Le 4 mars 2025, BTB a annoncé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités et son intention d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 6 063 797 de ses parts émises et en circulation, de temps à autre. Cette offre publique de rachat dans le cours normal des activités sera pour une période de 12 mois qui a commencé le 6 mars 2025 et se terminera le 5 mars 2026.

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 91,0 % du total de la dette, les débentures convertibles représentaient environ 3,0 % du total de la dette et les facilités de crédit représentaient environ 6,0 % du total de la dette. Au 31 décembre 2024, le taux d'intérêt contractuel annuel moyen pondéré des dettes était à 4,42 % (4,35 % pour les emprunts hypothécaires et 7,00 % 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 (%)
2025	17 473	114 553	132 026	5,01
2026	14 220	159 734	173 954	4,23
2027	9 821	117 281	127 102	4,37
2028	5 811	85 377	91 188	4,68
2029	3 415	73 280	76 695	4,33
2030 et suivantes	7 879	56 763	64 642	3,65
Total	58 619	606 988	665 607	4,42
Plus : écarts d'évaluation sur les emprunts pris en charge non amortis			8	
Moins : frais de financement non amortis			(2 702)	
Solde aux états financiers au 31 décembre 2024			662 913	

Le tableau qui suit dresse la liste des prêts hypothécaires de BTB détaillés par propriété. La durée moyenne pondérée des échéances est de 2,8 ans.

Immeuble	Solde au 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
2900, rue Jacques-Bureau, Laval	9 638	2,37	Mars 2025
4890-4898, boul. Taschereau, Brossard	5 944	5,71	Juin 2029
3761-3781, boul. des Sources, Dollard-des-Ormeaux	5 799	5,37	Janvier 2028
4105, rue Sartelon, Saint-Laurent	3 935	5,43	Décembre 2027

Immeuble	Solde au 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu (Les Halles Saint-Jean)	13 242	3,38	Décembre 2026
505, rue des Forges et 1500, rue Royale, Trois-Rivières (Complexe de Léry) ⁽¹⁾	10 916	4,54 ⁽¹⁾	Septembre 2029
5810, rue Sherbrooke Est, Montréal	2 714	3,77	Novembre 2025
6655, boul. Pierre-Bertrand, Québec (Place d'Affaires Lebourgneuf, Phase I)	11 506	4,06	Août 2025
204, boul. De Montarville, Boucherville	3 150	6,11	Mai 2025
191, rue Amsterdam, Saint-Augustin-de-Desmaures	1 393	4,06	Août 2025
825, boul. Lebourgneuf, Québec (Complexe Lebourgneuf, Phase I)	26 638	3,42	Juillet 2031
6700, boul. Pierre-Bertrand, Québec (Place d'affaires Lebourgneuf, Phase II)	5 820	5,31	Janvier 2027
	8 091	4,11	Janvier 2027
909-915, boul. Pierre-Bertrand, Québec (Édifice Lombard)	3 395	5,31	Janvier 2027
	4 720	4,11	Janvier 2027
815, boul. Lebourgneuf, Québec (Complexe Lebourgneuf, Phase II)	17 643	3,32	Juillet 2031
5791, boul. Laurier, Terrebonne	1 465	4,60	Mai 2028
	1 629	5,31	Janvier 2027
2175, boul. des Entreprises, Terrebonne	2 264	4,11	Janvier 2027
	4 157	5,31	Janvier 2027
2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne	5 778	4,11	Janvier 2027
1325, boul. Hymus, Dorval	5 891	3,47	Juin 2026
208-240, rue Mignerons et 3400-3410, rue Griffith, Saint-Laurent	3 315	3,18	Juin 2028
4535, rue Louis B. Mayer, Laval	7 565	3,18	Juin 2028
7777, route Transcanadienne, Saint-Laurent	4 685	3,18	Juin 2028
80 Aberdeen Street, Ottawa	9 009	4,96	Novembre 2027
245 Menten Place, Ottawa	3 513	6,37	Juin 2026
7 et 9, boul. Montclair, Gatineau	4 950	4,74	Décembre 2025
11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux (Marché de l'Ouest)	2 795	6,80	Avril 2025
	5 830	4,91	Avril 2025
1-9 et 10 Brewer Hunt Way et 1260-1280, Teron Rd., Ottawa	14 432	6,27	Juillet 2028
315-325, rue MacDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu (Le Bougainvillier) ⁽¹⁾	9 865	3,49 ⁽¹⁾	Juin 2026
2665-2673 et 2681, Côte Saint-Charles, Saint-Lazare ⁽¹⁾	3 047	6,31 ⁽¹⁾	Mai 2026
2111, boul. Fernand-Lafontaine, Longueuil	5 859	3,18	Juin 2028
2350, chemin du Lac, Longueuil	5 009	6,16	Janvier 2025
1000, boul. du Séminaire Nord, St-Jean-sur-Richelieu ⁽¹⁾	25 220	6,02 ⁽¹⁾	Juin 2026

