

INFORMATION MEMORANDUM



BRITANNIA BUILDING SOCIETY

(Incorporated in England under the *Building Societies Act 1986*, as amended)

SHORT-TERM PROMISSORY NOTES

The distribution of this Information Memorandum (the "Memorandum") and the offer, issue or delivery of the Short-Term Promissory Notes described herein (the "Notes") in certain jurisdictions may be restricted by law. Persons into whose possession this Memorandum may come should inform themselves about and observe any such restrictions, including those set forth under the heading "Selling Restrictions". The Notes have not been and will not be registered under the *U.S. Securities Act of 1933*, as amended.

This Memorandum is to be read in conjunction with the most recently published Annual Report and Accounts (the "Annual Accounts") of Britannia Building Society (the "Society"). Copies of the most recent Annual Accounts may be obtained on request from the dealers (the "Dealers") from time to time appointed by the Society in relation to the Notes.

This Memorandum is not intended to provide the basis of any credit or other evaluation and should not be considered as a recommendation by the Society or any Dealer that any recipient of this Memorandum should purchase any of the Notes. Each investor contemplating the purchase of Notes is advised to make, and shall be deemed to have made, its own independent investigation of the financial condition and affairs, and its own appraisal of the creditworthiness of, the Society. This Memorandum does not constitute an offer or invitation by or on behalf of the Society or any Dealer to any person to purchase any Notes, and does not in any way obligate the Society to accept an offer to purchase any Notes.

Neither the delivery of this Memorandum nor any offers or sales made on the basis hereof shall under any circumstances create any implication that this Memorandum is correct at any time subsequent to, or that there has been no change in the affairs of the Society since, the date hereof. No person has been authorised to give any information or to make any representation not contained in this Memorandum or any supplement hereto and, if given or made, such information or representation must not be relied upon as having been so authorised.

Neither the Society nor any Dealer makes any comment about the treatment for taxation purposes of payments or receipts in respect of the Notes to or by a holder of Notes and each investor contemplating acquiring Notes is advised to consult a professional advisor.

October 6, 2004

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

1. History and Description of the Society

Britannia Building Society (the "Society") was formed in 1856. It was incorporated under the *Building Societies Act* in 1874 as the Leek and Moorlands Permanent Benefit Building Society. After a merger in 1966 with the Westbourne Building Society of London, the Society changed its name to the Leek and Westbourne Park Building Society and, following a series of further amalgamations, adopted its present name in 1975. The address of the principal office of the Society is Britannia House, Cheadle Road, Leek, Staffordshire, ST13 5RG.

The Society was the second largest United Kingdom building society in terms of total consolidated assets as at 31st December 2003. At such date it had 187 branches. At 31st December 2003 the Society had an investor base of 2,032,192 and over 285,626 borrowers. Its consolidated total assets at the same date were £20,928.80 million, of which mortgage assets were £14,616.90 million.

Britannia Building Society and its principal operating subsidiaries provide a wide range of financial services. The principal operating subsidiaries are listed as follows:

Britannia International Limited	Manx registered deposit taking company
Britannia Treasury Services Limited	holding and management company for subsidiaries that hold non-member mortgages
Britsafe Insurance Services (Guernsey) Limited	captive insurance company
Platform Home Loans Limited	a specialist sub-prime mortgage originator

2. Form, Status and Objects

The Society is incorporated under the *Building Societies Act 1986* (as amended) ("the Act") for an unlimited duration. It operates in accordance with the Act, regulations and orders made thereunder and the Society's registered Rules and Memorandum. The Society is a building society within the meaning of the Act and is registered with the Financial Services Authority in London, Register Number 322B. The affairs of the Society are conducted and managed by a Board of Directors who are elected and who serve in accordance with the Rules and Memorandum. The Board is responsible to the members for the proper conduct of the affairs of the Society and appoints and supervises executives who are responsible to the Board for the daily management of the Society.

The principal purpose of the Society, as stated in Clause 2 of its Memorandum, is to raise, primarily by the subscriptions of the members of the Society, a stock or fund for making to them advances secured on land for their residential use.

