



Assemblée générale annuelle

16 juin, 2026

TSX : BTB.UN



Mot de bienvenue



| Jocelyn Proteau

Conseil des Fiduciaires et haute direction





Jean-Pierre Janson



Luc Martin



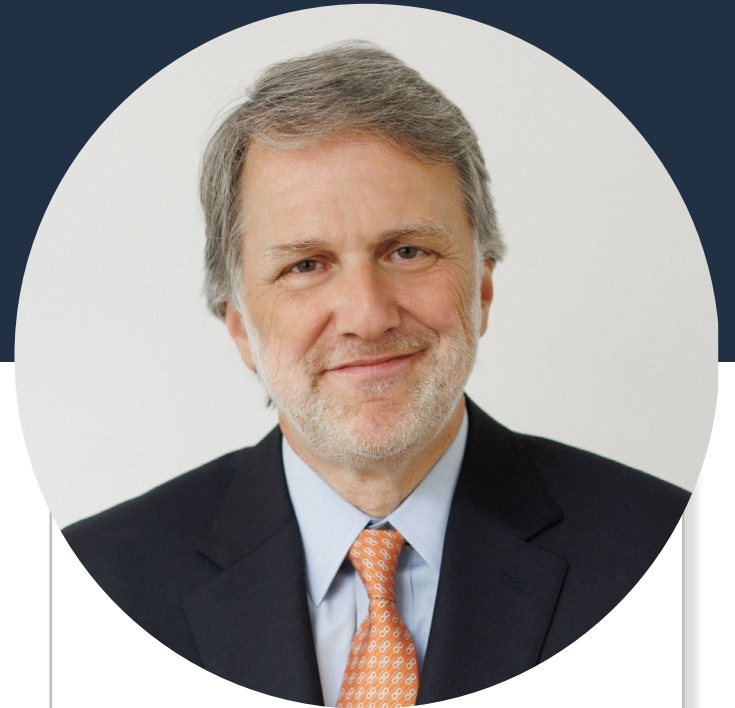
Sylvie Lachance



Christine Marchildon



Armand Des Rosiers



Sylvain Fortier



Lucie Ducharme



Darcy Morris



Carol A. Paradine

Fiduciaire indépendante



Michel Léonard
Président, Chef de la direction
et Fiduciaire



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

Scrutateurs et secrétaire

Avis de convocation

Quorum et rapport de Computershare

États financiers consolidés audités



Départ d'un Fiduciaire

Nous remercions Jocelyn Proteau pour son leadership exceptionnel, sa gestion avisée et sa contribution de longue date à BTB.



Jocelyn Proteau

Départ d'une Fiduciaire

Nous souhaitons chaleureusement remercier Lucie Ducharme pour son expertise ainsi que son engagement envers de saines pratiques de gouvernance au cours des 12 dernières années.



Lucie Ducharme

Avis

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, Résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie (REN selon la comptabilité de trésorerie), 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 2025, daté du 24 février 2026, et le trimestre terminé le 31 mars 2026, qui est daté du 12 mai 2026. 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.

Équipe de direction

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





Charles Dorais Bédard
Vice-président des Finances



Stéphanie Léonard
Directrice Principale de la Location



Jean-Philippe Durand
Directeur Principal, Région de Québec



Gabrielle Lalancette

Directrice Principale de la Comptabilité



Alexandre Cowper

Directeur de Location Sénior,
Région de Montréal



Émilie Nadeau

Directrice de la Location,
Région de Québec



Miso Smiljic

Directeur, Gestion Immobilière,
Région de Montréal



Kassandra Antunes

Directrice de marketing
et communications



Fernando Morales-Cortes

Directeur Transformation Financière



Francis Hogue

Directeur des Affaires Juridiques



Eleni Mentzelos

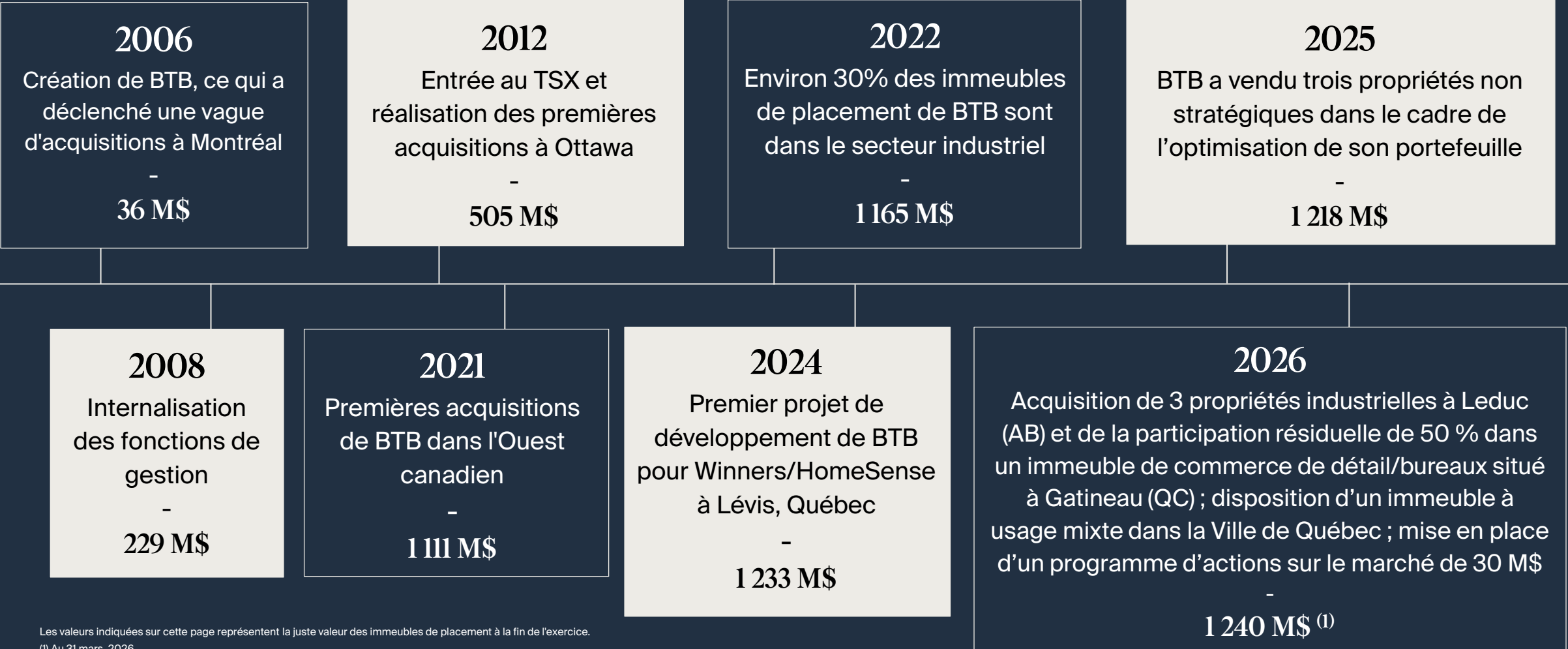
Directrice des Ressources Humaines

Aperçu des opérations

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



Historique de BTB



Les valeurs indiquées sur cette page représentent la juste valeur des immeubles de placement à la fin de l'exercice.
(1) Au 31 mars, 2026.