Immeuble	Solde au 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
175, rue de Rotterdam, Saint-Augustin-de-Desmaures	8 542	4,86	Janvier 2030
400 Hunt Club Rd., Ottawa	2 989	4,76	Novembre 2029
	5 947	3,58	Février 2030
2200 Walkley Rd., Ottawa	4 276	3,64	Septembre 2025
2204 Walkley Rd., Ottawa	9 219	3,64	Septembre 2025
2101, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal	7 519	3,44	Février 2027
1939-1979, rue F.X. Sabourin, Saint-Hubert	12 118	4,01	Septembre 2032
1200-1252, boul. de la Concorde, Lévis ⁽¹⁾	21 860	3,98 ⁽¹⁾	Novembre 2027
2250, boul. Alfred-Nobel, Saint-Laurent ⁽¹⁾	10 230	3,93 ⁽¹⁾	Décembre 2027
7150, rue Alexander Fleming, Saint-Laurent ⁽¹⁾	8 464	3,93 ⁽¹⁾	Décembre 2027
1327-1333, rue Sainte-Catherine Ouest et 1407-1411, rue Crescent, Montréal ⁽²⁾	17 874	6,45 ⁽²⁾	Juillet 2025
	24 479	3,76	Mai 2029
625-730, rue de la Concorde, Lévis	7 002	5,01	Mai 2029
3111, boul. Saint-Martin Ouest, Laval ⁽¹⁾	5 972	6,31 ⁽¹⁾	Mai 2026
3131, boul. Saint-Martin Ouest, Laval ⁽¹⁾	7 685	6,31 ⁽¹⁾	Mai 2026
2425, boul. Pitfield, Saint-Laurent	9 013	5,25	Décembre 2027
340-360, 370-380, 375 et 377-383 boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont Saint-Hilaire	10 848	3,40	Juin 2026
1465-1495 et 1011-1191, boul. Saint-Bruno et 800, rue de l'Étang, Saint-Bruno-de-Montarville	23 917	3,40	Juin 2026
2611 Queensview Drive, Ottawa	13 263	5,56	Janvier 2028
2005, rue Le Chatelier, Laval	5 195	3,25	Novembre 2044
	8 984	3,26	Juillet 2028
6000, rue Kieran, Saint-Laurent	2 987	5,01	Juillet 2028
2344, boul. Alfred-Nobel., Saint-Laurent	21 421	3,21	Novembre 2026
2600, boul. Alfred-Nobel., Saint-Laurent	22 611	3,21	Novembre 2026
979 Bank Street, Ottawa	21 046	3,82	Janvier 2029
1031 Bank Street, Ottawa	1 924	3,82	Janvier 2029
6909 42 Street, Leduc	3 885	3,14	Janvier 2026
1921 91st Street, Edmonton	2 694	3,29	Janvier 2027
18410 118A Avenue, Edmonton	3 891	3,29	Janvier 2027
18028 114 ^e Avenue, Edmonton	5 418	5,20	Décembre 2026
	2 121	3,08	Janvier 2025
28765 Acheson Road, Acheson	5 600	6,01	Janvier 2025
25616 117 Avenue, Acheson	7 083	3,10	Novembre 2025
3542 Millar Avenue, Saskatoon	719	3,08	Janvier 2025

Immeuble	Solde au 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
	2 085	4,80	Janvier 2025
318 68 th Avenue, Saskatoon	3 363	3,08	Janvier 2025
	8 502	4,80	Janvier 2025
3911 Millar Avenue, Saskatoon	609	3,08	Janvier 2025
	2 246	4,80	Janvier 2025
3927 et 3931 Wanuskewin, Saskatoon	1 644	3,08	Janvier 2025
	4 371	4,80	Janvier 2025
1100 Algoma Road, Ottawa	6 667	4,68	Juillet 2027
3905 Allard Avenue, Leduc	9 180	5,34	Mars 2029
3190, rue F.-X. Tessier, Vaudreuil-Dorion	8 550	4,73	Septembre 2027
8743, 50 th Avenue, Edmonton	9 058	4,87	Janvier 2028
9900, rue Irénée-Vachon, Mirabel	16 347	4,91	Mars 2028
8810 48 Avenue NW, Edmonton	5 367	5,64	Août 2026
TOTAL	665 607		

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

(2) Taux variable (taux préférentiel de l'institution plus 1,00 % et taux plancher de 6,70%).

Débetures convertibles

Débetures 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 débetures de série H sont les suivantes :

Capital émis (en milliers de dollars) :	30 000 \$(¹)
Date d'échéance :	31 octobre 2025
Taux d'intérêt :	7,00 % par année
Taux d'intérêt effectif :	8,28 % par année
Fréquence des versements d'intérêts :	Semestriellement
Privilège de conversion :	Convertibles en parts au gré du porteur à tout moment au prix de 3,64 \$ par 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 \$ par part pour une période consécutive de 20 jours b) après le 31 octobre 2024, en tout temps
Date du septième acte de fiducie supplémentaire :	29 septembre 2020
Conversion au 31 décembre 2024 (en milliers de dollars) :	10 083 \$

Facilités de crédit

Le FPI bénéficie de trois facilités de crédit.

La première facilité est une marge de crédit de 7 500 000 \$ garantie par des prêts hypothécaires sur les immeubles suivants :

Immeuble	Solde au 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
815, boul. Lebourgneuf, Québec (<i>Complexe Lebourgneuf, Phase II</i>) ⁽¹⁾	Facilité de crédit – 1 500 \$	Variable ⁽²⁾	s. o.
315-325, rue McDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu ⁽¹⁾			
1325, boul. Hymus, Dorval ⁽¹⁾			
1327-1333, rue Sainte-Catherine Ouest et 1407-1411, rue Crescent, Montréal ⁽¹⁾			

(1) Prêts hypothécaires de second rang.

