



Opportunités dans une économie en évolution

Assemblée générale annuelle | 10 juin 2025 | Montréal



Énoncés prospectifs

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

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

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

Mesures financières non conformes aux IFRS

Les termes et mesures suivants, Fonds provenant de l'exploitation (FPE), FPE / part, FPE ajustés, FPE ajustés / part, ratio de distribution des FPE ajustés, Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA), Montant ajusté des FPEA, Montant ajusté des FPEA / part, ratio de distribution du montant ajusté des FPEA, ratio d'endettement total, ratio hypothécaire et autres mesures abordées dans cette présentation, y compris toute information par part le cas échéant, sont des mesures financières non conformes aux IFRS et n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS. Pour les définitions complètes et les rapprochements de ces mesures non conformes aux IFRS, se référer à la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » du rapport de gestion (« rapport de gestion ») de BTB pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, daté du 24 février 2025, et le trimestre terminé le 31 mars 2025, qui est daté du 5 mai 2025. Le rapport de gestion est disponible sur le site Web SEDAR+ des Administrateurs canadiens de la sécurité (« CSA ») à l'adresse www.sedarplus.ca et sur notre site Web à l'adresse www.btbreit.com.

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

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

Mot de bienvenue du président

« Alors que l'année 2024 tirait à sa fin, BTB a continué de faire preuve de résilience dans un contexte difficile pour les FPI. Notre objectif demeure de créer de la valeur pour nos porteurs de parts et de réaliser une performance opérationnelle solide. L'engagement de notre équipe s'est traduit par une forte performance locative, une gestion financière rigoureuse ainsi que la réalisation d'une étape majeure pour BTB avec la construction d'un nouvel immeuble pour Winners/HomeSense à Lévis, Québec. »

– *Jocelyn Proteau*
Président du Conseil et Fiduciaire



Jocelyn Proteau

Président du Conseil et Fiduciaire

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

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





Conseil des fiduciaires et Haute direction

Présenté par Jocelyn Proteau, Président du Conseil et Fiduciaire

Jean-Pierre Janson

Vice-président du Conseil et Fiduciaire

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

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



Luc Martin

Président du Comité d'Audit et Fiduciaire

M. Martin est CPA et titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de l'École des hautes études commerciales. Il compte plus de 40 années d'expérience dans le domaine de la finance, la comptabilité et la gestion d'entreprises. De 2002 à novembre 2014, M. Martin a été associé chez Deloitte où il a occupé divers postes dont celui d'associé directeur finances et opérations pour l'ensemble de Deloitte au Canada. À ce titre, il était entre autres responsable des espaces à bureaux de Deloitte au Canada. Il y a été également responsable des services de vérifications externes offerts à des entreprises cotées en bourse et privées.

De 1979 à 2002, M. Martin a œuvré chez Andersen où il a été associé de 1990 à 2002. Il y a été associé en vérification externe de sociétés cotées en bourse et privées tout en y occupant divers postes de gestion du cabinet au Canada. Il a siégé au conseil d'administration de D-Box Technologies Inc. de février 2020 à septembre 2024. Depuis avril 2020, M. Martin siège au conseil d'administration de Quincaillerie Richelieu Itée.



Sylvie Lachance

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

Mme Lachance est fiduciaire de SmartCentres Real Estate Investment Trust et membre de son comité d'audit depuis juin 2021. Entre 2017 et 2024, Mme Lachance a occupé le poste de directrice générale de Tribal Partners Canada Inc., une entreprise œuvrant dans le développement d'immeubles industriels et commerciaux partout au Canada. De 2010 à avril 2017, Mme Lachance a été viceprésidente exécutive, développement immobilier de Sobeys inc., une entreprise de vente au détail et de distribution de produits alimentaires. Elle était auparavant vice-présidente exécutive et chef de l'exploitation de First Capital Realty Inc., chef de file canadien dans le domaine des centres commerciaux de voisinage. Également, au cours de sa carrière, Mme Lachance a occupé des postes de niveau supérieur dans les services immobiliers de détaillants nationaux.

Mme Lachance est détentrice d'un baccalauréat en droit de l'Université Laval et d'un MBA de l'Université McGill et elle fut admise au Barreau du Québec en 1982. Elle est administratrice accréditée (IAS.A) de l'Institut des Administrateurs de Sociétés.



Lucie Ducharme

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

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

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



Christine Marchildon

Membre du Comité des Ressources Humaines
et de Gouvernance et Fiduciaire

Mme Marchildon est administratrice de sociétés et possède une expérience de plus de 30 ans à titre de cadre supérieure dans des institutions financières d'envergure. De 2014 à 2015, Mme Marchildon a occupé les fonctions de première vice-présidente, réseau de succursales de 2004 à 2015 et présidente, direction du Québec du Groupe Banque TD. De 2001 à 2004, elle a occupé le poste de vice-présidente et directrice générale de BMO Banque privée Harris. De 1990 à 2001, elle a occupé divers postes de cadre supérieur au Mouvement Desjardins et auparavant, elle a été vice-présidente Ressources Humaines à la Banque Nationale du Canada. Mme Marchildon a été présidente du Conseil de la Fondation Y des femmes de Montréal, membre du Conseil de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain et membre du Conseil d'administration du Musée des Beaux-Arts de Montréal. Mme Marchildon a été honorée par l'Association des diplômés de l'Université de Montréal en 2002.

Nommée dans le Top 25 de l'industrie financière du Québec par le journal Finance et Investissement en 2013, 2014 et 2015, Mme Marchildon s'est vu décerner le prix Femmes de Mérite de la Fondation Y des femmes dans la catégorie Affaires et profession en 2013. Mme Marchildon a siégé au conseil d'administration de Holding Otéra Capital Inc. de juillet 2019 à avril 2024. Elle agit à titre de présidente du comité des ressources humaines et est membre du comité de gouvernance et d'éthique. Mme Marchildon détient une maîtrise en psychologie de l'Université de Montréal (1977).



Armand Des Rosiers

Membre du Comité d'Investissement et Fiduciaire

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

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



Sylvain Fortier

Fiduciaire indépendant

M. Sylvain Fortier est un stratège mondial en investissement immobilier et en innovation, qui possède une expertise professionnelle dans l'analyse des tendances émergentes afin d'anticiper la demande d'espace et d'ajuster correctement les portefeuilles mondiaux afin de maximiser les rendements rajustés en fonction du risque. Il possède une connaissance approfondie des transactions internationales dans plusieurs catégories d'actifs grâce à plus de 30 ans d'expérience acquise dans l'immobilier institutionnel mondial, dans le domaine de la dette et des actions, dont les 18 dernières années à divers postes de direction chez Ivanhoé Cambridge/CDPQ au Canada, notamment celui de chef de l'investissement et de l'innovation. M. Fortier était un membre actif du conseil d'administration de Gecina, une société de placement immobilier française dont le siège se trouve à Paris et dont le capital est de 10 milliards d'euros, où il a également présidé le comité stratégique et de placement. Il a également siégé pendant 10 ans au conseil d'administration d'Otéra Capital, un prêteur hypothécaire commercial canadien de 15 milliards de dollars, filiale de la CDPQ, où il a occupé le poste de président pendant deux ans et a été membre de divers comités pendant toute la durée de son mandat. En tant que conseiller stratégique, il est actuellement président non exécutif de M7 Real Estate à Londres, au Royaume-Uni, et intervient également en tant que consultant senior auprès d'un autre grand investisseur et gestionnaire institutionnel, également au Royaume-Uni. Il siège actuellement au conseil d'administration de deux organismes sans but lucratif, Héritage Montréal et la Fédération Tennis-Québec, après avoir occupé des fonctions similaires à l'Institut de recherche en immunologie et en oncologie de l'Université de Montréal (IRIC) et au Théâtre du Nouveau-Monde (TNM), dont le mandat a pris fin en décembre 2024. Il est diplômé de l'Université McGill, où il a obtenu un baccalauréat en commerce dans le cadre d'un programme conjoint en finance et en immobilier.