3. Recent Developments and Performance

Financial Year Ending 31st December 2003

For the year ended 31st December 2003 the Society reported consolidated operating profits before tax of £134.3 million, compared with £132.4 million in 2002. This figure was prior to the payment in connection with the Britannia Members' Loyalty Bonus Scheme, which made a £42.0 million distribution to members in this year (compared to £37.3 million in 2002). £76.0 million of operating profits came from subsidiary activities (compared to £61.9 million in 2002) reflecting a policy of maintaining an optimum level of profitability from the core businesses of mortgages and savings, whilst operating in profitable subsidiary activities such as Platform, Britannia Treasury Services and Commercial Lending. After all exceptional items, tax and the loyalty bonus, £65.3 million was added to the general reserve. At the end of 2003, gross capital as a percentage of total shares and borrowings was 7.6% (compared to 8.2% in 2002) and free capital on the same basis was 6.9% (compared to 7.4% in 2002).

The assets of members of the Society as at 31st December 2003 increased by 12.0% over the previous year to £20.9 billion. The Society, subsidiary and quasi-subsubsidiary companies (the "Group") gross residential and commercial mortgage lending during the year was £5.8 billion (compared to £4.9 billion in 2002), and net lending after securitisations and sales of assets totalled £1.38 billion (compared to £1.1 billion in 2002). Net retail inflow was £709.4 million (compared to £600.2 million in 2002).

As a mutual offering sustainable member value, the Society was able to reduce Group interest margin to 1.10% from 1.11% in the previous year. The Society paid in excess of £330 million to members in eight years since the introduction of the Britannia Membership Reward scheme.

Group cost/assets under management ratio (before amortisation of goodwill and including costs allocated to the securitisation vehicles) was reduced to 0.81% (compared to 0.87% in 2002). The cost/income ratio (before amortisation of goodwill and including costs allocated to the securitisation vehicles) fell to 52.9% (compared to 55.4% in 2002), reflecting the value offered to members through lower interest margins.

In real terms, the Group's underlying costs have remained unchanged since 1997, underpinning the Society's strategy of giving value to members.

Effective monitoring of arrears and a proven credit scoring system has assisted in keeping arrears at low levels. The total arrears outstanding on these mortgage accounts was £1.1 million at 31st December 2003 (being the same as in 2002) for the Group of which £0.7 million (being the same as in 2002) related to Society accounts. This represented approximately 0.01% (being the same as in 2002) of total Group balances and 0.01% (being the same as in 2002) of total Society balances. The Society remained committed to the effective and fair management of lending and arrears. Through good control in this area the Society was able to restrict the cost of bad and doubtful debts to £14.2 million (compared to £11.0 million in 2002).

At 31st December 2003 liquid assets of cash, bank balances and other authorised investments totalled £6.0 billion, representing 31.0% of the assets of members. Investments included gilts, bank deposits, certificates of deposit, and mortgage backed securities. The financial objectives of the Treasury Department include providing suitable liquidity to meet member needs, proactive balance sheet management, retail product design, achieving positive returns on liquid investments and minimising credit risk by placing funds with highly rated institutions spread across financial sectors and countries.

Interim Results for six months ending 30th June 2004

Britannia Building Society delivered on strategic initiatives in the first half of 2004 as it continued its drive to fulfil its new corporate strategy to become known as Britain's best mutual.

The Society also ensured members benefited from low margins and keen prices, while meeting the operating profit target of £67.9 million (as compared to £63.1 million as of 30th June 2003). Of this, £44.6 million came from the Britannia Capital Investment Group (BCIG) companies (as compared to £32.4 million as of 30th June 2003).

Total gross lending for the six months was a record £2.9 billion (as compared to £2.1 billion as of 30th June 2003) as the Society continued to focus on high quality, low risk loans. Although the business maintained a competitive mortgage range throughout the period, standard lending multiples continued at a prudent level.

Quality of lending remains high. Just 4% of Group lending is at more than 90% LTV. 94% of lending is at standard lending multiples of 3.5 times salary or less, thus minimising the risk of bad debt. Arrears remained at low levels less than £1million, and bad debts were insignificant.

Platform, the intermediary lender, has performed well, with completions doubling to £1.1 billion. BCIG (which includes Britannia Commercial Lending, Britannia International, Britannia Treasury Services, Platform and Western Mortgage Services) exceeded its profit target for the half year.

The Society is committed to delivering the best possible value to members, and accordingly the Group margin was 0.98% (as compared to 1.07% as of 30th June 2003). This is among the lowest in the industry and is as a result of keen pricing for both savings and mortgages.

Investment in systems and market development led to a planned increase in costs to £76.8m (as compared to £70.2 million as of 30th June 2003). Depreciation charges increased as a result of this investment. The Society has now successfully completed its £60 million core systems replacement programme.

In March 2004, the Society strengthened its capital position by issuing £200 million of subordinated debt maturing in 2024.

