

Charte du Conseil des Fiduciaires

Adoptée par le Conseil des fiduciaires le 10 mars 2017

Révisée le 3 mai 2024

Composition et quorum

Le conseil des fiduciaires (le « conseil ») du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est élu par les porteurs de parts de BTB afin de surveiller la gestion de l'ensemble des activités et des affaires de BTB. La responsabilité première qui incombe au conseil est envers BTB et consiste à encadrer la direction et à préserver et à faire progresser BTB. Le conseil doit nommer son président et son vice-président parmi les fiduciaires de BTB.

Nomination des fiduciaires

Le comité des ressources humaines et de gouvernance (le « comité RHG ») est chargé de superviser le recrutement et la sélection de candidats au poste de fiduciaire en vue de leur nomination au conseil. Le processus au moyen duquel le comité RHG trouve de nouveaux candidats consiste à tenir compte des facteurs suivants : a) les compétences et les habiletés que devrait posséder le conseil dans l'ensemble, b) les compétences et les habiletés que possède chaque fiduciaire en poste, c) les compétences et les habiletés qu'apportera au conseil chaque nouveau candidat et d) la question de savoir si chaque nouveau candidat peut consacrer suffisamment de temps et de ressources à ses fonctions de membre du conseil.

Annuellement, quelques mois avant l'assemblée générale annuelle, le président du conseil des fiduciaires a un échange avec les membres du comité RHG sur la pertinence de recommander des changements quant à la composition du conseil. S'il est décidé par le comité RHG de proposer au conseil et ultimement aux détenteurs de parts un ou des changements, le comité RHG reçoit les recommandations du président du conseil quant aux possibles candidatures répondant aux critères retenus par le comité RHG.

Le président du conseil est ultimement responsable de communiquer avec les candidats potentiels, de vérifier leur niveau d'intérêt et surtout leur capacité de satisfaire les critères retenus.

Code d'éthique

Le conseil des fiduciaires a adopté un code d'éthique à l'intention des fiduciaires et des membres de la haute direction de BTB. Le conseil des fiduciaires prend des mesures pour s'assurer que les fiduciaires, les membres de la haute direction et les employés exercent un jugement indépendant lorsqu'ils examinent des opérations et des ententes à l'égard desquelles un fiduciaire, un membre de la haute direction ou un employé de BTB a un intérêt important, ce qui inclut de s'assurer que les fiduciaires, les membres de la haute direction et les employés sont pleinement familiers avec les règles régissant la dénonciation des conflits d'intérêts et l'obtention de directives de la part de leur superviseur ou du chef de la direction concernant tout conflit d'intérêts éventuel. Certains sujets, tels l'acquisition ou l'investissement dans un immeuble, sont assujettis à l'approbation des fiduciaires indépendants dans le cadre d'un vote exprimé lors d'une réunion des fiduciaires.

Le conseil des fiduciaires encourage et privilégie une culture générale de conduite conforme à l'éthique en favorisant le respect des lois, des règles et des règlements applicables, en fournissant des lignes directrices aux fiduciaires sur une base individuelle, aux membres de la haute direction et aux employés pour les aider à reconnaître les problèmes d'ordre éthique et à les régler, en favorisant une culture de communication ouverte, d'honnêteté et de responsabilité et en assurant la sensibilisation à l'application de mesures disciplinaires en cas de violation des normes de conduite conformes à l'éthique.

Les fiduciaires de BTB doivent à chaque année, suivant leur nomination, s'engager individuellement à agir conformément aux règles et obligations prévues au Code d'éthique les concernant, en signant un formulaire prévu à cet effet. Le conseil des fiduciaires n'accorde aucune dérogation au code d'éthique.

Rémunération

Le comité RHG établit la rémunération convenable des fiduciaires et des membres de la haute direction de BTB. Le processus au moyen duquel une rémunération convenable est établie consiste en l'obtention de rapports périodiques et annuels sur les philosophies en matière de rémunération et d'avantages globaux de BTB, laquelle rémunération tient compte de manière réaliste des responsabilités et des risques se rattachant à ces postes.

Les responsabilités du comité RHG incluent aussi l'examen de tout régime de rémunération en titres de participation ou autre régime de rémunération et du programme de rémunération globale du chef de la direction et des autres membres de la haute direction et la formulation de recommandations à cet égard et l'examen et l'approbation des programmes de rémunération et d'avantages à l'intention des membres de la haute direction et des employés.