Michel Léonard

Président, Chef de la direction et Fiduciaire

M. Léonard est membre fondateur de BTB. Il compte plus de 35 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier commercial, a souvent joué un rôle fondamental pour aider de nombreuses organisations à l'échelle régionale et nationale dans le cadre de mandats de planification stratégique, d'analyse et de renégociation et de l'implantation de délocalisations complexes. Il s'est joint à Colliers International (Québec) inc. à titre de premier vice-président en novembre 2004 et ce jusqu'en 2007.

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



Marc-André Lefebvre

Vice-président et Chef de la direction financière

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

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



Bruno Meunier

Vice-président des opérations

M. Meunier possède plus de 25 ans d'expertise en gestion des opérations et de maintenance. Débutant sa carrière chez Bombardier Aéronautique en tant que gestionnaire de projets et coordonnateur de la maintenance, il a par la suite été directeur des services techniques pour le Centre Sheraton de Montréal. Dans son rôle de chef de secteur chez Engie (GDF Suez), Bruno était en charge des contrats des équipes techniques d'un portefeuille immobilier comprenant plusieurs immeubles du centre-ville de Montréal (le 1000 de la Gauchetière, la caisse de dépôt et de placement, la Tour de la bourse, la Place Alexis-Nihon, le Technoparc de ville St-Laurent et la Cité du Multimédia). Bruno s'est ensuite joint à Kevric en 2013 pour en devenir le Vice-président des opérations pour le Grand Montréal en 2018. À ce titre, M. Meunier devait assurer la propreté et la qualité des services offerts en garantissant le confort et la sécurité des occupants d'immeubles, tels que la Place Bonaventure, la Tour Air Canada, la Tour de la Banque Nationale ainsi que le 1100 Atwater. Il participait aussi à l'élaboration des stratégies et processus d'entreprise afin de rehausser la valeur à long terme des actifs en optimisant leur rendement.

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



Points abordés

Présenté par Jocelyn Proteau, Président du Conseil et Fiduciaire

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



Élections et votes

Présenté par Jocelyn Proteau, Président du Conseil et Fiduciaire

Jean-Pierre Janson

Vice-président du Conseil et Fiduciaire



Luc Martin

Président du Comité d'Audit et Fiduciaire



Sylvie Lachance

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



Lucie Ducharme

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



Christine Marchildon

Membre du Comité des Ressources Humaines
et de Gouvernance et Fiduciaire



Armand Des Rosiers

Membre du Comité d'Investissement et Fiduciaire



Sylvain Fortier

Fiduciaire indépendant



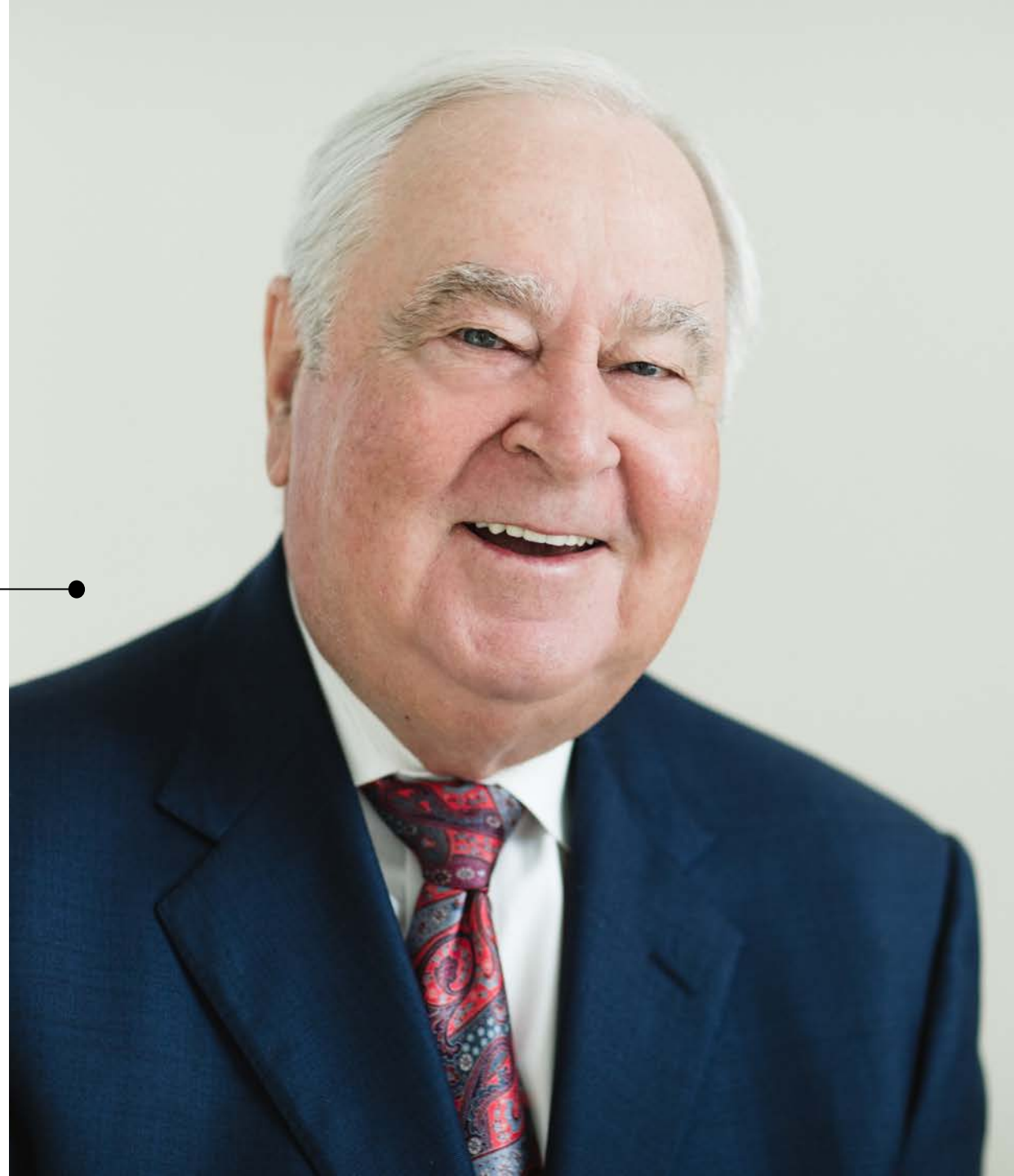
Michel Léonard

Président, Chef de la direction et Fiduciaire



Jocelyn Proteau

Président du Conseil et Fiduciaire



Auditeurs

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

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

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

En février 2025, le comité d'audit a évalué KPMG en ce qui concerne la qualité des services fournis, l'indépendance et divers autres aspects des services qu'ils ont fournis. Le comité d'audit a conclu en recommandant le renouvellement du mandat de KPMG à titre d'auditeur jusqu'à la prochaine assemblée annuelle.





