

Politique de divulgation de l'information financière

Préambule

En tant qu'émetteur assujetti sous le régime des lois provinciales et canadiennes sur les valeurs mobilières dont les titres sont négociés à la Bourse de Toronto (la « Bourse »), le Fonds de placement immobilier BTB (« BTB ») est assujetti à de nombreuses obligations de divulgation.

Les lois, instructions générales et règlements relatifs aux valeurs mobilières ainsi que les règles et politiques de la Bourse obligent un émetteur assujetti à diffuser de l'information financière périodique sur l'entreprise et à divulguer immédiatement, sauf exception, toute information importante que l'on appelle aussi information occasionnelle.

Les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (ACVM) demandent des traitements distincts selon que l'information est périodique ou occasionnelle.

L'information périodique s'inscrit dans le cours normal des affaires et par conséquent est diffusée entre autres par les rapports intermédiaires et annuels ainsi que par les communiqués de presse qui annoncent les résultats financiers.

Par ailleurs, l'information occasionnelle est celle qui doit être diffusée à la suite d'un fait ou un changement important dans les affaires tel que défini à la présente Politique et les règles qui régissent sa divulgation sont résumées ci-après.

Objectif et champ d'application

La présente Politique a pour objectif de veiller à ce que les communications à l'intention des investisseurs, des médias et du public concernant BTB soient faites en temps opportun, soient factuelles et vraies et soient largement diffusées, le tout conformément à l'ensemble des lois et règlements applicables.

La présente Politique porte sur :

- l'information importante telle que définie à l'article 4;
- l'information contenue dans les documents déposés auprès des autorités de réglementation en valeurs mobilières et notamment dans les rapports annuels et trimestriels;
- les communiqués de presse;
- les lettres aux détenteurs de titres;
- les présentations de la haute direction lors de conférences faites devant des investisseurs;
- l'information figurant sur le site Web de BTB;
- les déclarations verbales faites dans le cadre de rencontres et de conversations téléphoniques avec des analystes, des investisseurs ou des journalistes, d'allocutions, de conférences de presse et de conférences téléphoniques.

La présente Politique s'applique aux fiduciaires et dirigeants de BTB ainsi qu'aux employés, mandataires et fournisseurs qui, en raison de leurs fonctions, des mandats ou contrats octroyés par BTB ou autrement, détiennent de l'information. Elle s'applique également à toute personne qui aurait été autorisée par BTB à parler en son nom. BTB assure la diffusion optimale de la présente Politique et de ses révisions éventuelles.

Information

L'information visée par la présente Politique est soit de nature proprement financière, soit de nature autre mais pouvant avoir un impact sur les résultats financiers de BTB et, par conséquent, sur la valeur de ses titres.

Elle comprend l'information que contiennent les documents déposés auprès de l'ACVM (rapports annuels et intermédiaires, notices annuelles, circulaires de sollicitation de procurations, rapports de gestion, prospectus, etc.), les communiqués de presse, les déclarations de changements importants, les présentations faites par la direction.

La Politique s'applique également à l'information communiquée lors de discours, conférences de presse et entrevues avec les médias, et lors de rencontres, téléconférences et conversations téléphoniques ou électroniques avec des analystes financiers ou des investisseurs.

Information importante

Une information importante (ou information occasionnelle) s'entend de toute information ayant trait à BTB et à ses activités qui se traduit ou dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle se traduise par une influence appréciable du cours ou de la valeur des titres de BTB ou dont on s'attend raisonnablement à ce qu'elle ait une influence notable sur les décisions de placement d'un investisseur raisonnable. L'information importante vise aussi bien les changements importants que les faits importants relativement aux activités et aux affaires de BTB.

Selon la législation québécoise en valeurs mobilières, un changement important s'entend d'un changement intervenu dans les activités commerciales, l'exploitation ou le capital social d'un émetteur, dont il est raisonnable de s'attendre à ce qu'il ait un effet significatif sur le cours ou la valeur des titres de celui-ci. Cette définition inclut la décision de procéder à un tel changement, prise par le Conseil des Fiduciaires ou encore par la haute direction de l'émetteur s'il est probable que cette décision soit confirmée par le Conseil des Fiduciaires.