DESCRIPTION OF THE SHORT-TERM PROMISSORY NOTES

- Issuer:** Britannia Building Society
- Principal Amount:** The aggregate principal amount of the Short-Term Promissory Notes described herein (the “Notes”) outstanding at any one time will not exceed \$1.5 billion in lawful money of Canada (“Canadian Dollars” or “C\$”) or the equivalent thereof, at the respective dates of issue of the Notes, in lawful money of the United States of America (“United States Dollars” or “US\$”).
- Form of Notes:**
- (a) **Certificated Form of Notes**
Notes denominated in United States Dollars will be issued in certificated form in the form attached as Annexe 2.
- (b) **Book Entry Form of Notes**
Notes denominated in Canadian Dollars may be issued in “book entry” form (the “Book Entry Notes”) in the form attached as Annexe 1 as permitted under the *Depository Bills and Notes Act* (Canada).
- The Book Entry Notes must be purchased or transferred through participants (“Participants”) in a debt clearing system operated by The Canadian Depository for Securities Limited (“CDS”) which include securities brokers and dealers, banks and trust companies. Indirect access to the CDS book entry system is also available to other institutions (“Indirect Participants”) that maintain custodial relationships with a Participant, either directly or indirectly.
- The Society will cause the Book Entry Notes to be delivered to or held on behalf of, and registered in the name of, CDS or its nominee. Each purchaser of a Book Entry Note will receive a customer confirmation of purchase from the registered dealer from whom such Book Entry Note is purchased in accordance with the practices and procedures of that registered dealer. Practices of registered dealers may vary, but generally customer confirmations are issued promptly after execution of a customer order.
- No holder of Book Entry Notes will be entitled to a certificate or other instrument from the Society or CDS evidencing that person’s interest in or ownership of such Book Entry Note, or will be shown on the records maintained by CDS, except through an agent of the holder who is a Participant or an Indirect Participant of CDS. Registration of interests in and transfers of Book Entry Notes will only be made through the debt clearing system of CDS.
- Neither the Society nor any registered dealers acting on its behalf will assume any liability for: (a) any aspect of the records relating to the beneficial ownership of the Book Entry Notes held by CDS or the payments relating thereto; (b) maintaining, supervising or reviewing any records relating to the Book Entry Notes; or (c) any advice or representation made by or with respect to CDS, including those contained in this Memorandum or relating to the rules governing CDS or any action to be taken by CDS or at the direction of its Participants. The rules governing CDS provide that it acts as the agent and depository for the Participants and, subject to any Participant agreeing with CDS that it will enforce payment of the Book Entry Notes directly, CDS has a statutory duty to enforce payment of the Book Entry Notes on behalf of the Participants. Once payment of the principal on the Book Entry Notes is made by or on behalf of the Society to CDS, the Society will be discharged of its obligation to pay under such Notes. As a result, Participants must look solely to CDS

and holders of Book Entry Notes must look solely to Participants (and not to the Society in any case) for payments of principal and interest on the Book Entry Notes once such a payment is made by or on behalf of the Society to CDS.

The ability of a holder to pledge Book Entry Notes or take action with respect thereto (other than through a Participant or an Indirect Participant) may be limited due to the lack of physical certificates.

Denominations:	The Notes will be issued in multiples of C\$1,000 or, as the case may be, US\$1,000, subject to a minimum of C\$100,000 for discount Notes and C\$200,000 (or, if greater, the Canadian Dollar equivalent at the date of issue of £50,000) for interest bearing Notes or, in each case, the equivalent thereof, at the date of issue, in United States Dollars.
Maturities:	The Notes will mature up to but not exceeding 365 days from and including their respective dates of issue.
Rates of Interest:	Available upon request.
Delivery and Settlement:	Delivery of Certificated Notes will be made against payment in immediately available funds. The Notes can be issued for same day delivery to the purchaser through the main branch in Montreal, Toronto, Winnipeg, Calgary or Vancouver of the Canadian chartered bank designated in the Notes. Delivery of Book Entry Notes into safekeeping will be made in accordance with the rules established by CDS.
Redemption:	Not redeemable prior to maturity.
Status:	The Notes will (subject to applicable statutory provisions) rank <i>pari passu</i> among themselves and at least equally with all other unsecured and unsubordinated deposits with, and loans to, the Society.
Purpose:	The net proceeds from the sale of the Notes will be used by the Society for general funding purposes.
Governing Law:	The Notes will be governed by and construed in accordance with the laws of the Province of Ontario and the federal laws of Canada applicable therein.
Eligibility:	Eligibility of the Notes for investment by certain purchasers is governed by general restrictions and provisions set out in statutes applicable to such purchasers and, in certain cases, subject to prudent investment standards established by such purchasers.
Rating:	The Notes have been rated R-1 (middle) by Dominion Bond Rating Service Limited.
Residents of Nova Scotia:	Residents of Nova Scotia shall not purchase Notes pursuant to this Memorandum unless they receive an addendum hereto that sets out the statutory rights required by the <i>Securities Act</i> (Nova Scotia).