Le comité RHG a le pouvoir de retenir les services de conseillers externes indépendants appelés à l'appuyer dans l'exercice de ses fonctions et à lui fournir l'information nécessaire sur les tendances et pratiques de son groupe de référence en matière de politiques et programmes de rémunération.

Orientation et formation continue

Le comité RHG est chargé de veiller à ce que les nouveaux fiduciaires bénéficient d'un programme d'orientation et de formation qui inclut des renseignements écrits au sujet des fonctions et des obligations des fiduciaires, les activités et l'exploitation de BTB; des documents provenant de récentes réunions du conseil et des possibilités de rencontres et de discussions avec des membres de la haute direction et d'autres fiduciaires. Les nouveaux fiduciaires reçoivent également la charte du conseil, le mandat du fiduciaire et le code d'éthique de BTB.

Le conseil des fiduciaires reconnaît l'importance de la formation permanente des fiduciaires et facilite ce processus tout en étant d'avis que chacun d'entre eux devrait en assumer personnellement la responsabilité.

Évaluation du conseil

Le conseil des fiduciaires a mis en place une pratique afin d'effectuer une évaluation annuelle et formelle du rendement du conseil et de ses comités. Annuellement, le président du conseil discute du libellé du questionnaire utilisé pour l'évaluation du conseil avec les membres du comité RHG. Une fois cette étape franchie, le président du comité ressources humaines et gouvernance achemine à chacun des membres du conseil ledit questionnaire et reçoit les réponses lorsque complétées. Il en fait la compilation et prépare un rapport qui est présenté au comité RHG et au président du conseil.

Le comité RHG en dispose alors et présente un rapport au conseil accompagné de ses recommandations sur un plan d'action devant adresser les éléments ayant fait l'objet d'une évaluation plus faible et requérant des mesures d'amélioration particulières.

Durée du mandat et autres mécanismes de renouvellement du conseil

Le conseil des fiduciaires n'a pas fixé la durée du mandat des fiduciaires ou prévu d'autres mécanismes de renouvellement du conseil parce qu'il juge que de tels mécanismes ne sont pas nécessaires puisque le conseil se renouvelle régulièrement par la décision de certains fiduciaires de ne pas solliciter de renouvellement de leur mandat.

Réunions

Aux fins de l'exécution de son mandat, le conseil tient des assemblées régulières trimestrielles ainsi que des assemblées supplémentaires, au besoin, afin d'examiner des questions particulières ou effectuer la planification stratégique.

Le président du conseil, en consultation avec le président et chef de la direction et le vice-président et chef des finances, élabore l'ordre du jour des assemblées du conseil.

Remise des documents aux fiduciaires

Les renseignements financiers et autres qui sont importants en vue de permettre aux fiduciaires de comprendre les points à l'ordre du jour sont remis à ces derniers avant les assemblées du conseil pour leur donner le temps de s'y préparer.

Responsabilités du conseil

En plus des responsabilités prévues par la loi, le conseil des fiduciaires a les fonctions et les responsabilités suivantes :

- s'assurer que BTB est exploité de manière à préserver son intégrité financière et conformément aux politiques approuvées par le conseil;
- de manière générale, s'efforcer d'acquiescer l'assurance que le président et chef de la direction et les autres hauts dirigeants de BTB sont intègres et que, par leur propre exemple, au moyen de la mise en oeuvre du code d'éthique et par d'autres moyens, ils favorisent une culture d'intégrité à l'échelle de tout BTB;
- en collaboration avec le comité d'audit, examiner les résultats financiers et le processus de présentation et de communication de l'information financière de BTB et obtenir l'assurance raisonnable que leurs contrôles internes et leurs systèmes de gestion de l'information sont adéquats;
- examiner chaque année le plan et l'orientation stratégiques de BTB, qui tiennent compte, entre autres choses, des perspectives de BTB et des risques auxquels l'ensemble de ses activités et de ses affaires sont exposées;