Portrait de 2025

Stratégie de concentration et croissance industrielle

Nous concentrons nos activités d'investissement sur des actifs industriels offrant des occasions de création de valeur. Nous optimisons notre portefeuille par des dispositions stratégiques, les fonds nets étant réinvestis dans des acquisitions d'actifs industriels afin d'accroître la qualité du portefeuille à long terme.

Position financière

Au début de l'année, le Fonds a émis des débentures convertibles subordonnées et non garanties à 7,25 % de série I, d'une valeur de 40 250 \$, dont les intérêts sont payables semestriellement et venant à échéance le 28 février 2030.

Développement

Nous participons activement à des opportunités de densification à Ottawa et Montréal. 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 livré dans les délais et selon le budget prévu, avec un bail en vigueur depuis février 2025.

Engagement ESG

Nous avons publié notre deuxième rapport ESG annuel, soulignant ainsi notre engagement continu envers le développement durable. Cette édition présentait un aperçu de nos pratiques ESG et mettait en lumière notre volonté de créer de la valeur à long terme, de générer un impact positif et de poursuivre l'évolution de notre approche en matière de durabilité. Le 10 juin 2026, nous avons publié notre troisième rapport annuel ESG.

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.

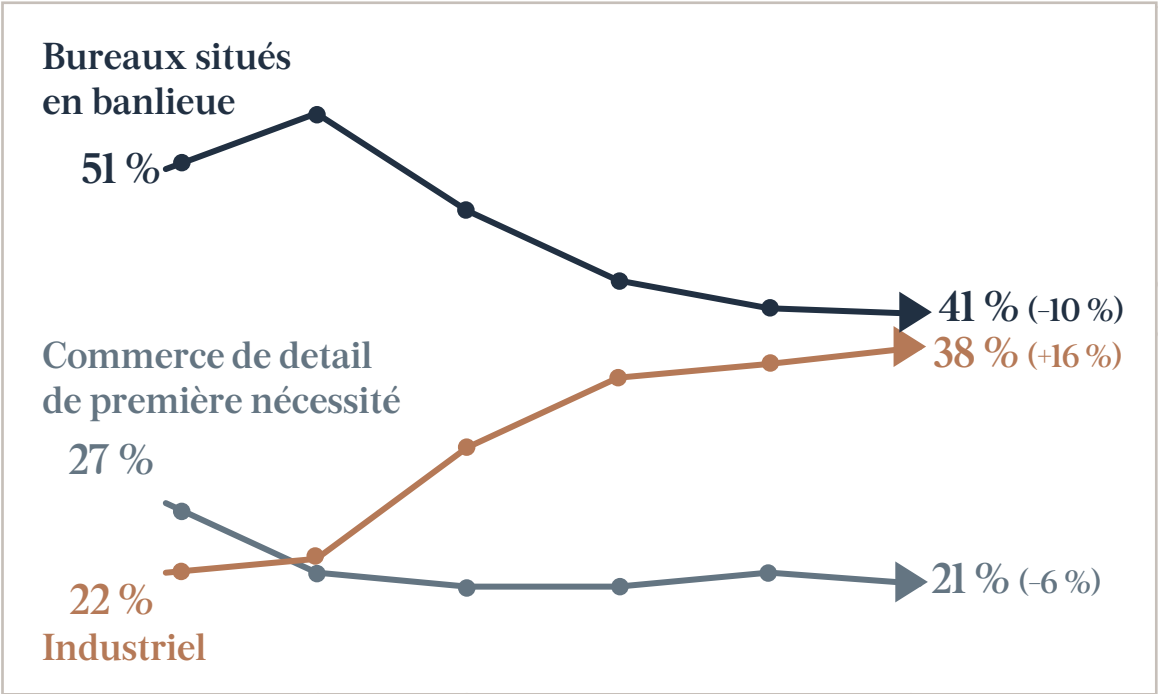
Croissance

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

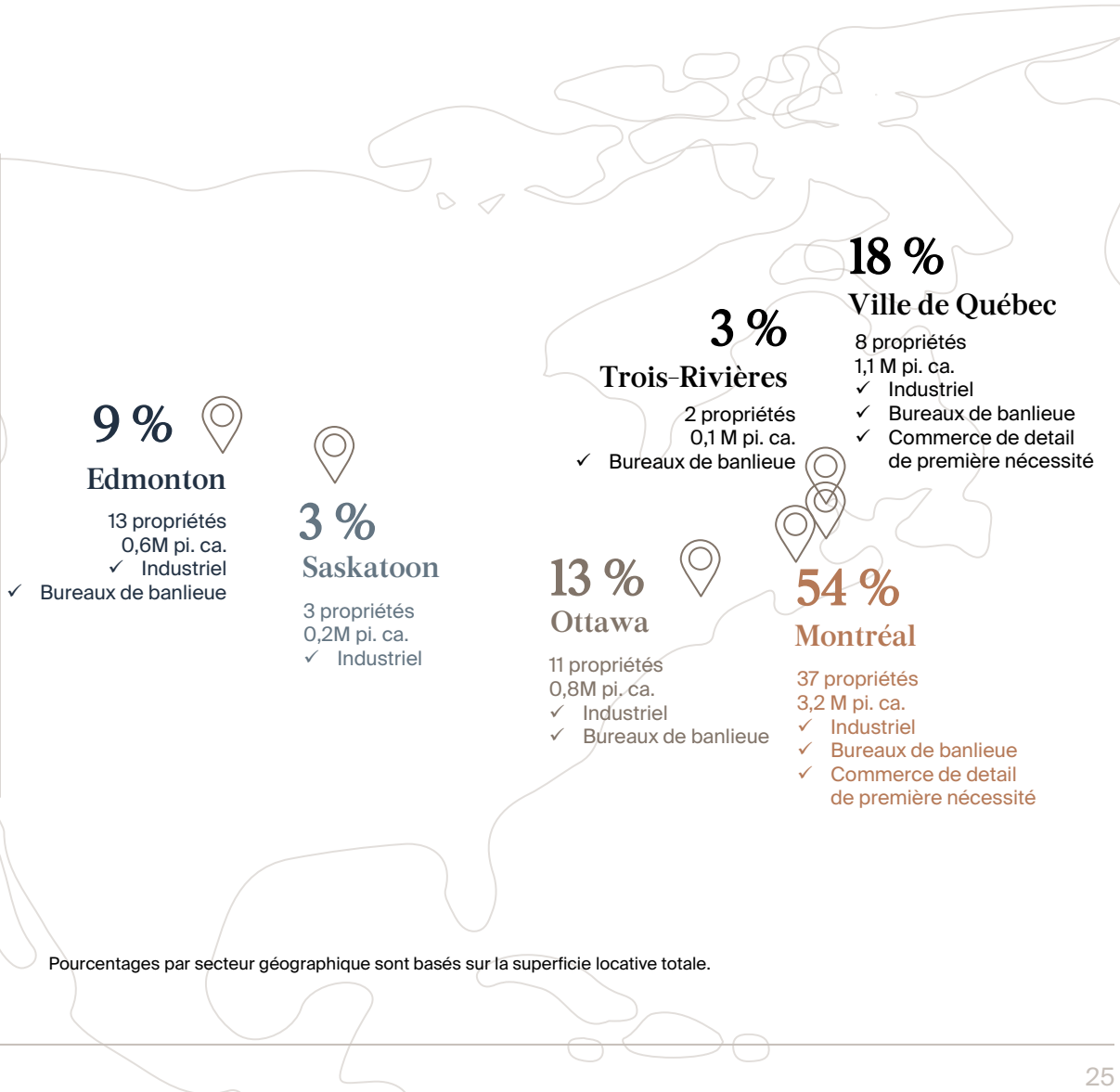
Valeur à long terme

Portefeuille immobilier

Au 31 mars 2026



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



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