Équipe de direction

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

Équipe de direction



Mitch Provost

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



**Charles Dorais
Bédard**

Directeur principal des finances



**Stéphanie
Léonard**

Directrice principale de la location



**Francis
Hogue**

Directeur des affaires juridiques

Équipe de direction



Alexandre Cowper

Directeur de la location sénior,
Montréal



Gabrielle Lalancette

Directrice de la comptabilité
immobilière



Nathalie Jacques

Directrice de la comptabilité
corporative



Jean-Philippe Durand

Directeur gestion immobilière,
Région de Québec

Équipe de direction



Claude Pellicelli

Directeur de location,
Région de Québec



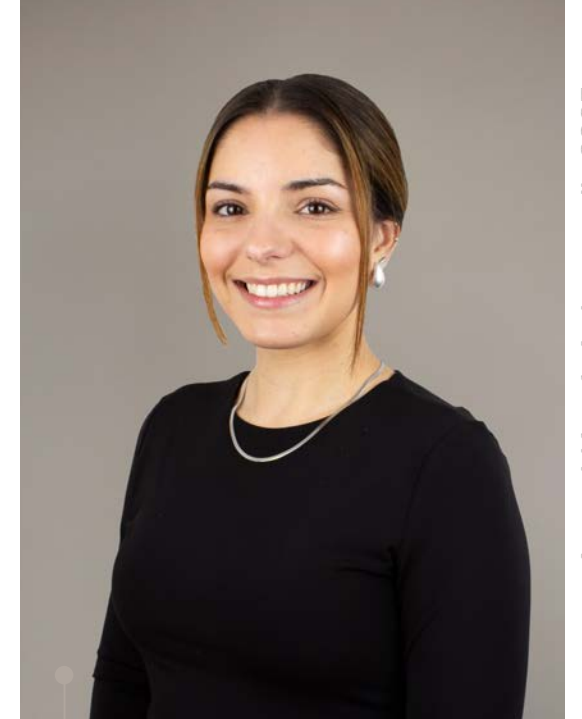
Eleni Mentzelos

Directrice des ressources
humaines



**Oscar
Pardo**

Directeur TI



Kassandra Antunes

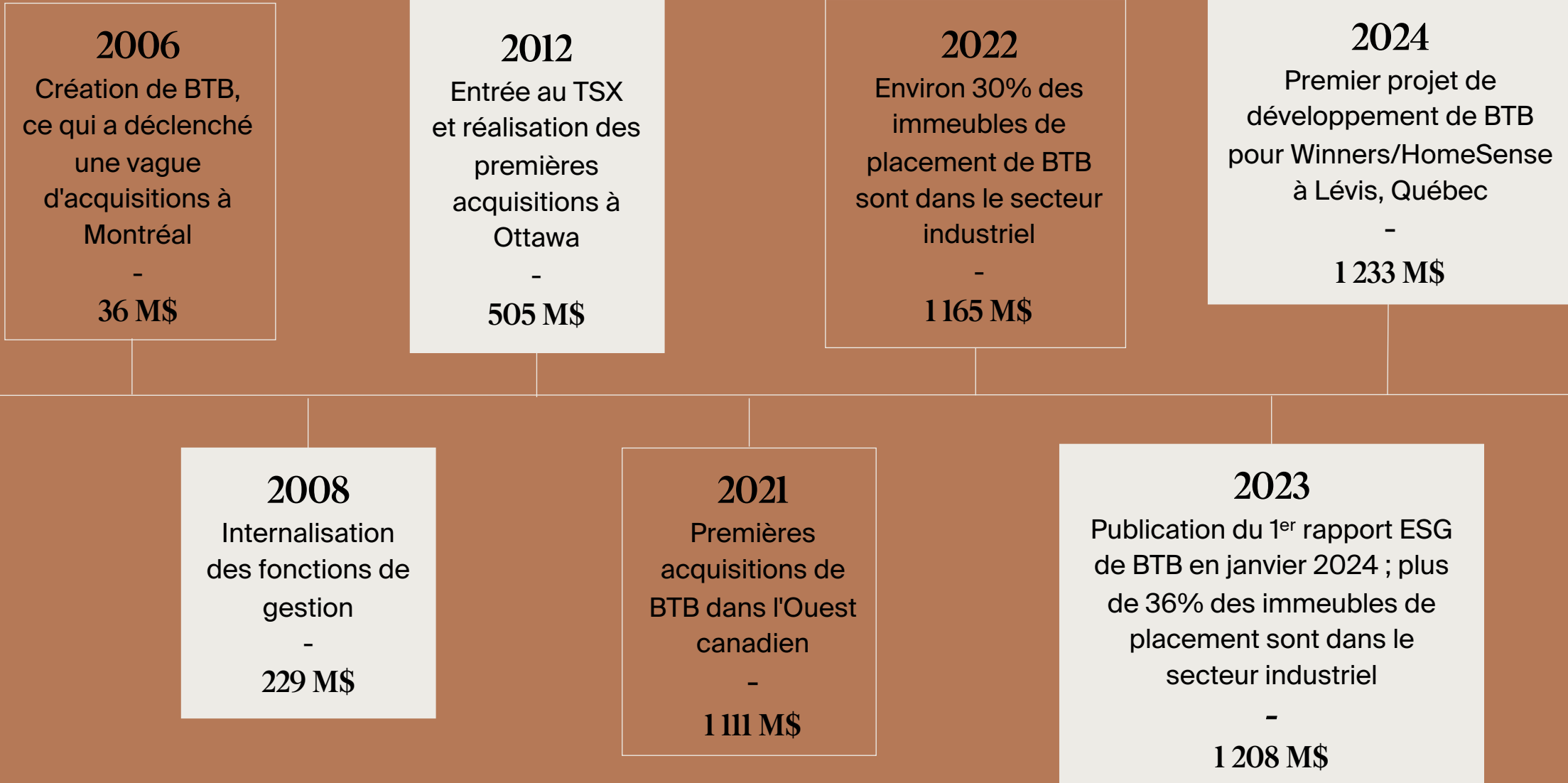
Directrice de marketing
et communications



Aperçu des opérations

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

Historique de BTB



Portrait de 2024

Stratégie de concentration et croissance industrielle

Nous concentrons nos activités d'investissement sur l'acquisition d'actifs industriels qui offrent des occasions de création de valeur. Nous avons également entrepris la disposition d'un portefeuille stratégique à Saint-Jean-sur-Richelieu.

Engagement ESG

Nous avons fièrement publié notre premier rapport ESG en janvier 2024, soulignant notre engagement envers la durabilité et les pratiques éthiques. Cet effort collectif a mobilisé tous les départements et ancré les efforts ESG dans notre culture d'entreprise.

Développement

Nous participons activement à une opportunité de densification à Ottawa. Nous avons remis avec succès un projet de construction de 45 870 pi. ca. à Lévis, Québec. La propriété a été louée à long terme à Winners/HomeSense, un détaillant reconnu à l'échelle nationale. Le projet a été remis selon les délais et le budget en février 2025.

Position financière

Une décision opportune concernant les débentures de série H a été prise en début d'année afin d'éliminer tous les risques liés à leur remboursement à échéance, optimisant ainsi notre structure d'endettement et notre stabilité financière à long terme. Notre gestion financière contribue à notre agilité et nous permet de nous adapter à un marché en constante évolution tout en générant des rendements.

Objectifs et stratégies d'affaires

L'objectif principal du Fonds est de maximiser le rendement total pour les porteurs de parts.

Le rendement total inclut des distributions en espèces et une appréciation potentielle de la valeur boursière de ses parts à long terme. Plus spécifiquement, les objectifs sont les suivants :

Produire des distributions mensuelles en espèces stables, fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts.

Distribution stable

Faire croître ses actifs par la croissance interne et par des acquisitions relatives.