- examiner, par l'intermédiaire du comité d'audit, les principaux risques commerciaux auxquels BTB est exposé (les « principaux risques commerciaux ») et la mise en oeuvre, par la direction, de mesures adéquates permettant de gérer ces risques;
- approuver la politique de gestion des risques et les modifications importantes qui y sont apportées;
- s'assurer que les structures et les méthodes appropriées sont en place afin que le conseil puisse fonctionner de façon indépendante de la direction;
- donner avis et conseils au président et chef de la direction et aux hauts dirigeants sur diverses questions qui revêtent de l'importance pour BTB;
- réviser et approuver les politiques clés élaborées par la direction et les documents d'information continue;
- prendre les mesures nécessaires pour s'assurer que ses attentes envers la direction sont comprises;
- lorsque requis, superviser la politique en matière de communications et l'application de celle-ci, notamment la divulgation des renseignements importants, les relations avec les investisseurs et les communications avec les porteurs de titres;
- adopter la politique en matière d'opérations d'initiés de BTB et les modifications importantes qui y sont apportées;
- effectuer, par l'intermédiaire du comité RHG, un examen annuel de l'efficacité du conseil et des comités (y compris l'apport de chacun des fiduciaires);
- examiner avec le comité RHG la justesse et la formule de la rémunération des fiduciaires, du président du conseil et des présidents des comités afin de s'assurer que la rémunération de ces derniers reflète les responsabilités et les risques inhérents à de telles fonctions et approuver leur rémunération après avoir pris en considération les recommandations du comité RHG;
- évaluer, par l'intermédiaire du comité RHG, la rémunération des hauts dirigeants de BTB, à la lumière des politiques en vigueur, des budgets établis et des autres objectifs;
- examiner le rendement des hauts dirigeants de BTB et approuver leur rémunération après avoir pris en considération les recommandations du comité RHG;
- approuver les candidats à l'élection au conseil;
- prendre les mesures nécessaires pour s'assurer que les nouveaux fiduciaires aient la possibilité de recevoir une formation et une orientation adéquates, qu'ils comprennent le rôle du conseil et de ses comités ainsi que l'engagement en temps et l'apport qui est attendu de chacun des fiduciaires et qu'ils acquièrent une compréhension générale de l'entreprise de BTB;
- offrir aux fiduciaires la possibilité de poursuivre leur formation afin de s'assurer qu'ils demeurent au fait de l'entreprise de BTB et qu'ils perfectionnent leurs compétences à titre de fiduciaires ou les encourager à le faire;
- choisir le président du conseil et élaborer sa description de poste;
- surveiller le processus de présentation et de communication de l'information financière de BTB afin d'acquérir l'assurance raisonnable au sujet des points suivants :
 - a. BTB se conforme aux lois, aux règlements, aux règles, aux politiques et aux autres exigences applicables des gouvernements, des organismes de réglementation et des bourses en matière de présentation et de communication de l'information financière;
 - b. les conventions et les pratiques comptables, les jugements importants et les informations qui

sous-tendent les états financiers de BTB ou qui y sont intégrés sont les plus appropriés dans les circonstances;

- c. les états financiers trimestriels et annuels de BTB sont exacts et présentent fidèlement la situation et les résultats financiers de BTB conformément aux normes internationales d'information financière (« IFRS »);
 - d. il y a un système de contrôles internes efficace;
- les renseignements pertinents sur la situation et les résultats financiers de BTB, y compris le rapport de gestion, sont communiqués au public en temps opportun;
 - évaluer l'expérience de tous les fiduciaires afin de choisir comme membres du comité d'audit ceux qui sont indépendants et possèdent les qualités énoncées dans la charte de celui-ci;
 - élaborer, par l'intermédiaire du comité RHG, la démarche devant être suivie par BTB en matière de gouvernance, y compris les principes et les lignes directrices propres à BTB;
 - mettre sur pied des comités afin de faciliter l'accomplissement de son mandat et approuver les chartes respectives de ces comités et les modifications importantes qui y sont apportées;
 - nommer les membres de chacun des comités et en désigner le président parmi ceux-ci et élaborer la description de poste de chacun des présidents des comités.

Comités du conseil

Nombre, structure et compétence des comités

Le conseil est responsable de la mise sur pied des comités du conseil et de la nomination des membres qui y siégeront ainsi que des qualités, de la rémunération et de la conduite de ceux-ci. Le conseil a établi trois comités permanents, soit le comité d'audit, le comité RHG et le comité de placement, et leur délègue certaines de ses fonctions et responsabilités.

Membres indépendants des comités

Tous les membres du comité d'audit, du comité RHG doivent être indépendants au sens des lois et des règlements applicables en matière de valeurs mobilières.