Stratégie de développement

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



Activités de location et renouvellement

2025

T1 2026

742 162 pi. ca.	Total des activités de location	206 095 pi. ca.	Total des activités de location
268 325 pi. ca.	Nouveaux baux signés	40 283 pi. ca.	Nouveaux baux signés
473 837 pi. ca.	Baux renouvelés	165 812 pi. ca.	Baux renouvelés
91,3 %*	Taux d'occupation	91,8 %	Taux d'occupation
+10,6 %	Croissance du taux de loyer moyen des baux renouvelés Bureaux situés en banlieue +12,4 % (cumul annuel) Commerce de détail de première nécessité +6,4 % (cumul annuel) Industriel -11,8 % (cumul annuel)	+7,2 %	Croissance du taux de loyer moyen des baux renouvelés Bureaux situés en banlieue +5,3 % Commerce de détail de première nécessité +10,9 % Industriel +7,6 %

La faillite d'un locataire industriel lors du T3 2024 représente un impact de 2,2%.

10 principaux clients

Au 31 mars 2026

48,2 %	de nos revenus totaux proviennent d'agences gouvernementales et d'entreprises publiques	25,3 %	de nos revenus totaux proviennent de nos 10 principaux clients
--------	---	--------	--

Résultats de 2025 et du T1 2026

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



Portefeuille immobilier

Au 31 mars 2026

6,0 M pi. ca.

Superficie locative

74

Propriétés

1,3 G\$

Valeur totale des actifs

7,9 %

Rendement de
distribution ⁽³⁾

335 M\$

Capitalisation boursière ⁽¹⁾

5,54 \$ IFRS

Valeur nette des actifs / part

9,9 ¢

FPE ajustés / part ⁽²⁾

8,6 ¢

FPEA ajustés / part ⁽²⁾

87,2 %

Ratio de distribution du
montant ajusté des FPEA ⁽²⁾

58,0 %

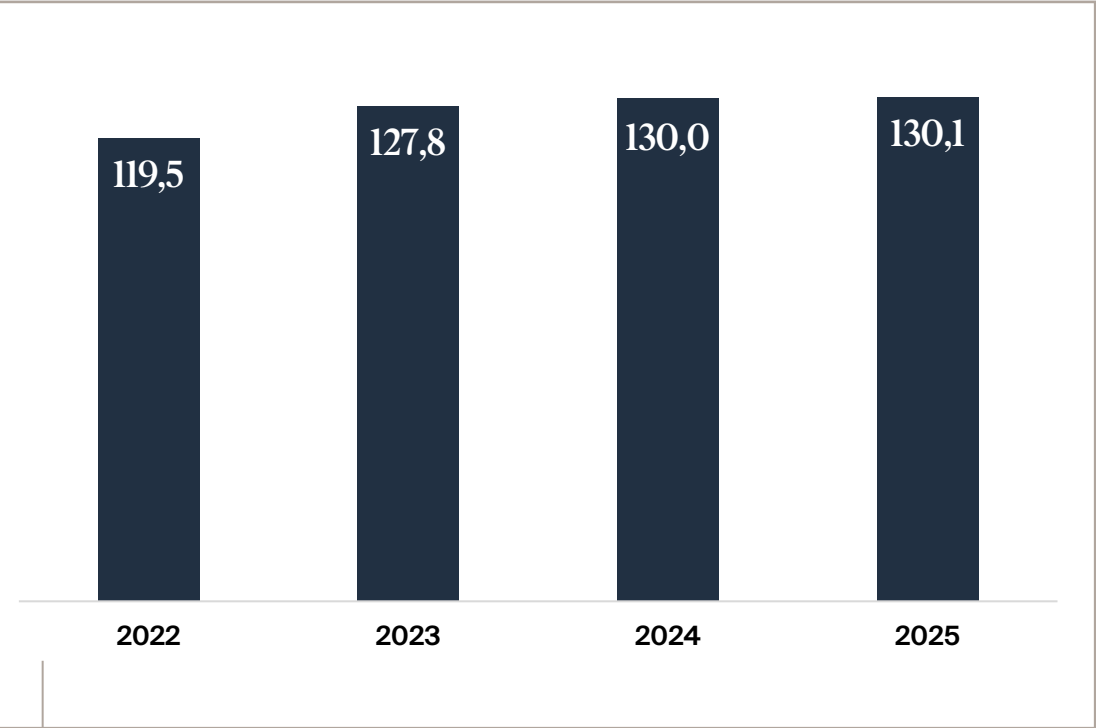
Ratio d'endettement total ⁽²⁾

(1) Au 31 mars 2026, prix unitaire de 3,80 \$.