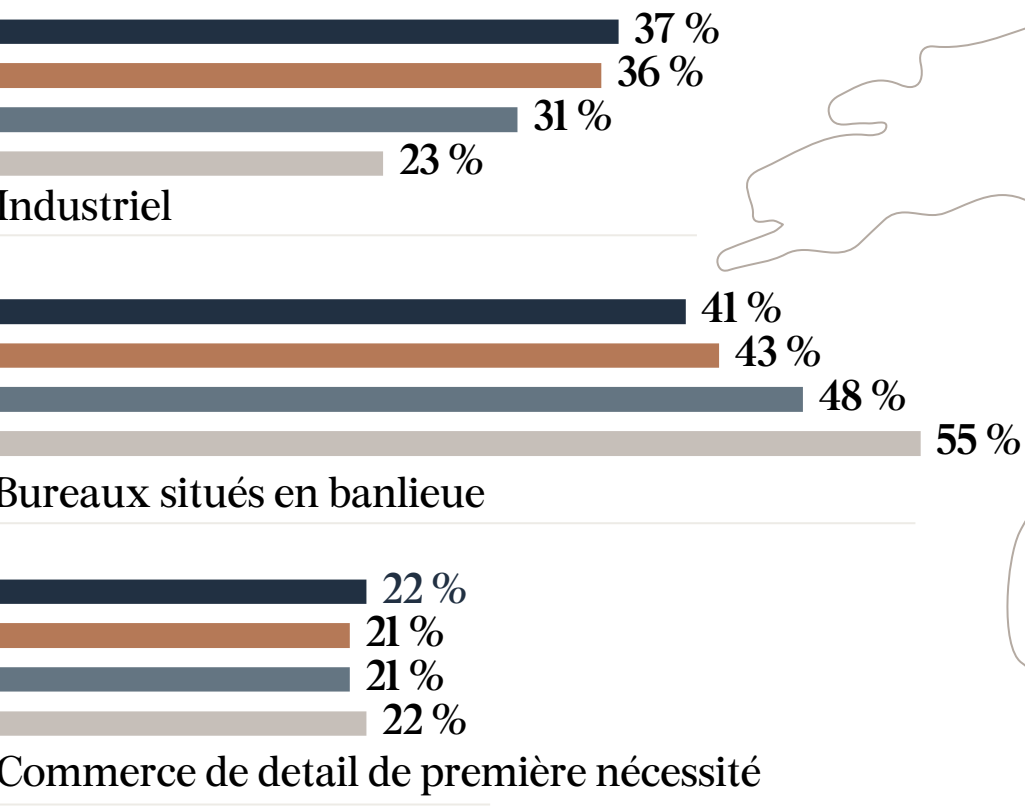
Croissance

Optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique des propriétés pour maximiser leur valeur à long terme.

Valeur à long terme

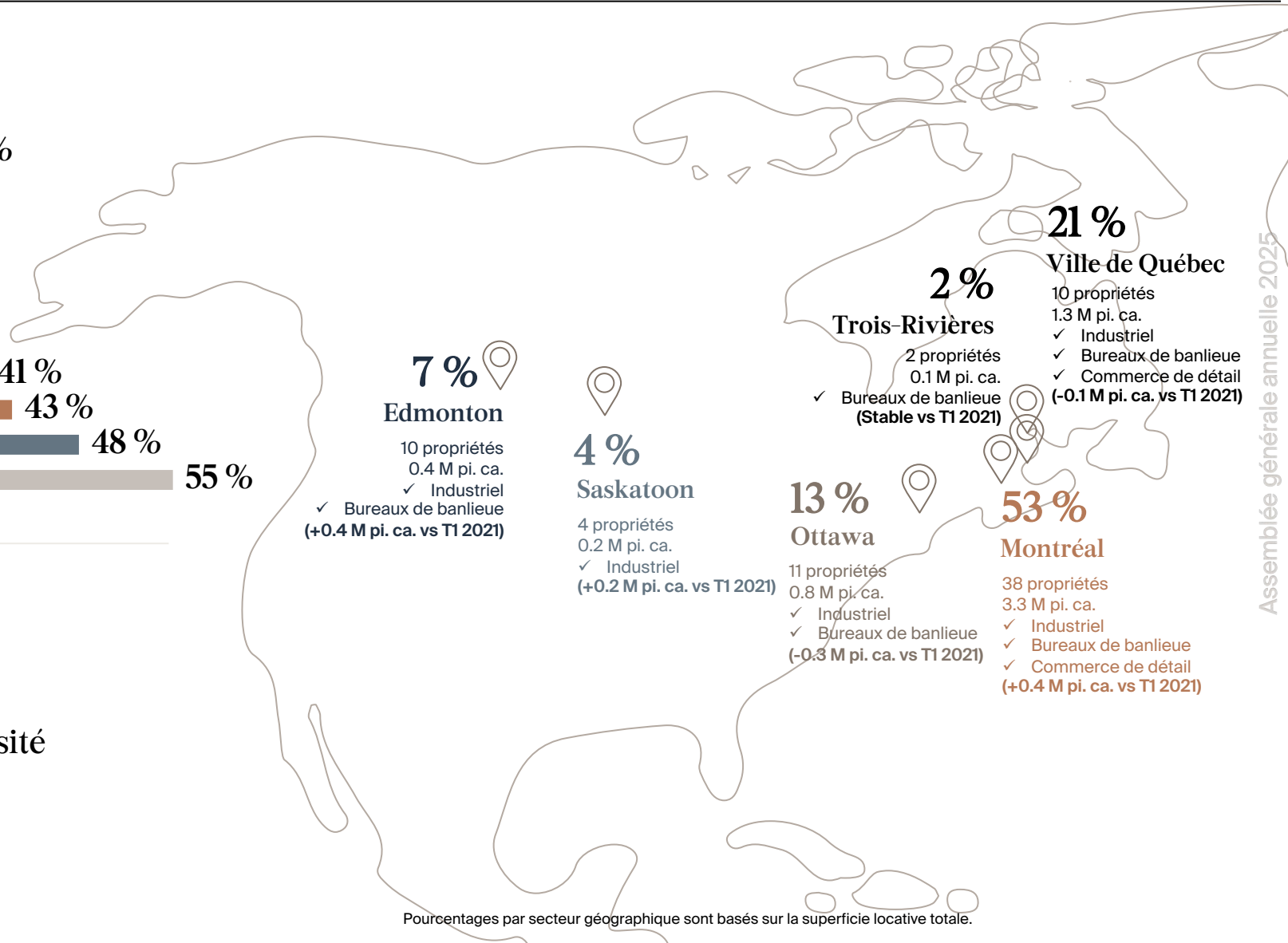
Portefeuille immobilier

Au 31 mars 2025



■ T1 2025 ■ T1 2024 ■ T1 2023 ■ T1 2022

Pourcentages par type d'actif sont basés sur la juste valeur des propriétés.



Pourcentages par secteur géographique sont basés sur la superficie locative totale.

Assemblée générale annuelle 2025

Stratégie de développement

Développement de terrain

Méga Centre Rive-Sud, QC

Construction d'un terrain de 45 870 pi. ca. loué à Winners/HomeSense, un détaillant national.

Location de 10 ans.

Livraison du projet : février 2025.

Augmentera la juste valeur de la propriété.



Optimisation de terrain excédentaire

2611 Queensview, ON

Parcelle de terrain adjacente à un immeuble de bureaux situé en banlieue.

Transition prévue vers un pôle de transport avec une station de ligne de transport léger sur rail (TLR) à proximité.

Potentiel de construction allant jusqu'à 24 étages.



Redéveloppement de propriété

Île de Montréal, QC

Modification du zonage et densification du site afin de développer une composante résidentielle sur l'un de nos sites commerciaux.

Un minimum de 600 unités résidentielles sont proposées.

Amélioration du site centrée sur l'expérience consommateurs et résidents.





Mise-à-jour sur la location

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

Activités de location et renouvellement

2024

T1 2025

959 223 pi. ca.

Activités de location

138 505 pi. ca.

Activités de location

231 451 pi. ca.

Nouveaux baux
Incluant Winners/HomeSense

56 629 pi. ca.

Nouveaux baux

727 772 pi. ca.

Baux renouvelés

81 876 pi. ca.