Rapport des comités au conseil

Chacun des comités présente généralement un rapport au conseil après chacune de ses assemblées.

Questions administratives

Rémunération

Le comité RHG examine régulièrement la rémunération des hauts dirigeants ainsi que celle des fiduciaires, du président du conseil et des présidents des comités et fait des recommandations à cet égard et administre les régimes d'options d'achat de parts, de parts avec restrictions et de parts différées. Toute modification proposée à la rémunération de ces personnes doit être approuvée par le conseil.

Partie de la rémunération versée aux fiduciaires en parts différées

Afin de faire en sorte que les intérêts des fiduciaires concordent avec ceux des porteurs de parts, les fiduciaires ont le choix de toucher une partie ou la totalité de leur rémunération sous forme de parts différées. Conformément aux meilleures pratiques en matière de gouvernance, on s'attend à ce que chaque fiduciaire cumule des parts ou des parts différées de BTB d'une valeur correspondant à deux (2) années de son salaire à titre de membre. Le comité RHG s'assure que les fiduciaires se conforment à cette politique.

Confidentialité au sein du conseil

Les fiduciaires doivent garder strictement confidentiels les délibérations et les décisions du conseil des fiduciaires ainsi que les renseignements qu'ils apprennent pendant les assemblées, sauf indication contraire du président du conseil ou sauf si l'information est communiquée au public par BTB.

Documents de référence

Des documents de référence, qui comprennent les contrats de fiducie, les rapports annuels, les notices annuelles et d'autres documents d'information, les principaux régimes et politiques et le code d'éthique de BTB, sont affichés sur le portail électronique de BTB (Dilitrust) et sur le site web de BTB et mis à jour au besoin.

Ressources et pouvoirs du conseil

Le conseil possède les ressources et les pouvoirs nécessaires pour remplir ses fonctions et ses responsabilités, y compris l'accès à la direction et le pouvoir de retenir les services d'avocats ou d'autres experts, s'il le juge approprié, sans devoir obtenir l'approbation de la direction.

Composition du conseil

Le contrat de fiducie prévoit qu'il y aura un minimum de cinq fiduciaires et un maximum de quinze fiduciaires, le nombre de fiduciaires dans cette fourchette étant fixé par voie de résolution des fiduciaires.

BTB se conforme ainsi aux règles en matière de gouvernance qui sont énoncées dans l'Instruction générale 58-201 relative à la gouvernance et le Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques de gouvernance qui stipulent que le conseil devrait être composé en majorité de fiduciaires indépendants.

Vote majoritaire dans le cadre de l'élection du conseil

Le conseil a adopté une politique en matière de vote majoritaire qui exige que le candidat au conseil qui n'est pas élu par au moins la majorité des voix exprimées dans le cadre d'une assemblée des porteurs de parts, une abstention étant à cette fin considérée comme un vote contre, doit donner sa démission au président du conseil sans délai après l'assemblée à laquelle il a été élu.

Le cas échéant, le comité RHG examine l'offre de démission et, dans un délai de 90 jours, recommande au conseil de l'accepter ou non. Le conseil des fiduciaires annonce ensuite sa décision dans les plus brefs délais par voie de communiqué de presse. Le fiduciaire qui donne sa démission conformément à cette politique ne participe pas aux assemblées du comité RHG ou du conseil des fiduciaires auxquelles sa démission est étudiée.

Président du conseil

Le président du conseil est un membre dûment élu du conseil des fiduciaires et il est nommé à son poste chaque année par le conseil pour un mandat de un an, cette nomination ayant lieu (sauf lorsqu'il s'agit de combler une vacance) à la première assemblée du conseil qui suit l'assemblée annuelle des porteurs de parts. Le président du conseil est un fiduciaire indépendant au sens du règlement 52-110.

Fonctionnement du conseil

On s'attend à ce que chacun des fiduciaires assiste, autant que possible, à toutes les assemblées du

conseil et des comités auxquels il siège à moins d'avoir un conflit d'horaires. Le calendrier annuel des assemblées du conseil et des comités est remis aux fiduciaires à l'avance et mis à jour au besoin. Les fiduciaires doivent informer BTB s'ils ne peuvent assister à une assemblée et un registre des présences est tenu.