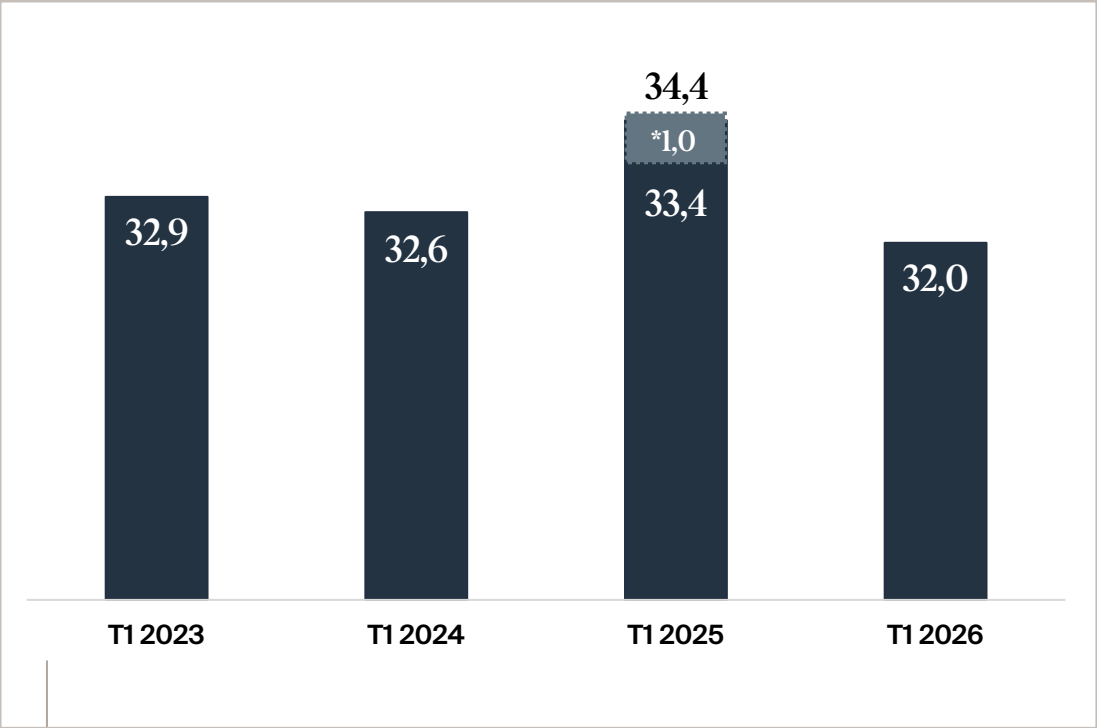
(2) Il s'agit d'une mesure financière non conforme aux IFRS. Se référer à la section Mesures financières non conformes aux IFRS de cette présentation.

(3) Pour les contribuables canadiens porteurs de parts, l'intégralité des distributions de BTB des années précédentes était admissible au report de l'impôt. Or, pour l'année civile 2025, ses distributions aux fins de l'impôt ne sont pas entièrement admissibles au report de l'impôt.

Produits locatifs (M\$)



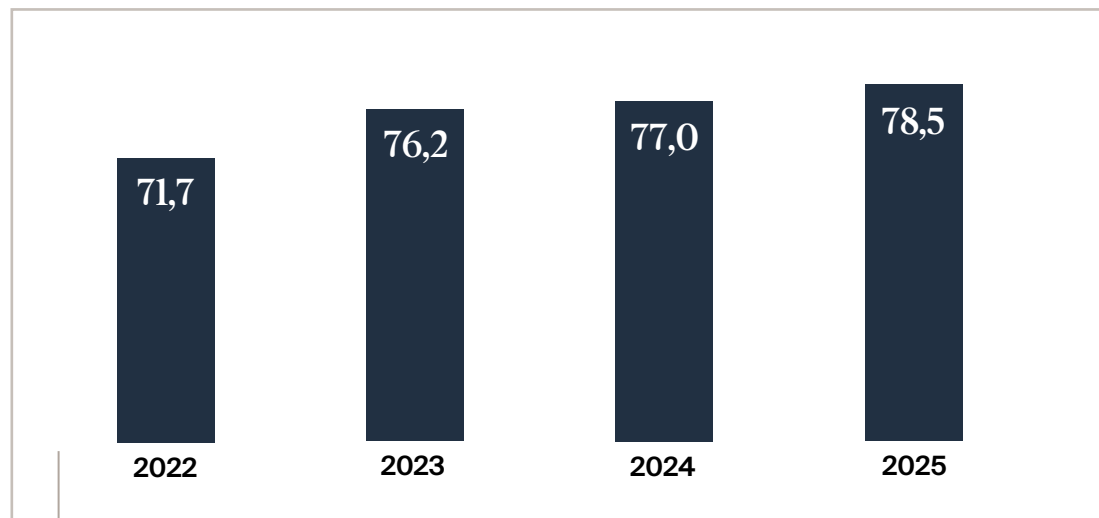
Au 31 décembre 2025
+0,1 % vs 2024



Au 31 mars 2026
-7,1 % vs T1 2025
-4,3 % vs T1 2025*

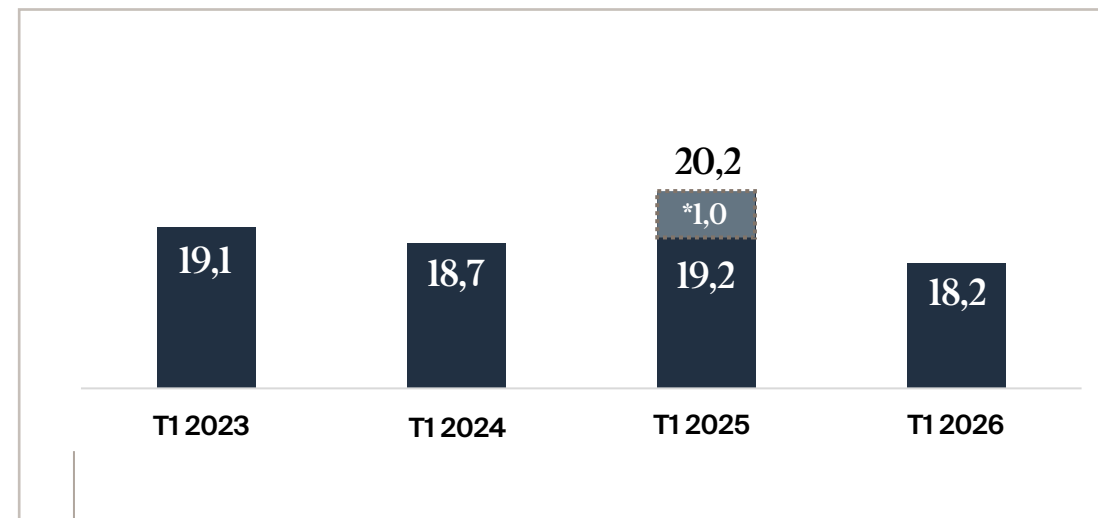
*Il est important de noter qu'au premier trimestre de 2025, le Fonds a reçu un paiement d'un locataire à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, ce qui a eu une incidence positive de 1,0 M\$ sur certains indicateurs et a donc affecté la comparabilité d'une année à l'autre.