(2) Taux préférentiel de l'institution plus 1,00 %. (6,45% au 31 décembre 2024)

La deuxième facilité est une marge de crédit renouvelable totalisant 50 000 000 \$ garantie par deux prêts hypothécaires sur deux immeubles et une clause de sûreté négative sur les immeubles suivants :

Immeuble	Solde au 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt (%)	Échéance
3695, boul. des Laurentides., Laval	Facilité de crédit renouvelable – 42 798 \$	Variable ⁽²⁾	s. o.
1170, boul. Lebourgneuf, Québec (<i>Centre d'affaires Le Mesnil</i>)			
1000, boul. du Séminaire Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu ⁽¹⁾			
2200 Walkley Road, Ottawa ⁽¹⁾			
11590-11800, boul. de Salaberry, Dollard-des-Ormeaux (<i>Marché de l'Ouest</i>) ⁽¹⁾			
3131, boul. Saint-Martin, Laval ⁽¹⁾			
2205-2225, boul. des Entreprises, Terrebonne ⁽¹⁾			
909-915, boul. Pierre-Bertrand, Québec (<i>Édifice Lombard</i>) ⁽¹⁾			
979 Bank Street, Ottawa ⁽¹⁾			
40-360, 370-380, 375 et 377-383, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Mont Saint-Hilaire ⁽¹⁾			
25616, 117 Avenue NW, Acheson ⁽¹⁾			
400, Hunt Club Road, Ottawa ⁽¹⁾			
175, rue de Rotterdam, Saint-Augustin-de-Desmaures ⁽¹⁾			
8743, 50th Avenue, Edmonton ⁽¹⁾			
9900, rue Irénée-Vachon, Mirabel ⁽¹⁾			

(1) Clause de sûreté négative.

(2) Taux préférentiel de l'institution plus 1,00 % (6,45 % au 31 décembre 2024) ou taux CORRA à terme ou taux CORRA composé quotidien plus 2,25 % (5,88 % au 31 décembre 2024).

La troisième facilité est une marge de crédit renouvelable non garantie d'un montant de 2 000 000 \$. Cette marge de crédit porte intérêt au taux préférentiel plus 1 % (6,45 % au 31 décembre 2024). Au 31 décembre 2024, aucun montant n'était exigible aux termes de la marge de crédit d'exploitation.

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 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Date	Émission	Total de parts émises	Prix par part (\$)
15 janvier 2024	Admissibilité au RRD	100 247	2,9677
23 janvier 2024	Émission du RPAR	133 919	3,0994
15 février 2024	Admissibilité au RRD	102 575	2,8924
28 février 2024	Émission du Régime d'achat de parts pour les employés	320	3,0082
15 mars 2024	Admissibilité au RRD	98 582	2,9681
15 mars 2024	Émission du Régime d'achat de parts pour les employés	1 209	3,0610
28 mars 2024	Émission du Régime d'achat de parts pour les employés	21 071	3,1336
28 mars 2024	Émission du Régime d'achat de parts pour les employés	4 050	3,1336
28 mars 2024	Émission du RPAR	22 106	3,1136
15 avril 2024	Admissibilité au RRD	95 400	3,1315
15 mai 2024	Admissibilité au RRD	97 340	3,1122
17 juin 2024	Admissibilité au RRD	97 366	3,0720
11 juillet 2024	Émission du RPAR	3 454	3,1485
15 juillet 2024	Admissibilité au RRD	100 874	3,0753
15 août 2024	Admissibilité au RRD	95 282	3,0733
16 septembre 2024	Admissibilité au RRD	87 803	3,3490
15 octobre 2024	Admissibilité au RRD	83 667	3,5292
15 novembre 2024	Admissibilité au RRD	85 280	3,4769
16 décembre 2024	Admissibilité au RRD	87 663	3,3443

Parts en circulation

Le tableau suivant présente le nombre total de parts en circulation pour l'exercice terminé le 31 décembre 2024.

Type	Droits attachés	Nombre de parts en circulation
Parts de fiducie	Chaque part correspond à un intérêt bénéficiaire égal indivis dans toute distribution provenant du Fonds et dans le reliquat des éléments d'actif du Fonds advenant la dissolution ou la liquidation de celui-ci. Chaque part confère à son porteur le droit à un vote sur toutes les affaires inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts.	88 024 109
Parts de société en commandite de catégorie B	Échangeables à tout moment, au gré du porteur, contre un nombre égal de parts du Fonds négociées à la TSX. Elles donnent le droit de recevoir les mêmes distributions que les distributions déclarées sur les parts.	697 265

PARTIE 8 – FACTEURS DE RISQUE

BTB est exposé à un éventail de risques inhérents au type d'entreprise exploitée par BTB. Certains de ces risques sont toutefois hors du contrôle de BTB.

Le texte ci-après décrit les risques que la direction considère comme les plus importants pour les activités de BTB. Il ne s'agit toutefois pas d'une liste exhaustive de tous les risques potentiels auxquels BTB est actuellement confronté ou pourrait éventuellement être confronté. 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 influencer 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, et entraîner une baisse du prix des parts et de la capacité de BTB à verser des distributions aux porteurs de parts.

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.

Risques liés aux locataires

Lorsqu'un bail vient à échéance, il est impossible de garantir qu'il sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Certains baux arriveront à échéance à court et à long terme, notamment les baux de certains locataires importants, et bien que l'on s'attende à certains renouvellements de baux ou majorations de loyers, rien ne garantit que ces renouvellements de baux ou majorations de loyers auront lieu. L'impossibilité de renouveler un bail ou de majorer un loyer pourrait avoir une incidence négative sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB. De plus, les modalités de tout bail subséquent peuvent être moins favorables pour BTB que celles du bail existant.