Des exemples de développements qui peuvent donner naissance à des renseignements importants sont donnés dans l'Annexe A de la présente Politique.

La détermination de l'importance d'une information aux fins de décider de sa divulgation doit tenir compte des conditions propres à BTB et du contexte dans lequel BTB évolue. Dans le doute, la divulgation doit être favorisée.

Comité sur la divulgation de l'information

Le Président et Chef de la direction, le Vice-président et Chef des finances, le Président du Conseil des Fiduciaires et le Directeur de l'information financière sont les personnes chargées de la divulgation de l'information. Ensemble, elles forment le Comité sur la divulgation de l'information. Le Comité peut inviter et consulter toute personne qu'il juge appropriée pour l'aider dans le cadre de ses travaux.

Sauf dans la mesure de ce qui est prévu à la présente Politique, aucune divulgation d'information importante ne peut avoir lieu ni ne doit être faite sans que son contenu, son mode de divulgation et le moment de la divulgation ne soient approuvés au préalable par au moins deux (2) membres du Comité.

Il est essentiel que le Comité mette en place un processus lui permettant d'être informé de façon complète des activités et de tous les événements importants touchant BTB afin qu'il puisse déterminer s'il est opportun de divulguer l'information. Lorsque le Comité établit qu'il est opportun de divulguer une information, il fixe le meilleur moment pour le faire et la manière de le faire. Si au contraire il établit qu'il est préférable de garder celle-ci confidentielle, il décide de la manière dont cette information doit être traitée.

Le Comité, collectivement ou par ses membres individuellement, examine tous les documents de divulgation de l'information périodique avant leur diffusion ou leur dépôt, notamment le rapport de gestion, la notice annuelle, les communiqués de presse et la circulaire de sollicitation de procurations de BTB. Le Comité transmet au Comité d'Audit et/ou au Conseil ses recommandations quant à l'approbation et la divulgation des documents et des informations.

Principes relatifs à la divulgation d'une information

Règle générale

BTB adhère aux principes suivants lorsqu'une situation ou un changement constitue une information importante :

- l'information importante est divulguée immédiatement au moyen d'un communiqué de presse, c'est-à-dire dès que l'information est connue de la direction ou, lorsqu'il s'agit d'une information connue, dès qu'il devient évident que l'information est importante;
- la divulgation doit inclure tout renseignement dont l'omission rendrait le reste de l'information inexact, faux ou trompeur;
- l'information importante défavorable doit être divulguée aussi rapidement et complètement que l'information favorable;
- l'information divulguée doit être mise à jour si elle est devenue inexacte, fautive ou trompeuse à la suite d'événements survenus depuis sa diffusion.

Exception

BTB n'est pas tenu de diffuser une information importante si sa diffusion pourrait à ce moment-là être contraire aux intérêts de BTB et par conséquent lui causer un préjudice grave.

La législation en matière de valeurs mobilières permet aux sociétés de retarder la communication d'une information importante et de garder celle-ci provisoirement confidentielle lorsque sa diffusion immédiate porterait inutilement atteinte à leurs intérêts par exemple en les empêchant de réaliser un objectif

particulier, de mener à bien des négociations en cours ou de conclure une transaction. Si le préjudice causé aux affaires de BTB en raison de la diffusion immédiate de l'information l'emporte en gravité sur l'avantage que pourrait en tirer le marché de manière générale, le maintien de la confidentialité sera observé.

Conformément à la Loi sur les valeurs mobilières du Québec, BTB n'est pas tenu d'émettre un communiqué de presse si le Comité sur la divulgation de l'information est fondé à croire i) qu'il en découlera un préjudice grave, et ii) qu'aucune opération sur ses titres n'a été effectuée ou ne le sera sur la base des renseignements encore inconnus du public. BTB émettra et déposera un communiqué de presse lorsque les circonstances justifiant le secret ne seront plus présentes. Entre-temps, le Comité décidera de la pertinence de déposer un communiqué de presse confidentiel auprès de la Bourse.

BTB tentera de retarder le moins possible la communication de l'information pour une durée prolongée car il deviendrait alors de moins en moins probable que le caractère confidentiel de l'information puisse être préservé. Durant la période où BTB maintiendra le secret sur une information importante, il s'assurera qu'aucune personne ne se serve de cette information pour acheter ou vendre de ses titres. Cette information ne sera communiquée à aucune personne ni société, sauf dans le cours normal des activités commerciales. La gestion de cette information respectera en outre les prescriptions de l'article 11 qui suit.