Résultat d'exploitation net (REN) selon la comptabilité de trésorerie (\$M) ⁽¹⁾



Au 31 décembre 2025

+1,9 % vs. 2024



Au 31 mars 2026

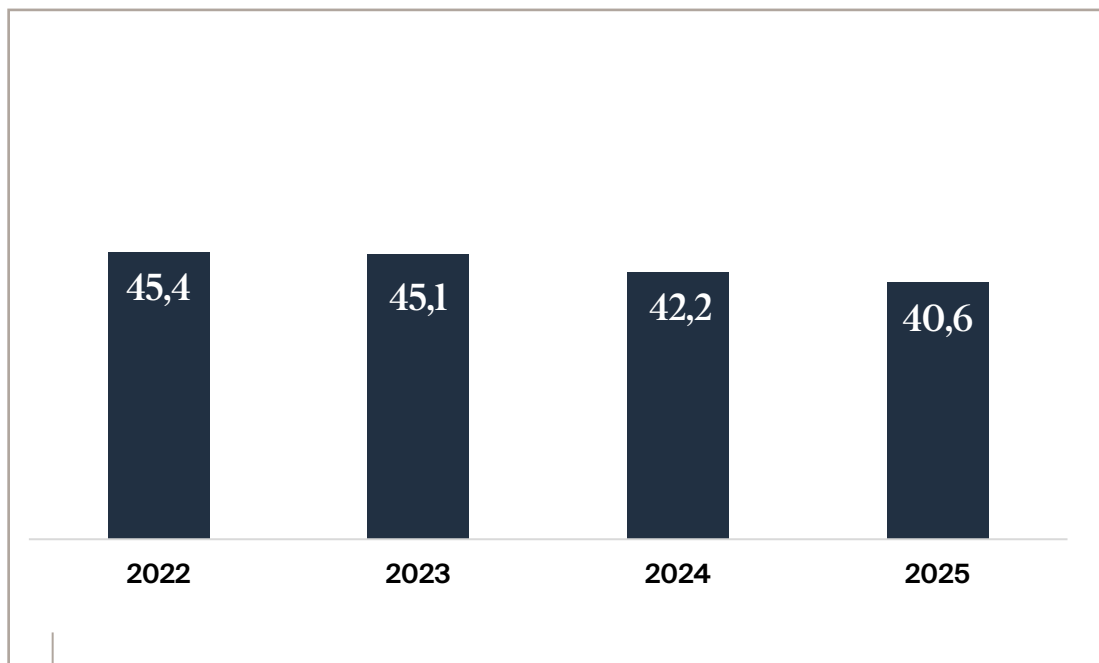
-10,2 % vs. T1 2025

-5,5 % vs. T1 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.

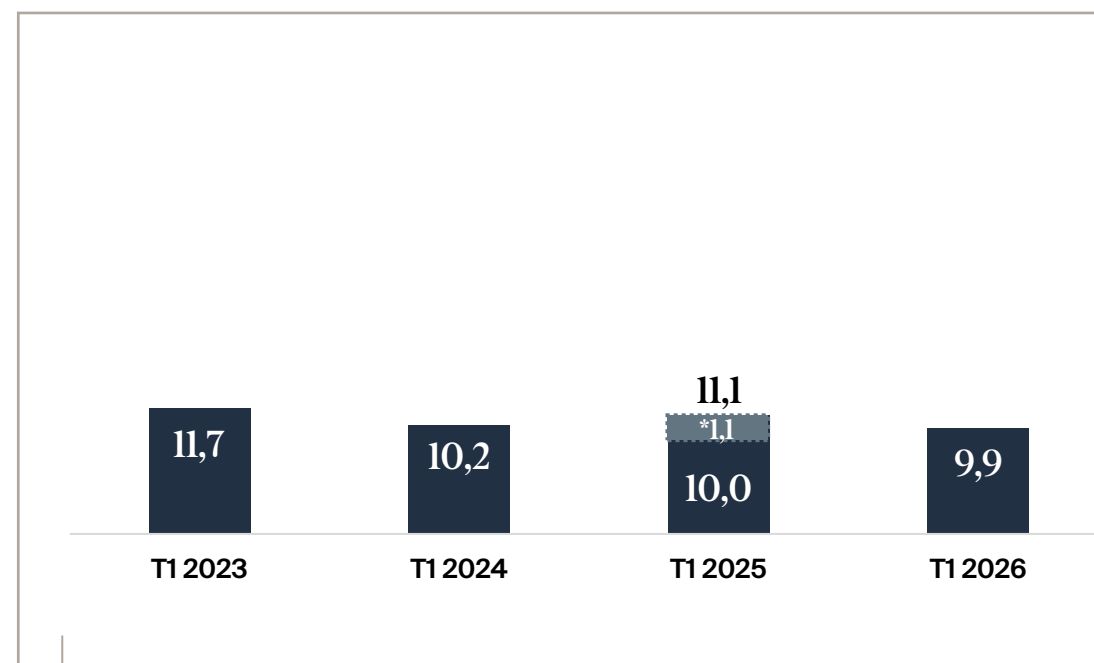
*Il est important de noter qu'au premier trimestre de 2025, le Fonds a reçu un paiement d'un locataire à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, ce qui a eu une incidence positive de 1,0 M\$ sur certains indicateurs et a donc affecté la comparabilité d'une année à l'autre.