Les renseignements financiers et autres qui sont importants en vue de permettre aux fiduciaires de comprendre les points à l'ordre du jour sont remis à ces derniers plusieurs jours avant les assemblées régulières du conseil pour leur donner le temps de s'y préparer. Outre le président et chef de la direction, qui est membre du conseil et y participe à ce titre, le conseil invite des membres de la direction à assister à certaines parties des assemblées du conseil à des fins de présentation de l'information.

Le conseil a pour politique de tenir une séance à huis clos à chacune de ses assemblées en l'absence des membres de la direction afin de permettre aux fiduciaires externes de discuter franchement et ouvertement, à moins que les fiduciaires indépendants n'y renoncent.

Tous les fiduciaires de BTB ont l'obligation d'exercer leurs fonctions et d'assumer leurs responsabilités dans le meilleur intérêt de BTB, tout en tenant compte des intérêts de l'ensemble des porteurs de parts et des parties intéressées. Les attentes que doivent combler les fiduciaires et les responsabilités qu'ils doivent assumer sont décrites dans le mandat du fiduciaire. Outre les questions qui entourent la nomination, la démission, la durée du mandat, l'assiduité et les attentes en matière de participation minimale en parts ou en parts différées, le mandat énonce certains aspects des obligations de chaque fiduciaire ayant trait à ses obligations de loyauté et de bonne foi, à l'éthique et à l'intégrité, à la gouvernance, à son apport et à son indépendance, à sa formation permanente, à la divulgation de l'information et à d'autres questions.

Représentation des femmes au conseil

Le conseil n'a pas adopté de politique précise visant la recherche et la mise en candidature de femmes aux postes de fiduciaires et n'a pas identifié de cible en ce sens. BTB est d'avis qu'une démarche souple, jumelée à une recherche de candidates et de candidats compétents, avec une constante préoccupation d'une juste représentativité des femmes le servira au mieux.

Durée du mandat des fiduciaires

Le mandat de chaque fiduciaire expire à l'assemblée annuelle des porteurs de parts ou au moment où son successeur est élu.

Évaluations

Le comité ressources humaines et gouvernance, de concert avec le président du conseil effectue chaque année un examen formel de l'efficacité du conseil et des comités (y compris l'apport de chacun des fiduciaires). Le président du conseil donne son appréciation de l'apport de chacun des fiduciaires au président du comité RHG. De concert avec le secrétaire, ils élaborent un questionnaire destiné à faciliter l'évaluation écrite du rendement et de l'efficacité du conseil et de ses comités qui est fondé sur des catégories générales de connaissance des affaires et d'habitudes de travail. Le questionnaire aborde des questions comme le fonctionnement du conseil et de ses comités, le caractère adéquat et opportun des renseignements qui sont fournis aux fiduciaires, l'efficacité des assemblées du conseil et le rendement des membres du conseil et des comités. Le président du conseil et le président du comité RHG analysent les résultats du questionnaire, puis soumettent leur rapport au comité RHG, qui fait à son tour rapport au conseil et souligne les points à améliorer. Le président du conseil a un échange annuel avec chaque fiduciaire tous les ans, ce qui leur permet de discuter de l'évaluation de son apport et de celui des autres fiduciaires et des autres aspects du fonctionnement du conseil.

Les membres du conseil sont également appelés, dans le questionnaire, à évaluer le rendement du président du conseil. Le président du comité RHG compile les réponses et les revoit avec les autres membres du comité RHG, en l'absence du président du conseil, et en fait ensuite un résumé au président du conseil et à l'ensemble du conseil.

Assemblées et quorum

Il incombe au conseil et à la direction de BTB d'établir la date, l'heure et le lieu des assemblées, de convoquer celles-ci et d'en établir le fonctionnement, pour autant que, dans chaque cas, les conditions suivantes soient remplies :

- à toutes les assemblées du conseil, le quorum est constitué de la majorité des membres aux fins du règlement des points à l'ordre du jour;
- les mesures prises par le conseil à une assemblée dûment constituée exigent au plus le vote favorable de la majorité des membres présents et, dans toutes les circonstances, une résolution ou un autre effet écrit signé par tous les membres du conseil est considéré comme une mesure prise par le conseil en question; et
- le conseil rédigera des procès-verbaux de ses réunions, dans lesquels seront consignées toutes les mesures prises par le conseil. Ces procès-verbaux seront insérés dans le registre des procès-verbaux de BTB.