Rien ne garantit non plus qu'un locataire sera en mesure d'honorer ses obligations aux termes de son bail jusqu'à la date d'échéance, étant donné que le défaut de paiement, l'insolvabilité ou la faillite d'un locataire peut entraîner l'annulation ou la résiliation de son bail. En cas de défaut de paiement d'un locataire, BTB pourrait subir des délais ou être limité dans l'exercice de ses droits à titre de locateur et risque d'engager des frais importants pour protéger son investissement. De plus, à tout moment, un locataire peut demander la protection de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou d'autres lois semblables qui pourraient entraîner le rejet et la résiliation du bail du locataire et, par conséquent, une réduction des flux de trésorerie disponibles de BTB. 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, dans certains cas, d'obtenir des garanties financières de leur part.

Au 31 décembre 2024, 24,2 % des revenus de location de la Fiducie sont générés par ses dix principaux locataires. Par conséquent, les revenus de BTB dépendent de la capacité de ces locataires à s'acquitter de leurs obligations locatives et de la capacité de BTB à recouvrer les loyers. Le défaut par ces locataires de payer leur loyer ou de s'acquitter de leurs obligations, ou la résiliation de leur bail par suite d'une faillite, d'une insolvabilité ou d'une procédure similaire, pourrait avoir une incidence négative sur BTB, et toute perturbation de la situation financière ou des activités de l'un

des dix principaux locataires pourrait nuire aux flux de trésorerie, à la situation financière et aux résultats d'exploitation de la Fiducie. Le FPI sait que l'un de ses dix principaux locataires a déposé une demande de protection contre ses créanciers en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. En date de la présente notice annuelle, ce locataire n'a pas manqué aux obligations de son bail.

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 les flux de trésorerie, la situation financière, les résultats d'exploitation ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Entre autres, l'accès de BTB aux marchés publics peut être limité par les conditions du marché ou par la volonté d'encourir une dilution aux prix du marché en vigueur de temps à autre.

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) débiter 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

Lorsque le financement consenti à l'égard d'un immeuble donné de BTB arrive à échéance, il se peut que BTB soit incapable de refinancer l'immeuble au moyen d'un emprunt hypothécaire traditionnel du montant désiré ou qu'il soit obligé de le refinancer selon des modalités moins favorables que celles du financement dont il bénéficiait jusque-là. Ce refinancement dépendra de la conjoncture économique. Toute perturbation à l'habileté de BTB d'accéder aux marchés financiers pour refinancer sa dette à échéance pourrait avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie, la situation financière, les résultats d'exploitation et la capacité de BTB à faire croître ses activités.

Dans le but d'atténuer ce risque, BTB tente de répartir les échéances de ses prêts hypothécaires sur de nombreuses années. Au 31 décembre 2024, l'échéance moyenne pondérée des prêts hypothécaires existants était de 2,8 ans.

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 59 500 000 \$. Ces facilités de crédit 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.

Liquidités

Les investissements immobiliers ont tendance à être relativement peu liquides et ne peuvent en général pas être vendus rapidement. Cette illiquidité pourrait limiter la capacité de BTB à modifier son portefeuille d'actifs rapidement en réponse aux mouvements de l'économie ou aux changements dans les conditions de placement, y compris la fluctuation des taux de capitalisation

et du bénéfice opérationnel des immeubles. Cette incapacité de BTB à réagir rapidement aux variations du rendement de ses investissements pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité à honorer les obligations, sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB. En outre, si le Fonds devait être obligé de liquider rapidement ses actifs, il se pourrait que le produit de la vente soit inférieur à la valeur marchande courante des immeubles en cause.

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. Si BTB n'est pas en mesure d'effectuer les versements hypothécaires sur une propriété, des pertes pourraient être subies suite à l'exercice par un créancier hypothécaire de son droit de saisie et de vente.

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 trois facilités de crédit d'un montant total de 59 500 000 \$ pouvant être utilisées à des fins d'exploitation ou d'investissement.

Enfin, BTB a identifié des immeubles qui affichent un niveau d'endettement raisonnable et peuvent être vendus, selon les conditions de marché, pour générer des liquidités.

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, notamment des déséquilibres et de la volatilité sur les marchés du crédit, les incertitudes économiques générales à l'échelle mondiale, l'inflation et les taux d'intérêt accrus, sont susceptibles d'avoir une incidence sur ce qui suit, entre autres : (i) la valeur des immeubles de BTB; (ii) la disponibilité de financement ou les modalités de financement de BTB à l'heure actuelle ou dans l'avenir; (iii) la capacité de BTB d'effectuer les paiements du capital et de l'intérêt sur toute dette en cours lorsque ceux-ci deviennent exigibles, ou de refinancer toute dette en cours à l'échéance; et (iv) la capacité des locataires de BTB de conclure de nouvelles opérations de location ou d'effectuer les paiements locatifs aux termes des contrats de location existants.

Une hausse ou une baisse du taux directeur de la Banque du Canada peut avoir des répercussions sur les activités de refinancement hypothécaire, la juste valeur des immeubles de placement et certaines décisions d'investissement, ainsi que sur le niveau des transactions dans le marché. BTB surveille en continu les effets des variations du taux directeur sur ses activités de placement et l'évaluation des immeubles de placement.

Des changements ou développements importants dans les lois et politiques américaines, comme les lois et politiques entourant les tarifs douaniers, le commerce international, les sanctions, les affaires étrangères, le secteur manufacturier, et le développement et les investissements dans les territoires et pays où les locataires de BTB exercent leurs activités peuvent avoir des répercussions défavorables sur les activités commerciales et la situation financière des locataires de BTB, et leur capacité à conclure de nouvelles transactions de location ou à effectuer des paiements de location

en vertu de baux existants, ce qui pourrait ensuite avoir des répercussions défavorables sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de BTB.