SELLING RESTRICTIONS

General

The Society has not taken and will not take any action that would permit a public offering of the Notes or distribution of this Memorandum or any other material relating to the Notes in any country or any jurisdiction where action for that purpose is required. No person may directly or indirectly offer, sell or distribute any Note or distribute this Memorandum, the Annual Accounts or any circular, advertisement or other offering material relating to the Notes in any country or jurisdiction except under circumstances which will result in compliance with all applicable laws and regulations.

Canada

A prospectus has not been filed with respect to the Notes under applicable Canadian securities legislation and the Notes may only be offered and sold in Canada or to Canadian residents by persons authorised to do so pursuant to an exemption from the prospectus requirements of such legislation.

United States

The Notes have not been and will not be registered under the United States *Securities Act of 1933*, as amended (the “**Securities Act**”), and may not be offered or sold within the United States or to, or for the account or benefit of, U.S. persons (except pursuant to an exemption from registration under the Securities Act). Accordingly, each Dealer has agreed that it will not offer to sell any Notes within the United States or to, or for the account or benefit of, U.S. persons (except pursuant to an exemption from registration under the Securities Act). Terms used in this paragraph have the meanings given to them by Regulation S under the Securities Act.

United Kingdom

Each Dealer has represented and agreed that:

- (i) in relation to Notes which have a maturity of one year, it has not offered or sold and, prior to the expiry of the period of six months from the issue date of such Notes, will not offer or sell any such Notes to persons in the United Kingdom except to persons whose ordinary activities involve them in acquiring, holding, managing or disposing of investments (as principal or agent) for the purposes of their businesses or otherwise in circumstances which have not resulted and will not result in an offer to the public in the United Kingdom within the meaning of the *Public Offers of Securities Regulations 1995* as amended;
- (ii) it has only communicated or caused to be communicated, and will only communicate or cause to be communicated, an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the *Financial Services and Markets Act 2000* (“FSMA”)) received by it in connection with the issue or sale of any Notes in circumstances in which section 21(1) of the FSMA would not, if the Society was not an authorized person, apply to the Society; and
- (iii) it has complied and will comply with all applicable provisions of the FSMA (and all rules and regulations made pursuant to the FSMA) with respect to anything done by it in relation to any Notes in, from or otherwise involving the United Kingdom.

EXTRACTS FROM THE MEMORANDUM AND RULES OF THE SOCIETY

Memorandum of the Society

- “4. The powers of the Society are set out below. These may be exercised in connection with any of the Society’s purposes.
- (a) To do all things which, in the opinion of the Board of Directors or any duly authorised officer or employee of the Society, are necessary or may help the Society to achieve any of its purposes (including, for example, raising capital and other funds in any manner, whether or not involving the issue of securities other than by the creation of a floating charge);
 - (...)
 - (e) to exercise any power of the Society for any consideration of any kind (including, for example, in the form of securities or obligations of another person) or for no consideration;”

The Rules of the Society

- “12.
- (2) The Board may exercise all those powers of the Society that are not, by the Statutes or by these Rules, required to be exercised by the Society in general meeting.
 - (...)
 - (4) Without prejudice to the generality of the foregoing paragraphs (1), (2) and (3), the Board-
 - (...)
 - (g) may delegate any of its powers, duties, discretions and authorities relating to the business of the Society to-
 - (i) one or more Directors,
 - (ii) committees consisting of such Director or Directors, other Officer or Officers and/or employee or employees as it thinks fit,
 - (iii) one or more Officers or employees
- provided that where the powers of the Board are delegated to a committee pursuant to (ii) above, no resolution of the committee shall be effective unless a majority of the members of the committee present at the meeting are Directors or other Officers.”

Certified as a true copy:

Dated October 6, 2004

“*Paul A. Mills*”

Secretary – Britannia Building Society

EXTRACT FROM THE MINUTES OF THE MEETING OF THE BOARD OF DIRECTORS HELD ON WEDNESDAY, 28TH JANUARY 2004

6. Treasury Policy Statement

A revised Treasury Policy Statement was received. A copy is interleaved on page 9 of the Minute Book. The new Statement incorporated amendments made during 2003, together with a number of changes proposed by the Assets and Liabilities Committee. Following discussions, the new Policy Statement was approved.