FPE ajustés ⁽¹⁾ par part (¢)



Au 31 décembre 2025

-1,6 ¢ vs. 2024



Au 31 mars 2026

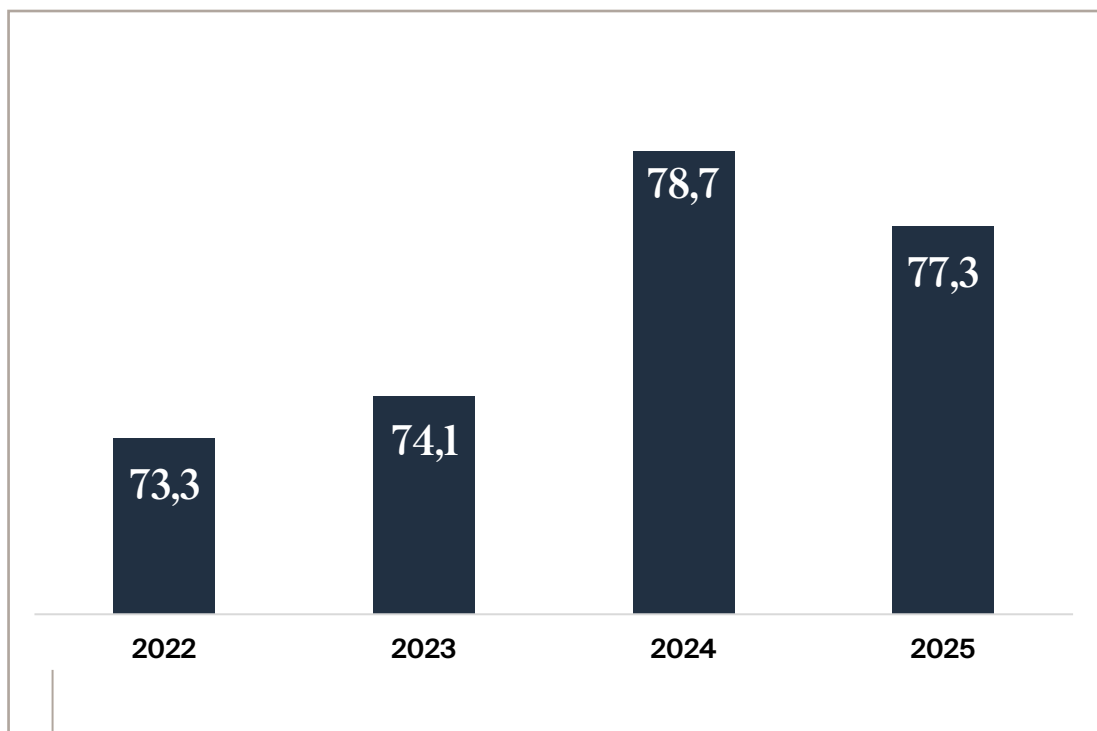
-1,2 ¢ vs. T1 2025

-0,1 ¢ vs. T1 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.

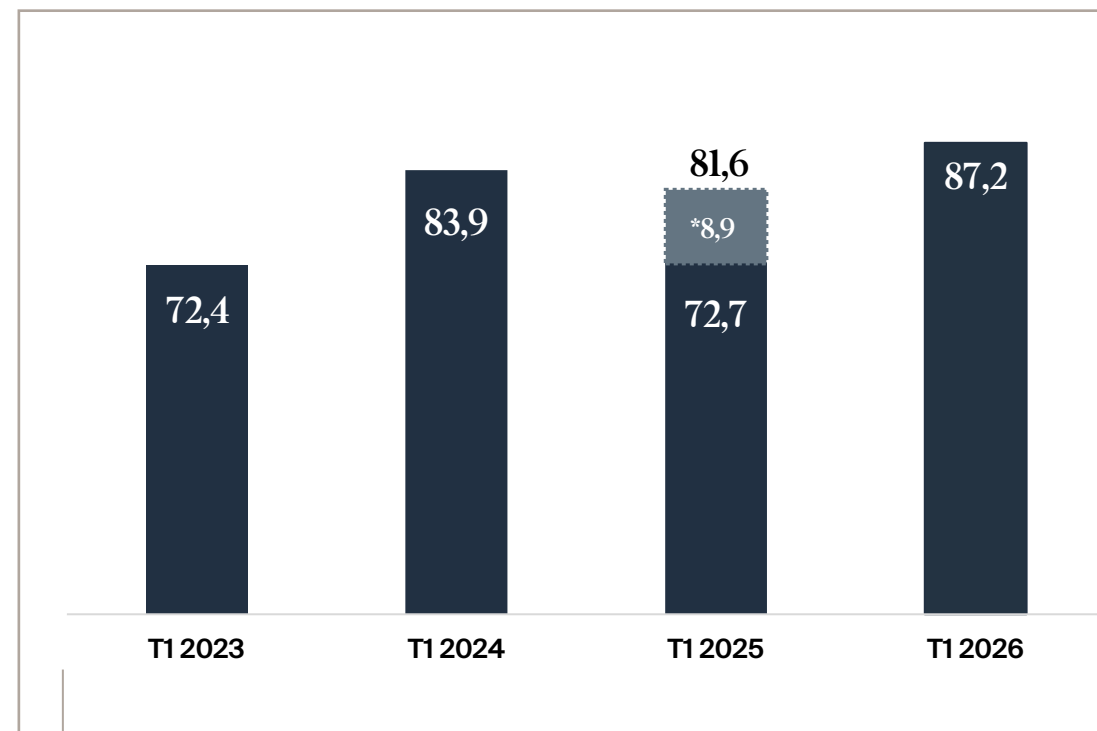
*Il est important de noter qu'au premier trimestre de 2025, le Fonds a reçu un paiement d'un locataire à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, ce qui a eu une incidence positive de 1,0 M\$ sur certains indicateurs et a donc affecté la comparabilité d'une année à l'autre.

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



Au 31 décembre 2025

-1,4 % vs. 2024



Au 31 mars 2026

+14,5 % vs. T1 2025

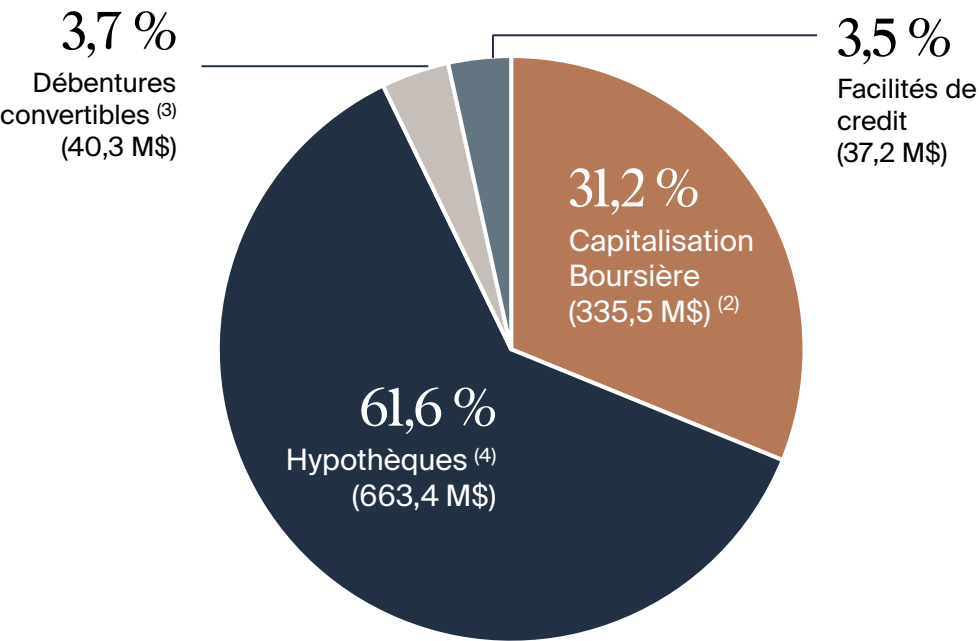
+5,2 % vs. T1 2025*

(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.