Déclaration de changement important

Si l'information constitue un changement important, BTB dépose également auprès de l'ACVM par le système SEDAR une Déclaration de changement important, en la forme établie selon l'Annexe 51-102A3, le plus tôt possible, mais au plus tard 10 jours après la date à laquelle survient le changement.

Lorsque BTB n'est pas tenu de divulguer immédiatement le changement important par communiqué de presse du fait que le Comité sur la divulgation de l'information estime que BTB se trouve dans la situation décrite à l'article 7.2, BTB déposera sans délai une Déclaration de changement important de nature confidentielle auprès de l'ACVM, accompagnée des raisons pour lesquelles le communiqué ne devrait pas être publié.

BTB réévaluera périodiquement, et au plus tard dans les 10 jours suivant la date de dépôt initial de la déclaration, et par la suite, à tous les 10 jours, sa décision de maintenir l'information confidentielle. BTB se conformera à ses obligations réglementaires de divulgation dès que les circonstances justifiant le secret auront cessé d'exister.

Rumeurs et spéculations du marché

Comme une information importante doit être diffusée immédiatement, sauf pour le cas d'exception ci-haut, les rumeurs et spéculations du marché n'ont pas à être commentées. Toutefois, l'ACVM peut demander à BTB de diffuser une réponse à une rumeur qui engendre une activité inhabituelle dans la négociation de titres de BTB dans le marché.

Dans ce cas, le Comité sur la divulgation de l'information décidera s'il convient de publier un communiqué de presse pour clarifier la situation.

Moyens de divulgation de l'information au public

L'information importante doit être diffusée à l'ensemble du public en même temps et il est interdit de faire une divulgation sélective, c'est-à-dire à une personne ou à un groupe de personnes.

Communiqués de presse

Les communiqués de presse qui diffusent de l'information importante sont :

- préparés par la direction et examinés par le Comité sur la divulgation de l'information (dans le cas d'un communiqué de presse concernant de l'information périodique, par exemple les résultats intermédiaires, celui-ci est également examiné par le Comité d'Audit et approuvé par le Conseil des Fiduciaires);
- diffusés par l'entremise d'un service de dépêches reconnu assurant une diffusion nationale;
- déposés auprès de l'ACVM par le système SEDAR, accompagnés d'une Déclaration de changement important si l'information importante constitue par ailleurs un changement important;
- affichés sur le site Web de BTB dès leur diffusion par le service de dépêches.

Normalement, un tel communiqué sera diffusé en dehors des heures d'ouverture des marchés boursiers. Toutefois, si le communiqué doit être émis durant les heures de transaction à la Bourse, celle-ci pourrait décider de suspendre les négociations sur les titres de BTB si elle le jugeait nécessaire.

Conférences téléphoniques

Des conférences téléphoniques sont tenues suite à un communiqué de presse relativement à une information importante. Le communiqué annonce la date et l'heure de la conférence téléphonique et explique la façon pour les intéressés d'y participer. Pour des raisons de logistique, seuls les analystes financiers et les porte-parole de la direction peuvent intervenir dans les conférences téléphoniques, les autres participants étant en mode écoute.

Dans le cas d'information importante périodique, par exemple les résultats intermédiaires, un communiqué de presse est émis environ deux semaines auparavant à titre de préavis de la tenue d'une conférence téléphonique.

L'enregistrement de la conférence téléphonique sera conservé et rendu disponible à tout intéressé pour une période de 30 jours après la conférence.

L'enregistrement de la conférence sera conservé et pourra être examiné par le Comité sur la divulgation de l'information pour déterminer le cas échéant s'il y a eu communication sélective et involontaire d'information. Si le Comité sur la divulgation de l'information constate que pendant la conférence téléphonique une divulgation sélective d'une information importante non divulguée auparavant a été faite par inadvertance, des mesures seront prises pour publier immédiatement l'information dans son intégralité par voie de communiqué de presse.