Baux renouvelés

92,7 %

Taux d'occupation
(T4 2024)

92,5 %

Taux d'occupation

+8,3 %

Taux moyen des baux renouvelés
(T4 2024)
Bureaux situés en banlieue +5,5 %
Commerce de détail de première nécessité +12,9 %
Industriel +10,3 %

+5,1 %

Taux moyen des baux renouvelés
Bureaux situés en banlieue +5,2 %
Commerce de détail de première nécessité +5,4 %
Industriel -11,8 %

10 principaux clients

Au 31 mars 2025

Québec 	Canada 	Walmart 	NORS	 Bristol Myers Squibb™
 LION ÉLECTRIQUE	BBA	 Desjardins	Intrado 	

43,0 %

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

23,3 %

de nos revenus totaux
proviennent de nos
10 principaux clients



Résultats de 2024 & du T1 2025

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

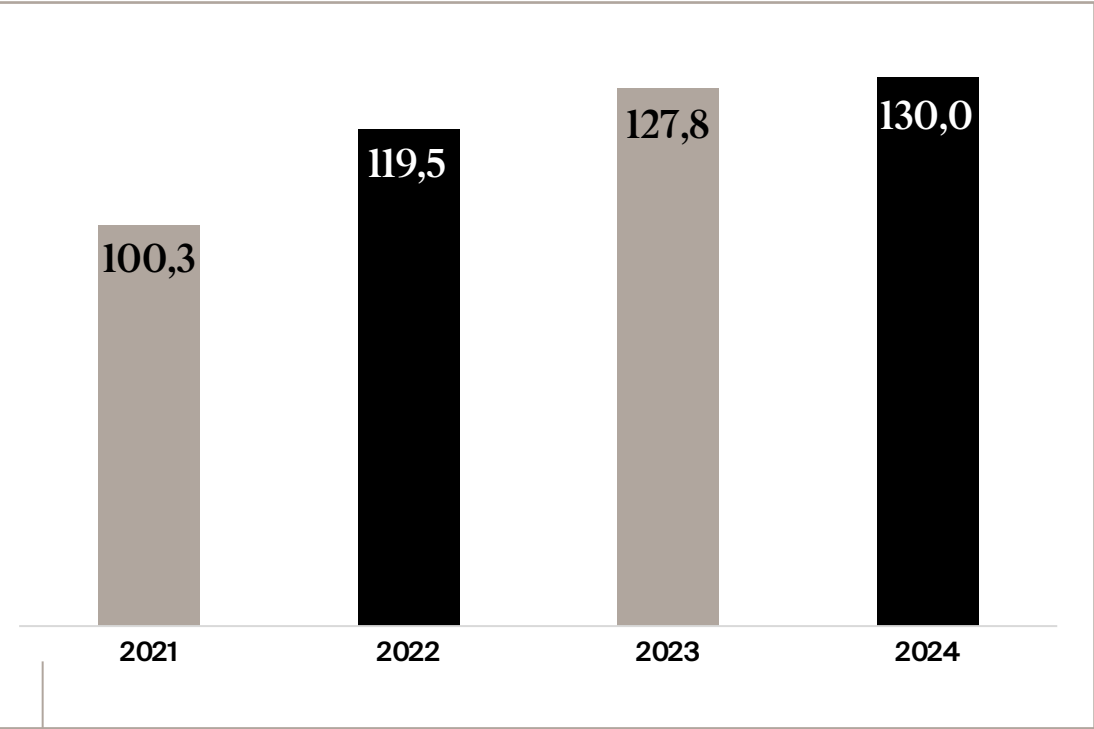
Portefeuille immobilier

Au 31 mars 2025

6,1 M pi. ca.	75	1,3 G\$	
Superficie locative	Propriétés	Valeur totale des actifs	
8,8 %	300 M\$	5,58 \$ IFRS	11,1 ¢
Rendement de distribution (100 % d'impôt différé)	Capitalisation boursière ⁽¹⁾	Valeur nette des actifs / part	FPE ajustés / part ⁽²⁾
72,7 %	57,7 %	92,5 %	
Ratio de distribution du montant ajusté des FPEA ⁽²⁾	Ratio d'endettement total ⁽²⁾	Taux d'occupation	

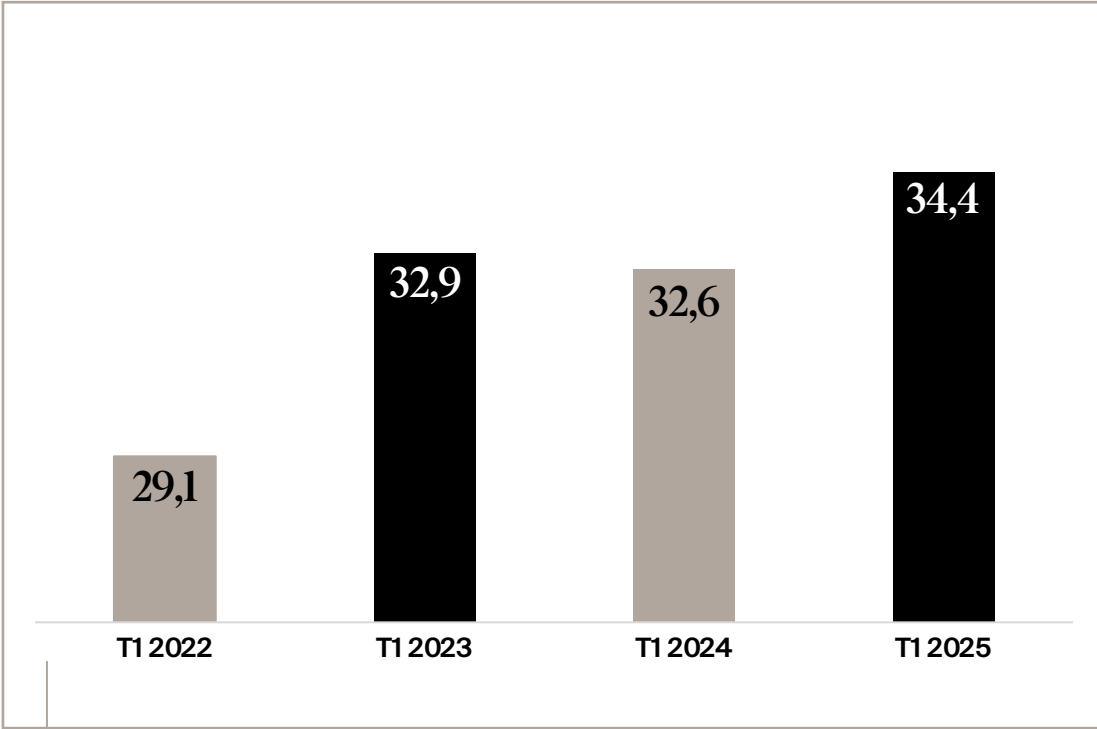
(1) Au 31 mars 2025, prix unitaire de 3,40 \$.
(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se référer à la section Mesures financières non conformes aux IFRS de cette présentation.

Produits locatifs (M\$)