*Il est important de noter qu'au premier trimestre de 2025, le Fonds a reçu un paiement d'un locataire à titre de pénalité d'annulation partielle de bail, ce qui a eu une incidence positive de 1,0 M\$ sur certains indicateurs et a donc affecté la comparabilité d'une année à l'autre.

Structure du capital

Au 31 mars 2026



Valeur d'entreprise (T1 2026) — 1 076,4 M\$

(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 2026, cours des parts de 3,80\$/part.
(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 1,7 M\$ et la valeur à l'émission de la composante passive non dérivé liée aux options de conversion de 3,0 M\$.
(4) Excluant 2,5 M\$ de charges de financement non amorties.
(5) Inclut les débentures convertibles à leur valeur nominale, déduction faite de la composante passive non dérivé liée aux options de conversion de 3,0 M\$, ainsi que les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit, nets de la trésorerie et excluant les frais de financement non amortis liés aux débentures convertibles, aux emprunts hypothécaires et aux facilités de crédit.

Prêts hypothécaires en cours
663,4 M\$ | Taux d'intérêt moyen pondéré de **4,41 %**, soit une augmentation de 6 bps par rapport au 31 mars 2025. | Terme moyen pondéré de **2,23 ans**

Débentures convertibles (6)
Série I | **40,3 M\$** | Taux d'intérêt de 7,25 % | Échéance: février 2030
Prix de conversion de 4,10 \$ / unité

Facilités de crédit (capacité de 22,3 M\$)
37,2 M\$ | CORRA + 225 bps ou prime +100 bps

Dette totale (7)(8)
737,9 M\$ | Taux d'intérêt moyens pondérés de **4,58 %** pour la dette totale

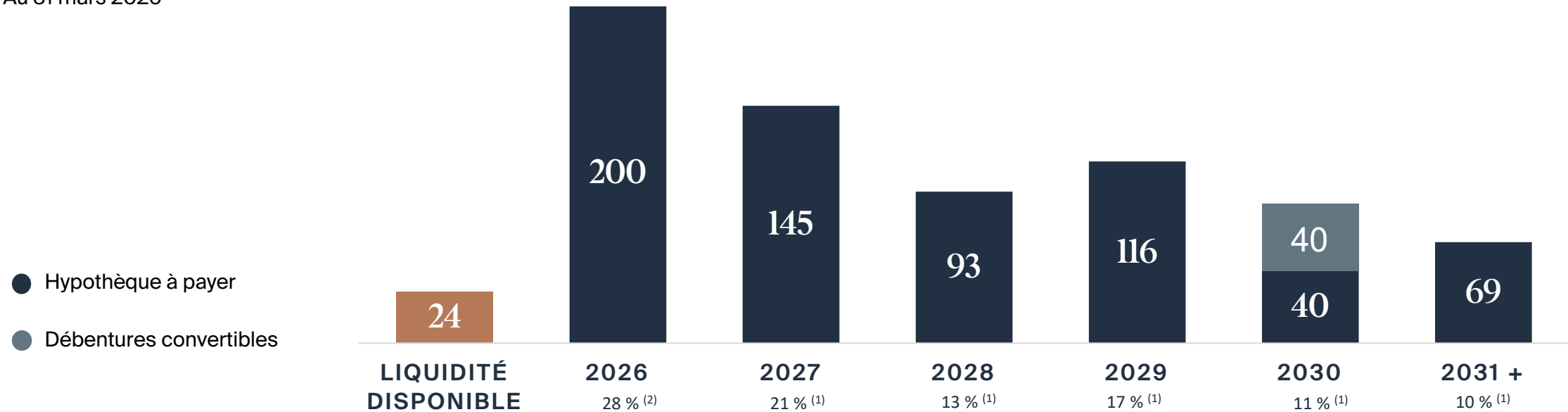
Dette nette / VCB (1)(incluant débentures convertibles (3))
58,0 %, soit une augmentation de 100 bps par rapport au 31 décembre 2025

Liquidités 1,4 M\$	Dette nette (5) 736,4 M\$	Valeur comptable brute du total des actifs (9) 1 270,2 M\$	IFRS VNA 5,54 \$/u
-----------------------	---------------------------------	--	--------------------------

(6) Les débentures convertibles de série I sont présentées à leur valeur nominale de 40,25 M\$.
(7) Inclut les débentures convertibles, les prêts hypothécaires et les facilités de crédit.
(8) Les débentures convertibles de série I sont composées d'une composante passive non dérivée excluant les frais de financement non amortis de 1,7 M\$.
(9) Valeur brute totale des actifs est calculée en réintégrant au total des actifs l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles de 1,4 M\$.

Échéances de la dette (M\$)