Concurrence

BTB est en concurrence pour trouver des investissements en biens immeubles convenables avec des personnes, des sociétés et des institutions (du Canada et de l'étranger), lesquelles cherchent actuellement ou pourraient chercher dans l'avenir des investissements en biens immeubles semblables à ceux recherchés par BTB. Nombre de ces investisseurs pourraient disposer de ressources financières plus importantes que celles de BTB ou exercer leurs activités sans les restrictions en matière d'investissement ou d'exploitation auxquelles est soumise BTB ou selon des modalités plus souples.

L'augmentation des fonds d'investissement offerts et un intérêt accru envers les investissements en biens immeubles pourraient accroître la concurrence à l'égard des investissements en biens immeubles, ce qui ferait grimper les prix d'achat de tels investissements et réduirait ainsi leur taux de rendement. De plus, BTB est en concurrence avec de nombreux développeurs, gestionnaires et propriétaires immobiliers pour trouver des locataires. La présence de développeurs, de gestionnaires et de propriétaires ainsi que la concurrence pour attirer les locataires de BTB pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité de BTB à louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés. Les facteurs susmentionnés pourraient avoir une incidence défavorable sur les revenus de BTB et, par conséquent, sur sa capacité à rembourser sa dette.

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 une incidence défavorable sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB. 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.

En outre, les immeubles acquis peuvent comporter des éléments de passif non mentionnés à l'égard desquels BTB pourrait ne pas avoir de recours contre le vendeur et pour lesquels les recours contractuels ou juridiques, ou les assurances ou autres recours, pourraient être insuffisants. La découverte d'éléments de passif importants après la clôture de l'acquisition d'un immeuble pourrait avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB.

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'avèrent justes et tout changement d'hypothèse pourrait avoir une incidence défavorable

sur notre programme de développement, la valeur de nos actifs, nos flux de trésorerie, notre situation financière et nos résultats d'exploitation.

Recrutement et maintien en poste d'employés et de cadres

Les membres de la haute direction et les autres hauts dirigeants de BTB supervisent l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie du Fonds et jouent un rôle important dans son succès. La capacité du Fonds à maintenir en poste les membres clés de sa direction ou à recruter des personnes compétentes pour les remplacer advenant leur départ dépend, entre autres choses, de la concurrence sur le marché de l'emploi. Bien que BTB ait mis en place un programme de rémunération à long terme avec un objectif de rétention, par le passé, des membres clés de la direction ont quitté BTB, et BTB pourrait subir d'autres départs dans l'avenir. La perte de membres clés de l'équipe de direction pourrait avoir un effet défavorable sur les activités, ainsi que sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds jusqu'à ce que ces personnes soient remplacées.

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 influencer 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. Le contrat de fiducie renferme des restrictions en ce sens. BTB peut cesser d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt. Si BTB n'est pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à ces fins de façon continue au cours d'une année d'imposition, elle fera l'objet d'incidences fiscales défavorables qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB.

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 assujéti 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 ou 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 2024, 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 soit effectivement admissible à cette exception en tout temps. Si BTB n'est pas admissible à exemption relative aux fiducies de placement de façon continue au cours d'une année d'imposition, elle fera l'objet d'incidences fiscales défavorables qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB.

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, la capacité de BTB à refinancer sa dette à échéance 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. 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 59 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 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 résulteront 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

Les fiduciaires peuvent exercer des activités immobilières, tels que négocier ou poursuivre des investissements similaires à ceux poursuivis par BTB et peuvent être en concurrence avec BTB pour les occasions d'investissement disponibles.

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. 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). Voir la partie 13 – Fiduciaires et dirigeants – Conflits d'intérêts, pour un résumé des dispositions.

Cours des parts

Le cours des parts peut faire l'objet de fluctuations importantes en réaction aux variations des résultats d'exploitation trimestriels, des distributions et d'autres facteurs, y compris l'évolution de la conjoncture de marché générale, les fluctuations sur les marchés de titres de capitaux propres et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de BTB.

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 droits prévus dans le contrat de fiducie sont des droits contractuels conférés aux porteurs de parts. À l'instar d'autres droits existants prévus dans le contrat de fiducie, le fait que ces droits et recours et certaines procédures puissent être exercés en vertu d'un contrat représente une structure différente de celle des droits et recours ou procédures équivalents (notamment la procédure pour appliquer ces

recours) offerts aux actionnaires d'une société par actions, qui jouissent de ces droits, recours ou procédures en vertu d'une loi régissant les sociétés par actions, comme la Loi canadienne sur les sociétés par actions. Par conséquent, il n'existe aucune certitude quant à la façon dont ces droits, recours ou procédures seront traités par les tribunaux dans un autre contexte que celui d'une société par actions ou quant à savoir si un porteur de parts pourra faire appliquer les droits et recours de la façon prévue par le contrat de fiducie. Par ailleurs, le traitement judiciaire réservé à ces droits, recours et procédures sera laissé à la discrétion du tribunal, et un tribunal pourrait décider de ne pas reconnaître la compétence lui permettant d'examiner une demande prévue dans le contrat de fiducie.

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.

En outre, BTB pourrait ne pas être une entité reconnue aux termes de certaines lois sur l'insolvabilité telles que la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) et, par conséquent, le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité est incertain.