Communications électroniques

Le Président et Chef de la direction et le Vice-président et Chef des finances sont chargés de la section du site Web de BTB réservée aux relations avec les investisseurs. Il leur incombe, en outre, conjointement avec le Comité sur la divulgation de l'information s'il y a lieu, de vérifier que toute l'information diffusée sur ce site est exacte, complète et à jour. Tout changement important de cette information doit faire l'objet d'une mise à jour immédiate.

Employés de BTB

Il est interdit aux employés de BTB de prendre part à des discussions sur Web ou à des forums de discussion sur des questions se rapportant aux activités de BTB ou à ses titres. Les employés qui sont informés d'une telle discussion doivent immédiatement en aviser le Comité sur la divulgation de l'information afin que la discussion en question puisse être examinée.

Rencontres de presse

Aucune information importante ne peut être communiquée lors d'une rencontre de presse à moins qu'elle n'ait été traitée dans un communiqué de presse auparavant.

Communications individuelles ou en groupes restreints

Pour assurer de bonnes relations avec les investisseurs, BTB doit répondre aux questions que ceux-ci posent directement ou qui sont posées en leur nom par les courtiers, analystes financiers et autres professionnels des marchés financiers de même que les médias. Dans toutes ces communications, les porte-parole de BTB ne doivent viser qu'à mieux faire connaître BTB à partir d'informations qui ne constituent pas une information importante non encore diffusée.

Si de l'information importante était communiquée par inadvertance au cours d'une de ces conversations ou rencontres, elle devra alors être divulguée immédiatement par communiqué de presse, tel que stipulé précédemment.

Gestion de l'information financière

Désignation des porte-parole

Le Président et Chef de la direction et le Vice-président et Chef des finances sont les porte-parole officiels de BTB dans les communications avec le public investisseur, les analystes financiers, les courtiers et autres intervenants des marchés financiers et des médias lorsqu'ils traitent d'information financière. Ceux-ci peuvent à l'occasion désigner d'autres membres du personnel de BTB pour parler au nom de BTB, notamment pour traiter de questions particulières relevant de leur compétence.

Un employé qui n'est pas un porte-parole autorisé ne doit jamais répondre aux questions de la communauté financière ou des médias en matière d'information financière, sauf si un porte-parole autorisé lui a expressément demandé de le faire.

Information prospective

BTB a pour politique de ne pas communiquer des projections financières. Par contre, il peut et doit à l'occasion traiter des perspectives d'avenir, ce qui est fait en termes généraux seulement et accompagnés d'un avertissement préalable explicite prévenant les investisseurs du risque que les projections en question ne se matérialisent pas.

L'information est accompagnée d'une déclaration indiquant que l'information est à jour à la date à laquelle elle est faite, est fournie sous réserve de changement après cette date, et que BTB n'entend pas mettre à jour ou réviser l'information prospective en raison de nouveaux renseignements, d'événements futurs, ou

pour toute autre raison, à moins d'y être tenu selon les lois applicables en valeurs mobilières.

Une fois que l'information prospective a été communiquée, BTB évalue périodiquement si une mise à jour s'impose et s'assure que le rapport de gestion courant tient compte des divulgations d'informations prospectives.

Les informations prospectives doivent être mises à jour, au besoin, par la diffusion d'un communiqué de presse et le dépôt d'une Déclaration de changement, le cas échéant.

Rapports d'analystes

BTB a pour politique d'examiner, sur demande, les projets de rapport de recherche ou les modèles des analystes. Il les examinera afin d'y repérer des erreurs de fait à la lumière de l'information rendue publique. Il ne confirmera ni ne tentera d'influencer les opinions ou les conclusions de l'analyste et ne donnera aucun assentiment au modèle ou aux bénéfices estimatifs de l'analyste.

BTB considère les rapports des analystes comme de l'information exclusive appartenant à la firme de l'analyste.

Relations avec les analystes et les investisseurs

BTB reconnaît que les analystes sont des intermédiaires essentiels à la diffusion de l'information auprès des investisseurs et qu'ils jouent un rôle clé dans l'interprétation des données publiques diffusées et dans la transmission aux investisseurs d'informations générales et de détails qu'il est difficile d'inclure dans des documents publics. BTB rencontre les analystes et investisseurs au besoin et répond à leurs appels rapidement et en leur fournissant de l'information exacte, conformément à la présente Politique. Tous les analystes sont traités de manière équitable et reçoivent la même information, sans égard aux recommandations qu'ils émettent sur les parts de BTB.