Au 31 décembre 2024

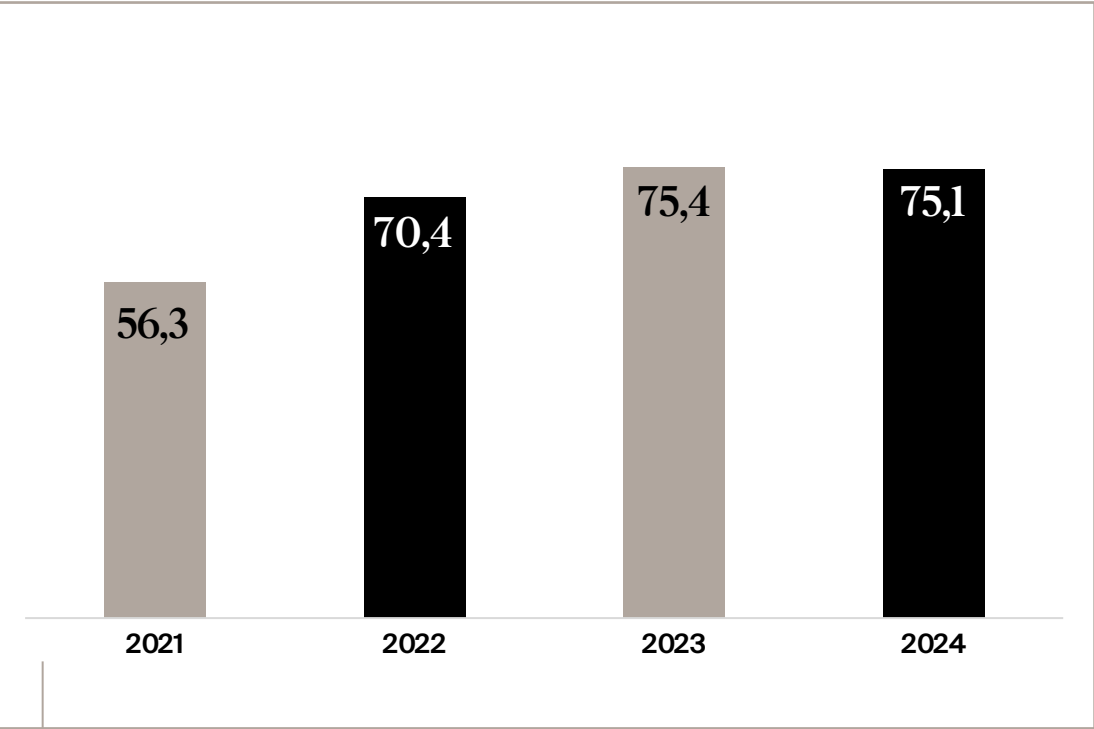
+1,7 % vs 2023



Au 31 mars 2025

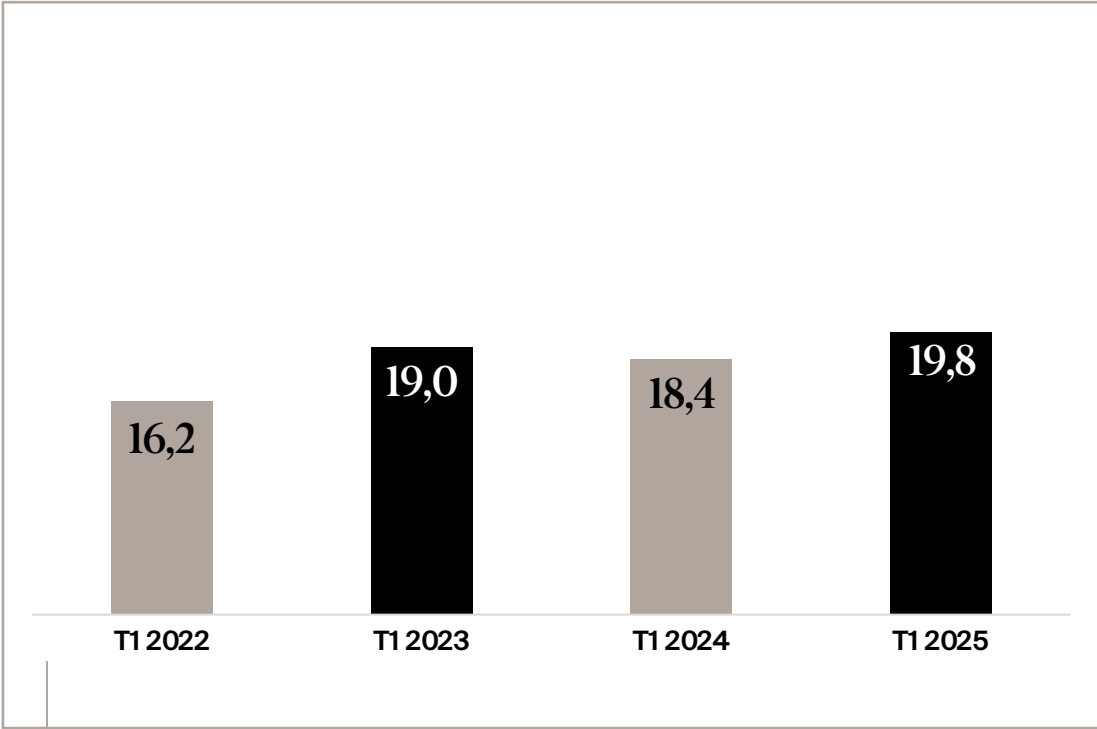
+5,4 % vs T1 2024

Résultat d'exploitation net (M\$)



Au 31 décembre 2024

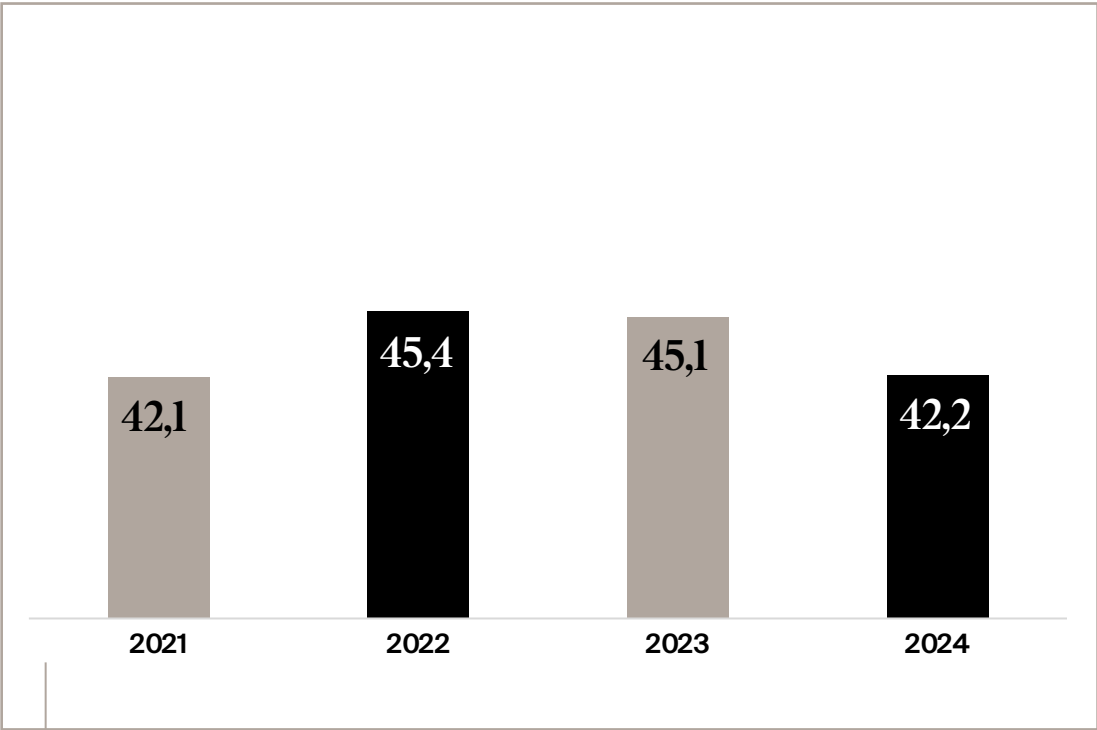
-0,4 % vs 2023



Au 31 mars 2025

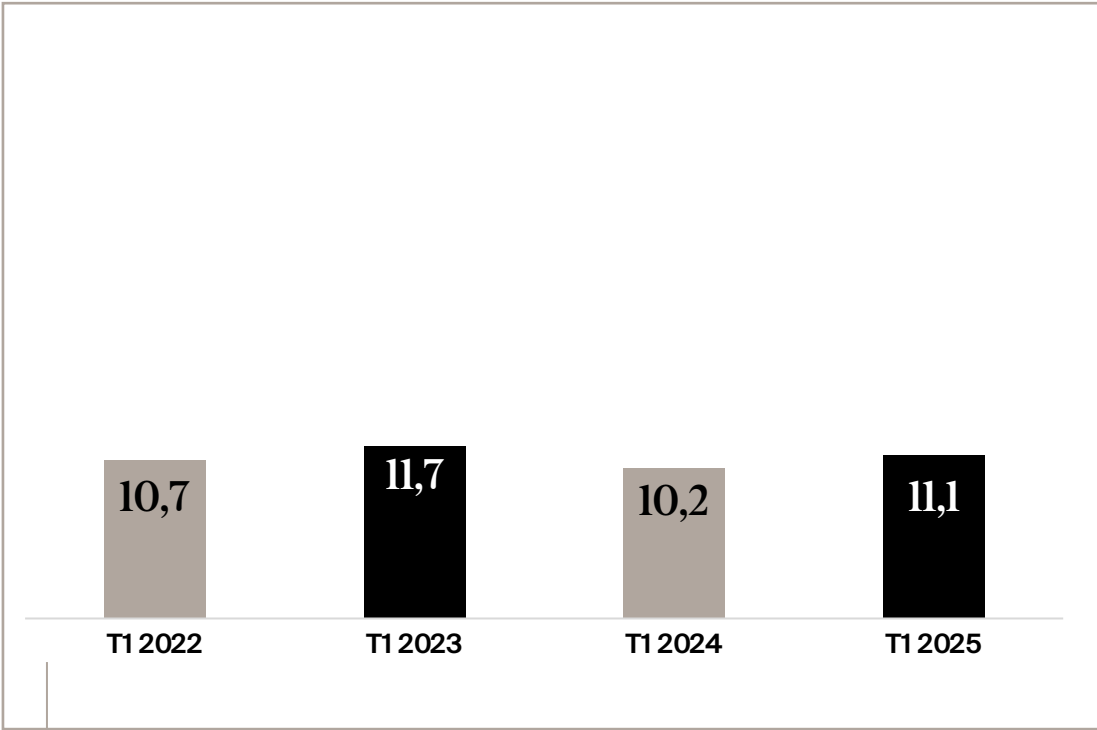
+8,0 % vs T1 2024

FPE ajustés ⁽¹⁾ par part (¢)