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 et avoir une incidence défavorable sur la valeur de l'investissement d'un porteur 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. Les dépenses en immobilisations et dépenses d'exploitation nécessaires pour la conformité aux lois et règlements environnementaux, pour la défense contre des réclamations et pour remettre en état des immeubles contaminés, pourraient avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB.

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 liés aux changements climatiques

Les changements climatiques suscitent toujours l'attention des gouvernements et du grand public, qu'ils considèrent comme une menace considérable étant donné que les émissions de gaz à effet de serre et autres activités continuent de nuire à la planète. BTB est exposé au risque que ses immeubles ou ses locataires soient visés par des initiatives gouvernementales ayant pour but de contrer les changements climatiques, comme une réduction obligatoire des émissions de gaz à effet de serre, ce qui pourrait gêner la souplesse opérationnelle de BTB ou obliger BTB ou ses locataires à engager des coûts financiers pour se conformer aux diverses réformes. Toute omission d'adhérer et de s'adapter à la réforme en matière de changements climatiques pourrait exposer BTB à des amendes ou nuire à sa réputation, à ses activités ou à son rendement financier.

De plus, les immeubles ou les locataires de BTB peuvent être vulnérables aux conséquences des événements causés par les changements climatiques, tels que les catastrophes naturelles et les conditions météorologiques de plus en plus fréquentes et violentes. Ces événements pourraient interrompre les activités de BTB, endommager ses immeubles et possiblement diminuer leur valeur ou obliger BTB à engager des dépenses supplémentaires, y compris une augmentation des coûts d'assurance, pour assurer ses immeubles contre les catastrophes naturelles et les phénomènes météorologiques violents.

Cybersécurité

BTB compte sur ses systèmes de technologie de l'information pour la présentation de son information financière et ses activités quotidiennes. Les systèmes de technologie de l'information font également partie intégrante des contrôles internes de BTB sur le cadre de présentation de l'information financière. BTB recourt à des systèmes, notamment des systèmes de vendeurs tiers, et à des sites Web qui permettent le stockage et l'envoi de renseignements exclusifs ou confidentiels concernant son entreprise, ses locataires et ses employés.

Toute violation de sécurité pourrait exposer BTB à un risque de perte ou d'utilisation incorrecte de ces renseignements, à une responsabilité éventuelle et à des atteintes à sa réputation. BTB pourrait ne pas être en mesure de prévoir ou de prévenir les types de cyberattaques qui évoluent rapidement. Toute attaque réelle ou prévue peut faire en sorte que BTB engage des coûts supplémentaires, y compris des coûts afin de déployer du personnel et des technologies de protection supplémentaires, de former des employés et de faire appel à des tiers experts et consultants. La progression des capacités informatiques, de nouvelles découvertes technologiques ou d'autres faits nouveaux pourraient entraîner une violation ou une compromission de la technologie utilisée par BTB pour protéger les données relatives aux opérations ou autres. Des violations des données et de la sécurité pourraient également survenir en raison de problèmes de nature non technique, y compris une violation intentionnelle ou accidentelle par des employés ou les personnes avec qui BTB a une relation commerciale, ce qui peut entraîner la publication non autorisée de renseignements personnels ou confidentiels.

Si BTB était incapable d'exploiter ses systèmes, d'apporter les améliorations requises ou si son réseau ou les systèmes de ses vendeurs tiers subissaient une violation de cybersécurité, il en pourrait découler une incidence défavorable sur la capacité de BTB de gérer ses activités et de respecter ses obligations, y compris ses obligations d'information financière, ce qui pourrait avoir ensuite une incidence défavorable sur l'entreprise, les résultats d'exploitation et la situation financière de BTB.

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.

BTB fait parfois l'objet de plaintes ou de litiges provenant de locataires, d'employés ou de tierces parties dans le cadre de diverses actions. Les dommages-intérêts demandés à l'encontre de BTB dans le cadre de ces litiges peuvent être importants. Si une ou plusieurs réclamations valides et fondées devaient dépasser largement les limites de la couverture d'assurance responsabilité de BTB ou si les polices d'assurance de BTB ne couvraient pas une telle réclamation, cela pourrait avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB.

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.

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 assujéti 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 fiduciaires 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 filiale, 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 filiale (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 filiale. 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 filiale 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 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 filiale 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 fiduciaires 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 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 débetures 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 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.

PARTIE 11 – POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Distributions

BTB peut distribuer proportionnellement aux porteurs de parts 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 (y compris tout revenu ou tous gains en capital réalisés par BTB à l'occasion du rachat de parts 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 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 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 est attribué aux porteurs de parts aux fins de la Loi de l'impôt dans la même proportion que les distributions totales effectuées aux porteurs de parts 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, 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 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 à son adresse figurant au registre des porteurs de parts, 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 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 sont alors inscrites, et après cette vente, le porteur de parts visé cesse d'être porteur de ces parts.

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 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 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, mais non déduit par BTB, ne soit pas inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts 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. Un tel régime peut conférer à ces porteurs de parts 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 (\$)
2024 (du 1 ^{er} janvier au 31 décembre)	0,025
2023 (du 1 ^{er} janvier au 31 décembre)	0,025
2022 (du 1 ^{er} janvier au 31 décembre)	0,025

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 ont été émises aux termes de l'acte de fiducie, et les débentures de série H ont commencé à se négocier à la TSX le 29 septembre 2020 sous le symbole BTB.DB.H.

Les débentures de série G ont été remboursées à l'échéance le 31 octobre 2024 et simultanément radiées de la cote de la TSX.