BTB reconnaît que l'information fournie aux analystes ne constitue pas une divulgation d'information adéquate de l'information considérée comme de l'information importante non encore diffusée. Si BTB entend communiquer une information importante à une réunion d'analystes ou d'investisseurs ou à une conférence de presse, un communiqué de presse doit être émis au préalable.

Dans le cadre des réunions avec des analystes ou des investisseurs, BTB ne fournit que de l'information non importante. BTB ne peut modifier l'importance d'une information en la morcelant en plusieurs composantes non importantes.

BTB affiche sur son site Web la liste des maisons de courtage et analystes qui, à sa connaissance, produisent des rapports de recherche sur lui, peu importe leur recommandation, sans indiquer toutefois comment se procurer ces publications. Cette liste doit être accompagnée d'une mise en garde à l'effet que la publication de cette liste ne doit pas être interprétée comme un endossement des recommandations de ces rapports. BTB ne fournira copie de ces publications qu'à ses employés et fiduciaires.

Périodes de silence (« quiet / blackout periods »)

Afin d'éviter toute possibilité de divulgation sélective et même toute perception ou apparence de divulgation sélective, BTB observe trimestriellement une période de silence au cours de laquelle il n'initie aucune réunion privée ni aucun contact téléphonique avec les analystes et les investisseurs et aucune donnée de référence sur le bénéficiaire n'est fournie. Cette période de silence débute dès que des états financiers trimestriels préliminaires sont disponibles auprès de la direction et se termine après la publication du communiqué de presse annonçant les résultats de BTB.

Information privilégiée et restriction sur la négociation des titres

Les lois en matière de valeurs mobilières définissent comme information privilégiée toute information encore inconnue du public et susceptible d'affecter la décision d'un investisseur raisonnable si elle était connue de lui, à l'égard des titres d'un émetteur. C'est le cas, par exemple, des résultats financiers avant leur publication, des projets d'émission de parts, de démarches reliées à la recherche de financement, etc. Les règles suivantes s'appliquent à la gestion de l'information privilégiée:

- l'accès à l'information privilégiée doit être limité aux seules personnes, à l'interne ou à l'externe, qui doivent en prendre connaissance dans le cadre de leur travail pour BTB ou dans leurs relations avec BTB;
- les documents contenant de l'information privilégiée doivent être conservés et transmis de façon telle que seules les personnes qui doivent en prendre connaissance dans le cours normal de leur travail ou BTB y ont accès;
- le caractère confidentiel de l'information privilégiée doit être préservé aussi bien à l'intérieur des lieux de travail qu'à l'extérieur;
- les personnes qui détiennent une information privilégiée doivent être informées du fait qu'elles sont des "initiés" au sens des lois sur les valeurs mobilières et qu'il leur est interdit de négocier les titres de BTB jusqu'à ce que l'information privilégiée soit divulguée par BTB. Dans le cas où l'information privilégiée porte sur les états financiers, les personnes qui détiennent cette information privilégiée ne doivent pas transiger les titres pendant la période qui commence le premier jour du mois qui suit la fin d'un trimestre et se termine trois jours après la publication du communiqué de presse annonçant les résultats.

Communications électroniques

La présente Politique s'applique également aux communications électroniques. Les procédures ci-dessous sur les communications électroniques doivent être observées en tout temps.

- Les communications de renseignements d'ordre financier ou d'autres renseignements potentiellement importants et non connus du public doivent être approuvées par le Conseil des Fiduciaires avant d'être publiées.
- Les renseignements de nature financière et les renseignements non importants destinés à être publiés sur le site Web doivent être examinés et approuvés par une personne désignée par le Comité sur la divulgation de l'information avant leur publication.
- Tous les documents d'information déposés auprès des organismes de réglementation en matière de valeurs mobilières (via SEDAR) doivent être publiés sur le site Web.
- Les documents publiés sur le site Web doivent être régulièrement examinés par le Comité sur la divulgation de l'information ou la personne désignée par le Comité pour s'assurer de leur exactitude et voir s'il est nécessaire de les mettre à jour. L'information périmée qui doit être conservée sur le site Web doit être clairement identifiée par une note indiquant qu'il s'agit de documents archivés.