Au 31 décembre 2024

-2,9 ¢ vs 2023



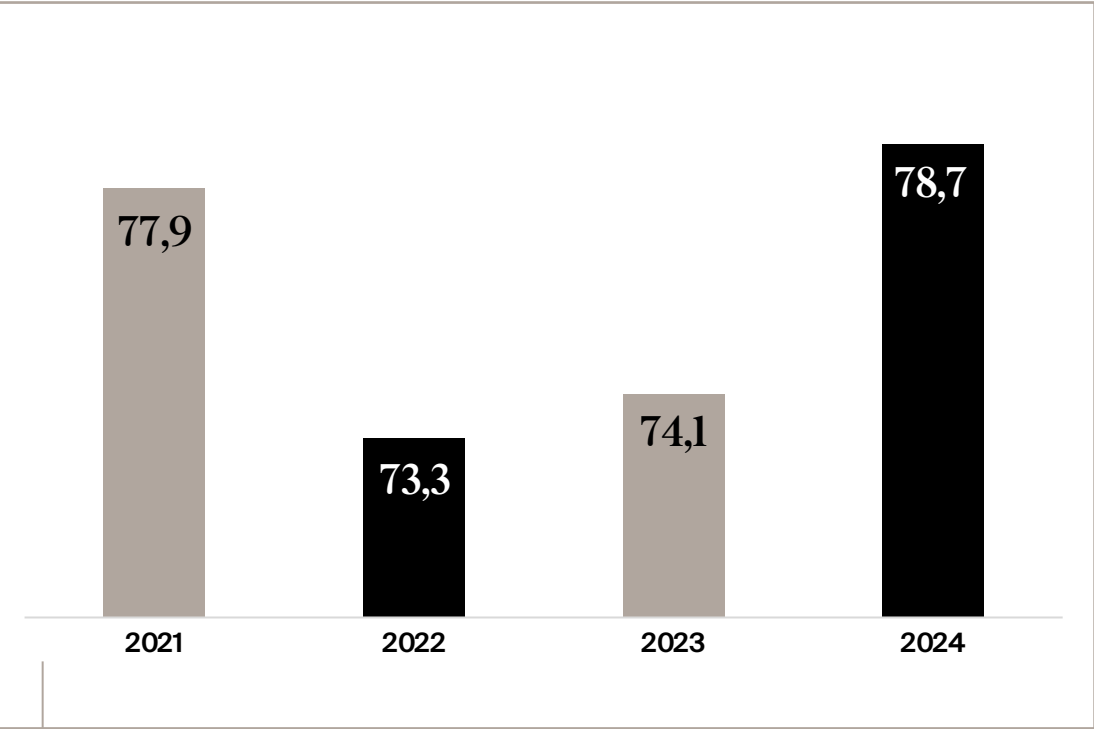
Au 31 mars 2025

+8,8 % vs T1 2024

Assemblée générale annuelle 2025

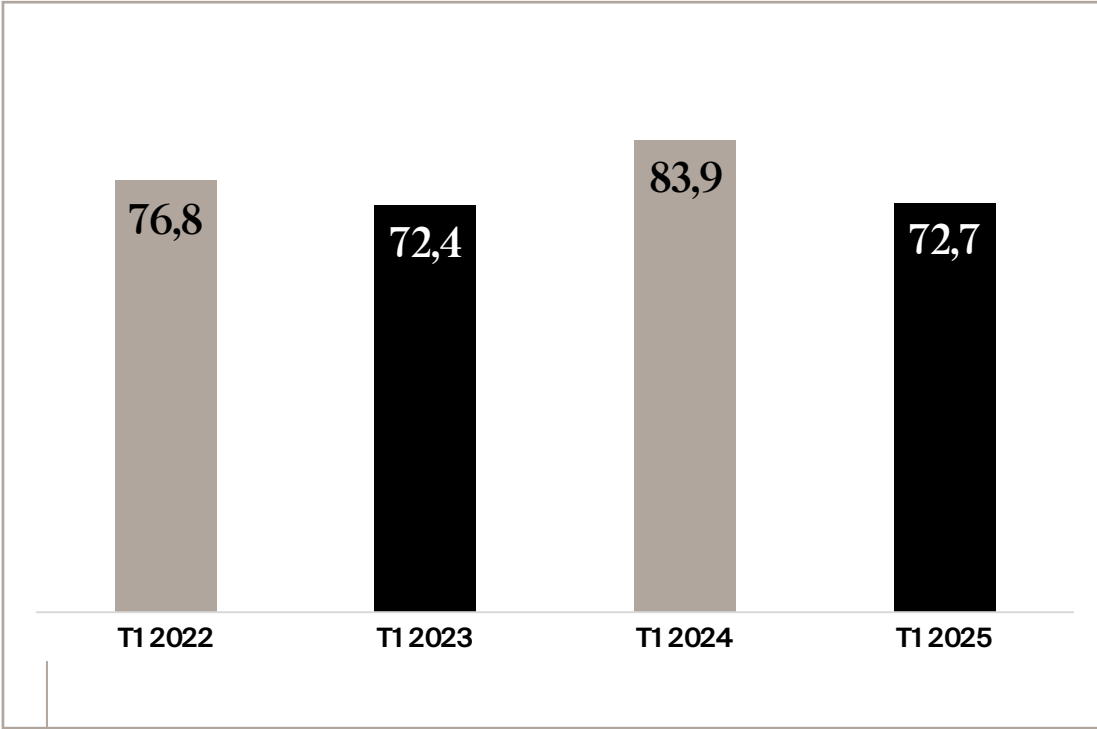
(1) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se référer à la section Mesures financières non conformes aux IFRS de cette présentation.