Parts

Le tableau qui suit présente les cours extrêmes des parts de BTB pour chaque mois de 2024 et le volume de négociation pour le mois.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	3,18	2,89	2 281 991
Février	3,10	2,92	2 207 292
Mars	3,19	3,00	1 240 376
Avril	3,31	3,09	1 749 170
Mai	3,27	3,13	1 444 410
Juin	3,27	3,10	1 268 792
Juillet	3,30	3,11	1 492 464
Août	3,35	3,07	2 072 702
Septembre	3,64	3,27	2 906 253
Octobre	3,78	3,54	2 202 023
Novembre	3,69	3,51	1 581 306
Décembre	3,60	3,25	2 596 041

Débentures de série G

Le tableau qui suit présente les cours extrêmes des débentures de série G émises par BTB pour chaque mois de 2024 et le volume de négociation pour le mois.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	99,87	97,00	459 000
Février	100,00	97,12	165 000
Mars	99,99	98,40	334 000
Avril	99,99	97,14	347 000
Mai	99,45	97,28	186 000
Juin	99,50	98,07	339 000
Juillet	99,99	98,26	404 000
Août	99,90	99,01	3 963 000
Septembre	100,00	99,51	164 000
Octobre	100,00	99,75	447 000
Novembre	-	-	-
Décembre	-	-	-

Débetures de série H

Le tableau qui suit présente les cours extrêmes des débetures de série H émises par BTB pour chaque mois de 2024 et le volume de négociation pour le mois.

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier	99,39	97,50	498 000
Février	99,48	98,00	222 000
Mars	99,00	98,01	50 000
Avril	99,49	97,61	130 000
Mai	100,00	98,00	251 000
Juin	100,00	97,65	236 000
Juillet	100,73	98,00	457 000
Août	101,30	99,75	158 000
Septembre	102,95	100,81	334 000
Octobre	107,49	102,20	581 000
Novembre	106,40	102,00	196 000
Décembre	102,10	101,00	605 000

PARTIE 13 – FIDUCIAIRES ET DIRIGEANTS

Actuel conseil des fiduciaires et liste des hauts dirigeants

Le tableau qui suit présente, en date du 31 décembre 2024, 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 ⁽⁵⁾ Montréal (Québec) Président du conseil des fiduciaires et fiduciaire	12 juillet 2006	116 586	Administrateur de sociétés
Michel Léonard Westmount (Québec) Président, chef de la direction et fiduciaire	12 juillet 2006	1 260 991	Président et chef de la direction BTB
Jean-Pierre Janson ⁽¹⁾ Outremont (Québec) Vice-président du conseil des fiduciaires et fiduciaire	12 juillet 2006	125 184	Directeur principal Gestion de patrimoine nationale Richardson GMP Ltée
Luc Martin ⁽²⁾ Laval (Québec) Fiduciaire	14 juin 2016	61 583	Administrateur de sociétés
Lucie Ducharme ⁽¹⁾⁽²⁾ Montréal (Québec) Fiduciaire	17 juin 2014	112 816	Administratrice de sociétés
Sylvie Lachance ⁽²⁾⁽³⁾ Westmount (Québec) Fiduciaire	17 juin 2014	43 489	Directrice générale Tribal Partners Canada Inc.
Christine Marchildon ⁽¹⁾ Pointe-Claire (Québec) Fiduciaire	12 octobre 2021	26 473	Administratrice de sociétés
Armand Des Rosiers ⁽³⁾ Saint-Lambert (Québec) Fiduciaire	12 juin 2023	20 954	Administrateur de sociétés Directeur principal RBC Marchés des Capitaux (de février 1995 à juillet 2023)
Sylvain Fortier ⁽³⁾⁽⁴⁾ Candiac (Québec) Fiduciaire indépendant	20 juin 2024	Néant	Administrateur de sociétés Chef de l'investissement et de l'innovation Ivanhoé Cambridge/CDPQ (d'août 2004 à novembre 2022)
Marc-André Lefebvre Blainville (Québec) Vice-président et chef de la direction financière	27 mai 2024	6 609	Vice-président et chef de la direction financière de BTB Chef des finances de Kruger (de janvier 2022 à mai 2024) Directeur à la Banque Scotia/Scotia Capitaux (de décembre 2015 à janvier 2022)

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
Bruno Meunier Saint-Basile-le-Grand (Québec) Vice-président des opérations	4 juillet 2023	10 027	Vice-président des opérations de BTB Vice-Président, Opérations de Kevric Real Estate Corp. (de décembre 2018 à juillet 2023)

(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 20 juin 2024, M. Fortier 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.

(5) 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 2024, les fiduciaires et hauts dirigeants de BTB, en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de 1 869 116 parts de BTB ou exerçaient un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces parts, ce qui correspond à environ 2,1 % 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 vu 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.

M. Proteau a été directeur de CO2 Solutions Inc. jusqu'en décembre 2019. Cette société est maintenant inactive et a déposé une proposition commerciale le 22 janvier 2020 auprès du Bureau du surintendant des faillites du Canada.

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'autorégulation 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. Le Code d'éthique de BTB a été révisé le 6 août 2021.

Le 6 août 2021, BTB a adopté un Code d'éthique pour employés, dressant les règles d'éthique, d'intégrité et de respect que les employés de BTB sont tenus de respecter dans leurs activités quotidiennes et leurs relations avec autrui.

PARTIE 14 – COMITÉ D'AUDIT

Information sur le comité d'audit

Le conseil des fiduciaires de BTB a approuvé le 3 octobre 2006 la charte du comité d'audit qui a été mise à jour le 6 mai 2022 et le 21 février 2024, dont copie est jointe en annexe A. La charte se retrouve sur le site web de BTB au lien suivant : www.btbreit.com.