Au 31 mars 2026



Liquidité disponible

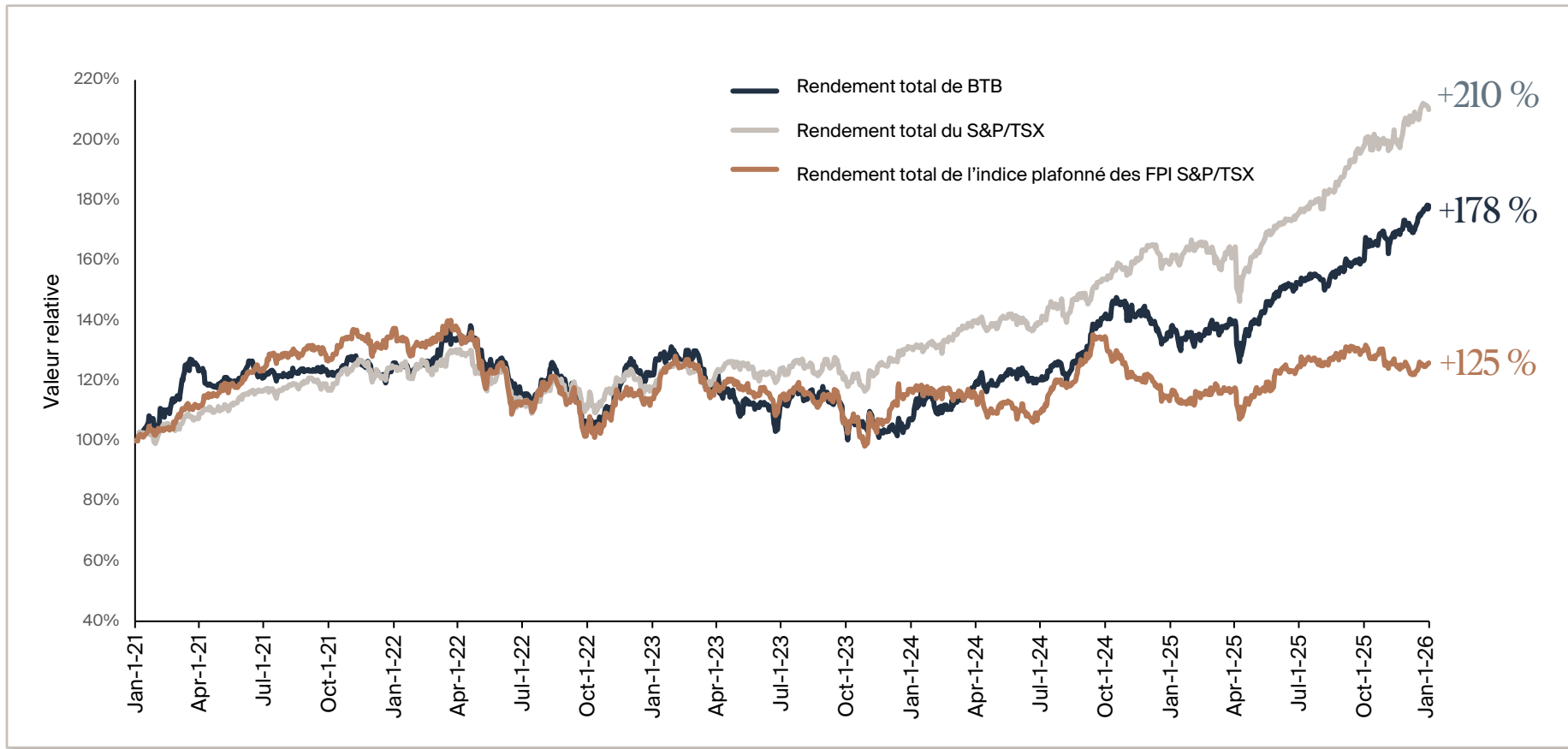
1,4 M\$ en espèces en plus de
22,3 M\$ de facilité de crédit
disponible, pour un total de 23,7 M\$.

Débenture – Série I

40,3 M\$ venant à échéance
le 28 février 2030.

(1) Pourcentage de la dette totale, excluant les facilités de crédit, venant à échéance chaque année.
(2) Pour les neuf prochains mois.

Performance relative au marché au cours des 5 dernières années



Surperformance de BTB
par rapport à l'indice
plafonné des FPI

53 %

Environnement, social et gouvernance

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



Faits saillants

Au 31 décembre 2025

Environnement

36	immeubles certifiés BOMA Best
20 %	du portefeuille est suivi dans ENERGY STAR® Portfolio Manager pour la consommation d'eau
80 %	du portefeuille est suivi dans ENERGY STAR® Portfolio Manager pour la consommation d'énergie
10	projets de compostage
25	bornes de recharge électrique installées
20	habitats pour abeilles (ruches et habitats pour abeilles solitaires)
46	audits de performance (eau, énergie, air, matières résiduelles)
198 lb	de matériel informatique recyclé

Social

	Infolettres trimestrielles aux locataires
	Sondages annuels de satisfaction des locataires
	Organisation d'événements pour nos locataires
31	heures d'ateliers en collaboration avec Alvéole données à nos locataires et la communauté
	Infolettres mensuelles aux employés
3	formations obligatoires pour les employés
	Sondages de mobilisation et de bien-être pour les employés
	Événements pour employés (dîners d'équipe, activités de yoga et de bénévolat)

Gouvernance

33 %	de notre conseil des fiduciaires est composé de femmes
38 %	de nos postes de direction sont occupés par des femmes
75 %	d'augmentation de notre score GRESB pour la composante « Gestion » depuis 2024*
89 %	des membres du conseil des fiduciaires sont indépendants
100 %	de nos employés ont suivi une formation annuelle sur la cybersécurité

Élections des Fiduciaires



Luc Martin



Jean-Pierre Janson



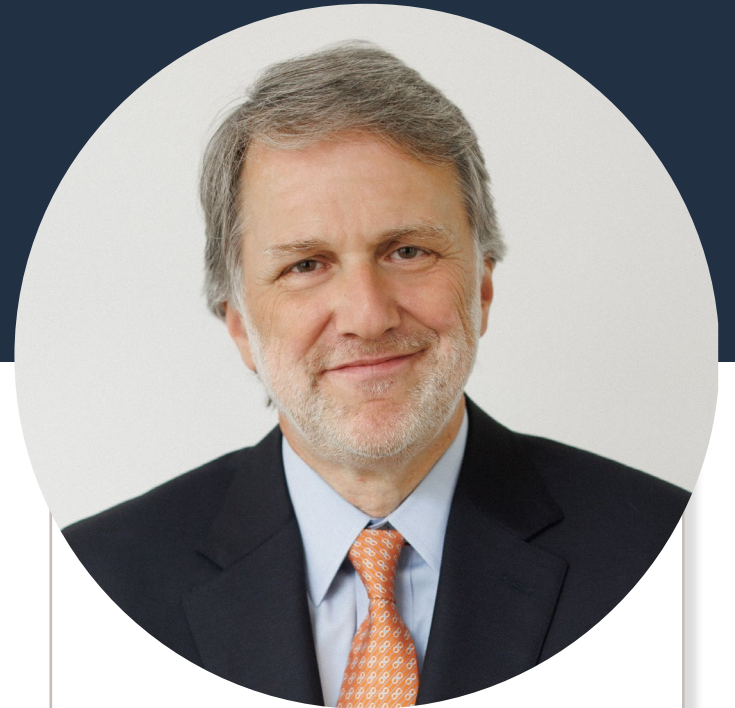
Sylvie Lachance



Christine Marchildon



Armand Des Rosiers



Sylvain Fortier



Michel Léonard



Darcy Morris



Carol A. Paradine

Fiduciaire indépendante

Nomination des auditeurs

Nomination des auditeurs



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 2026, 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.

Reconduction du Régime de droits des porteurs de parts

Séance de Q&R pour les porteurs de parts