- La publication sur le site Web ne constitue pas, à elle seule, la divulgation adéquate de renseignements importants. Les renseignements importants non publics ne doivent ni être publiés sur le site Web ni transmis par des moyens électroniques avant d'être rendus publics par un communiqué de presse.
- Les renseignements non importants fournis de façon sélective à des analystes ou investisseurs institutionnels doivent, dans la mesure du possible, être publiés également sur le site Web.
- Les rapports d'analystes ne doivent pas être publiés sur le site Web. BTB peut publier sur son site Web une liste complète de toutes les firmes d'investissement et de tous les analystes qui donnent des renseignements sur le Fonds, sans égard à leurs recommandations. Si elle est publiée, la liste ne comporte aucun lien vers l'adresse électronique, le site Web ou les publications d'analystes ou de tiers.
- Toutes les données publiées sur le site Web doivent porter la date à laquelle elles ont été publiées. Un fichier journal indiquant la date de publication ou la date du retrait des renseignements importants doit être tenu.
- Les renseignements importants relatifs à BTB sur le site Web doivent être conservés pendant deux (2) ans pour l'information trimestrielle et cinq (5) ans pour l'information annuelle.
- Les systèmes de sécurité doivent être examinés périodiquement par BTB.

Sanctions

Tout dirigeant, porte-parole autorisé ou employé visé par la présente Politique et qui y contrevient est passible de mesures disciplinaires, pouvant aller jusqu'au renvoi. Dans le cas d'un fiduciaire, le Conseil des Fiduciaires décidera de la sanction.

Annexe A

Renseignements pouvant être considérés comme de l'information importante

À titre d'exemples, les faits ou changements suivants constituent une information importante et requièrent habituellement une divulgation immédiate.

Changement dans la structure corporative

- Changement dans la détention de titres qui entraîne un changement de contrôle
- Réorganisation, fusion ou regroupement important
- Offre publique d'achat, de rachat ou d'échange

Restructuration du capital

- Placement privé ou public de titres additionnels
- Rachat ou annulation de titres prévu
- Fractionnement des titres prévu ou placement de bons de souscription ou de droits d'acquisition de titres
- Regroupement de titres, échange de titres ou dividendes en titres
- Modification au mode ou à la politique de paiement des dividendes
- Commencement d'une lutte de procurations
- Changement important aux droits des détenteurs de titres

Changement dans les résultats financiers

- Prévision de hausses ou de baisses importantes du bénéfice à court terme
- Changement important dans les résultats financiers non prévu pour toute période
- Changement important dans les circonstances financières tel que des réductions des flux de trésorerie et des évaluations à la baisse ou des radiations d'éléments d'actif importants
- Changement important dans la valeur ou la composition des éléments d'actif de l'entreprise
- Changement important dans les politiques comptables de l'entreprise

Changement dans les affaires et les opérations

- Développement pouvant affecter de façon importante les ressources, la technologie, les produits et marchés de l'entreprise
- Litiges importants impliquant les employés ou litiges avec des co-contractants ou fournisseurs importants

- Nouveaux contrats, produits, brevets ou services importants ou des pertes de contrats ou d'affaires importantes
- Changement dans la composition du Conseil des Fiduciaires ou changement dans les postes de Président et Chef de la direction et ou de Vice-président et Chef des finances

Institution ou développement de poursuites légales importantes ou relativement à des affaires règlementaires

- Non-respect de l'éthique corporative ou des règles de conduite pour les dirigeants, les fiduciaires et les autres employés clés de l'entreprise
- Perte de locataires importants
- Acquisition et cession
- Acquisition ou cession importante d'éléments d'actif, de biens ou de participations dans des coentreprises
- Acquisition d'autres sociétés, incluant une offre publique d'achat ou une fusion avec une autre société

Modification aux ententes de crédit

- Constitution d'hypothèque ou de grèvements importants d'éléments d'actif de l'entreprise
- Défaut majeur en vertu des obligations des conventions de prêt non corrigé dans les délais prescrits, ententes pour restructurer une dette, ou procédures de défaut planifiées par une banque ou autre créancier
- Changement dans une décision d'une agence de notation

Changement règlementaire

- Décision d'un organisme de réglementation économique ayant un impact important