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. 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, 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. 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 titulaire d'un baccalauréat en administration de l'Université du Québec et est administratrice accréditée (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, M^{me} 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, M^{me} 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, M^{me} Lachance a occupé des postes de niveau supérieur dans les services immobiliers de détaillants régionaux et nationaux. Elle est titulaire 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.

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. Au cours de l'exercice, le FPI s'est appuyé sur l'exemption prévue à l'article 2.4 (services non liés à l'audit de *minimus*) pour les services de préparation des états financiers liés aux audits des états des frais d'exploitation de certains immeubles de placement du FPI.

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 :

	2024	2023
	(\$)	(\$)
Services d'audit ⁽¹⁾	345 902	324 637
Services en fiscalité ⁽²⁾ (non liés à l'audit)	94 123	179 038
Services liés à l'audit ⁽³⁾	152 390	55 346
Services liés aux offres publiques	55 000	23 219
Total des honoraires	647 415	582 240

(1) Services relatifs à l'audit annuel et aux examens provisoires.

(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, à la traduction de documents d'information continue et à des services relatifs à la juricomptabilité.

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

Dans le cours normal de ses activités, la Fiducie est impliquée ou partie à diverses actions et procédures judiciaires en cours, en attente ou menacées. La Fiducie n'est pas impliquée dans une procédure judiciaire qui aurait un effet important sur la Fiducie et n'est pas non plus au courant qu'une telle procédure judiciaire soit envisagée.

Aucune pénalité ou sanction liée à la législation sur les valeurs mobilières n'a été imposée, aucune entente de règlement connexe n'a été conclue, et aucune pénalité ou sanction importante n'a été imposée par un tribunal ou un organisme de réglementation à la Fiducie ou par celle-ci au cours du dernier exercice.

PARTIE 16 – DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉES 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 débetures 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 2024 :

- (a) contrat de fiducie
- (b) contrat de fiducie de TB
- (c) acte de fiducie
- (d) régime de droits des porteurs de parts
- (e) septième acte de fiducie supplémentaire

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

PARTIE 19 – INTÉRÊTS DES EXPERTS

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. sont les auditeurs indépendants qui ont préparé le rapport des auditeurs pour les états financiers annuels de BTB au 31 décembre 2024. KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. ont confirmé qu'ils étaient indépendants vis à vis BTB au sens des règles du code d'éthique de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

PARTIE 20 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des renseignements complémentaires concernant BTB sont disponibles sur le site web de SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.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 16 mai 2024. 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

CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT

1. Objet

Le comité d'audit (le « comité ») est un comité du conseil des fiduciaires (le « conseil ») du Fonds 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, et surveiller l'indépendance, les compétences, la nomination et le rendement des auditeurs externes de BTB.

2. Composition, procédure et organisation

- (a) Le comité doit être constitué comme le prévoit le Règlement 52-110 sur le comité d'audit, dans sa version éventuellement modifiée ou remplacée (le « Règlement 52-110 »).
- (b) Le comité se compose d'au moins trois membres du conseil et chacun d'eux (sauf dans la mesure permise par le Règlement 52-110) sera indépendant (au sens du Règlement 52-110). De plus, chacun des membres aura 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 »).
- (c) 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.
- (d) 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.
- (e) 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.
- (f) 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.
- (g) 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.

3. Réunions

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.

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.

4. Mandats et responsabilités

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.

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) être investi du pouvoir de communiquer directement avec les auditeurs externes et voir à ce que les auditeurs externes soient à la disposition du comité et du conseil, au besoin;

- (c) examiner, approuver et recommander au conseil les honoraires, la portée et le moment de l'audit ainsi que les autres services connexes rendus par les auditeurs externes;
- (d) examiner le plan de l'audit des auditeurs externes avant le début de l'audit;
- (e) 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.
- (f) discuter avec les auditeurs externes de la qualité et non seulement du caractère acceptable des principes comptables de BTB;
- (g) surveiller le lien entre la direction et les auditeurs externes, examiner notamment les lettres de la direction ou d'autres rapports des auditeurs externes, et discuter de toute divergence d'opinions importante entre eux et régler les différends qu'ils ont;
- (h) 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
- (i) approuver tous services autres que ceux d'audit rendus à BTB ou à ses filiales par les auditeurs externes.

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.

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 contrôle interne, 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.

Le comité est aussi chargé de ce qui suit :

- (a) examiner les états financiers intermédiaires de BTB, y compris les attestations, rapports, avis ou examens fournis par les auditeurs externes et les rapports de gestion et communiqués de presse y afférents, et les recommander au conseil pour approbation;
- (b) examiner les états financiers annuels de BTB, y compris les attestations, rapports, avis ou examens fournis par les auditeurs externes, la notice annuelle et les rapports de gestion et communiqués de presse y afférents, et les recommander au conseil pour approbation;
- (c) examiner les autres communiqués de presse, qui contiennent des informations financières et d'autres renseignements financiers de BTB fournis au public ou à

un organisme gouvernemental, à la demande du comité, ainsi que les rubriques financières des prospectus, et les recommander au conseil pour approbation;

- (d) 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;
- (e) examiner les dépôts et les décisions d'ordre réglementaire concernant les états financiers consolidés de BTB;
- (f) 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;
- (g) examiner l'intégrité des états financiers consolidés de BTB et faire rapport à ce sujet;
- (h) examiner le procès-verbal de toute réunion du comité d'audit, de filiales ou de fiducies;
- (i) 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;
- (j) 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
- (k) 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.

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.