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



Au 31 décembre 2024

+4,6 % vs 2023



Au 31 mars 2025

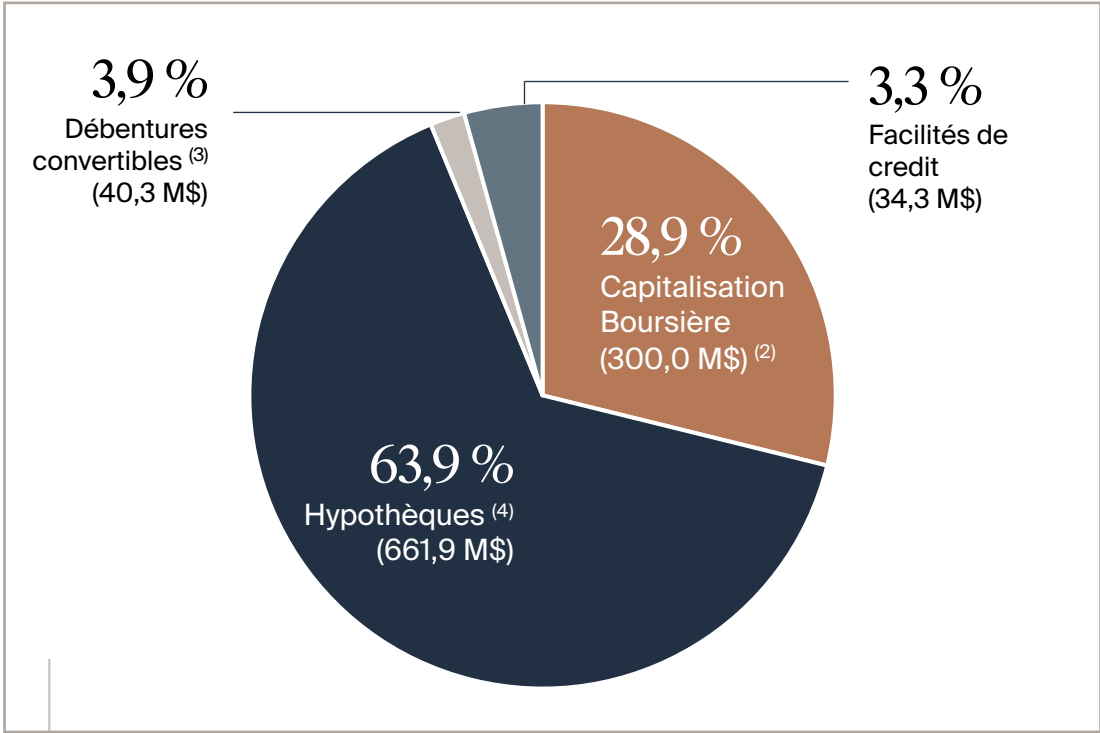
-11,2 % vs T1 2024

Assemblée générale annuelle 2025

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

Structure du capital

Au 31 mars 2025



Valeur d'entreprise (T1 2025) – 1 031,0 M\$

Prêts hypothécaires en cours

661,9 M\$ | Taux d'intérêt moyen pondéré de **4,35 %** (vs 4,40 % au 31 mars 2024, soit une baisse de 5 bps) | Terme moyen pondéré de **2,6 ans**

Débentures convertibles ⁽⁶⁾

Série H | Entièrement remboursées le 24 février 2025
Série I | 40,25 M\$ | Taux d'intérêt de 7,25 % | Échéance: février 2030
Prix de conversion de 4,10 \$ / unité

Facilités de crédit (capacité de 59,5 M\$)

34,3 M\$ | CORRA + 225 bps ou prime +100 bps

Dettes totales

732,8 M\$ | Taux d'intérêt moyens pondérés de **4,58 %** pour la dette totale

Dettes nettes / GBV ⁽¹⁾ (incluant débentures convertibles ⁽³⁾)

57,7 %, soit une baisse de 20 bps par rapport au 31 décembre 2024

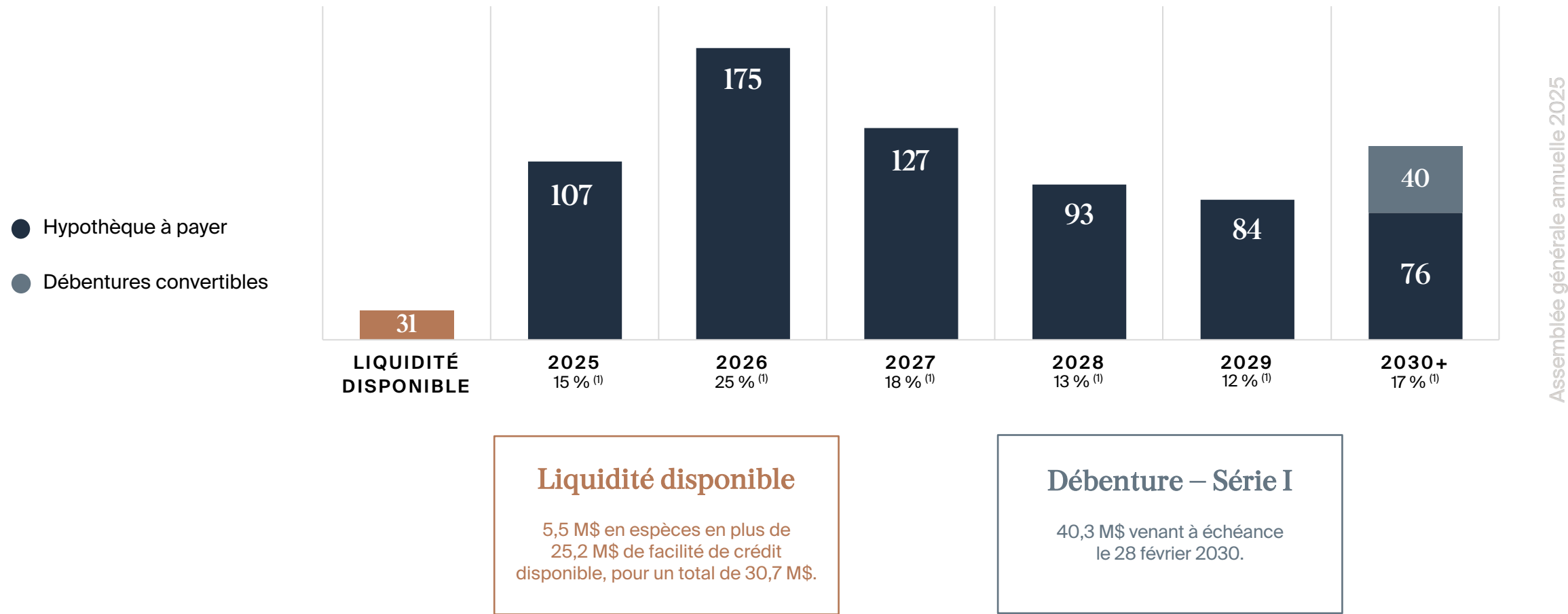
Liquidités	Dettes nettes ⁽⁵⁾	Valeur comptable brute du total des actifs	IFRS VNA
5,5 M\$	727,3 M\$	1 265,8 M\$	5,58 \$/u

⁽¹⁾ Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se référer à la section Mesures financières non conformes aux IFRS de cette présentation.
⁽²⁾ Au 31 mars 2025, cours des parts de 3,40\$.
⁽³⁾ Afin de concilier avec les états financiers consolidés du Fonds et les notes afférentes, il faut déduire les charges de financement non amorties de 2,0 M\$ et la valeur à l'émission de la composante passive non dérivée liée aux options de conversion de 3,6 M\$.

⁽⁴⁾ Excluant 2,5 M\$ de charges de financement non amorties.
⁽⁵⁾ Inclut les débentures convertibles, les prêts hypothécaires et les facilités de crédit diminuées de la trésorerie.
⁽⁶⁾ Les débentures convertibles de série I sont présentées à leur valeur nominale de 40,25 M\$.

Échéances de la dette (M\$)

Au 31 mars 2025



⁽¹⁾ Pourcentage de la dette totale arrivant à échéance chaque année.



Environnement, social & gouvernance

Présenté par Bruno Meunier, Vice-président des opérations

Faits saillants ESG

Au 31 mars 2025

Nos réalisations et initiatives récentes



60 %
de notre portefeuille de bureaux situés en banlieue et de commerce de détail de première nécessité est certifié BOMA BEST ou LEED



98 %
Données sur la consommation d'énergie recueillies pour 98 % de nos immeubles, avec une analyse de ces données en cours.



14
ruches d'abeilles installées et entretenues avec Alvéole



Projets sociaux

- Sondages de satisfaction auprès des clients et des employés
- Dons annuels à plusieurs fondations

Nos objectifs



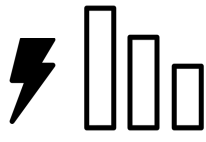
Certifier tous les immeubles de bureaux situés en banlieue et de commerce de détail de première nécessité d'ici à la fin de 2025.



Obtenir l'évaluation du GRESB



Planifier une stratégie de décarbonisation



Mettre en œuvre des projets d'économie d'énergie



Conclusion

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



Merci !

Séance de Q&R pour les porteurs de parts