Certified as a true copy:

Dated October 6, 2004

“*Paul A. Mills*”

Secretary – Britannia Building Society

**BRITANNIA BUILDING SOCIETY
TREASURY FUNDING COMMITTEE**

TERMS OF REFERENCE

1. Committee Composition

Chief Executive
Managing Director – Britannia Capital Investment Group
Group Finance Director
Head of Treasury

Quorum – 2 members, one of whom to be either the Managing Director Britannia Capital Investment Group or Head of Treasury.

2. Administration Arrangements

The committee will meet on an ad hoc basis to approve capital market documentation, banking syndication documentation, EMTN programme updates, etc., regarding transactions entered into on behalf of the Board. Minutes will be taken, and the Board of Directors advised of such transaction at the first Board Meeting subsequent to the conclusion of the relevant transaction.

3. Delegated Authority

The guidelines outlined below reflect the delegated authority appertaining to the Treasury Funding Committee:

- The Treasury Funding Committee may authorise senior capital market transactions/EMTN transactions/bank funding up to an amount of £500 million. All transactions in excess of this figure to be authorised by the main Board with the Treasury Funding Committee dealing with final documentation and terms.
- Treasury Funding Committee approval is required regarding all Wholesale Funding transactions with a maturity of greater than thirteen months which exceed the mandate of the Head of Treasury.
- The Treasury Funding Committee can authorise subordinated bond issuance up to £100 million. All transactions in excess of this figure to be authorised by the main Board with the Treasury Funding Committee dealing with final documentation and terms.
- All new funding programmes to be authorised by the main Board with the Treasury Funding Committee agreeing final documentation and terms.
- Tier one capital raising requires Board approval.

4. Scope of Responsibilities/Authority

- The Treasury Funding Committee is authorised to enter into negotiations and agree the terms and conditions of any Treasury Funding and to approve all contracts, agreements, (including in relation to swaps and other hedging transactions), deeds, bonds, notes, guarantees in respect of the obligations, assets and liabilities of any subsidiary of the Society and other documents to be entered into by the Society in respect of or in connection with any such Treasury Funding, provided that the limits from time to time set out by the Board of Directors in respect of Treasury Funding or Investments are not thereby exceeded.
- Any one of the persons set out in paragraph 1 above is authorised on behalf of the Society to sign (either manually or by facsimile), and deliver all such contracts, agreements, deeds, bonds, notes, guarantees and other documents, any prospectus, listing particulars, offering circular or information memorandum approved by the Treasury Funding Committee. Authority is given to perform and do all such other acts and things as may be considered to be necessary or desirable for the purpose of giving effect to or in connection with any Treasury Funding or Investments entered or to be entered into.
- If the Treasury Funding Committee approves any contract, agreement, deed, bond, note, guarantee or other document and the same is required to be executed under the Seal of the Society, the affixing of the Seal of the Society is authorised and the document to which the seal is affixed shall be countersigned by such persons as the Board of Directors may authorise from time to time.

I hereby confirm that the above Treasury Funding Committee Terms of Reference form an integral part of the Treasury Policy Statement which was approved at a meeting of the Board of Directors held on 28th January 2004.

Dated October 6, 2004

“Paul A. Mills”
Secretary – Britannia Building Society

**APPROVAL OF INCREASE TO THE CANADIAN COMMERCIAL PAPER
PROGRAMME BY THE BOARD OF DIRECTORS OF
BRITANNIA BUILDING SOCIETY**

I hereby confirm that at a Board Meeting duly constituted and convened the Board of Britannia Building Society duly passed the following resolution on 21st July 2004, which resolution has not been amended, rescinded, modified or revoked and which is in full force and effect.

“It was resolved that the Canadian Commercial Paper programme should be increased in size from Can\$500 million to Can\$1,500 million to support the general funding requirements of the Society.”

Dated October 6, 2004

“*Paul A. Mills*”

Secretary – Britannia Building Society

“*Gerald A. Gregory*”

Managing Director –

Britannia Capital Investment Group

**EXTRACTS FROM THE MINUTES OF A MEETING OF THE TREASURY FUNDING COMMITTEE
OF THE BOARD OF DIRECTORS OF BRITANNIA BUILDING SOCIETY
HELD ON 30TH SEPTEMBER 2004**

“It was reported to the Treasury Funding Committee that the Society had entered into a Canadian Commercial Paper Programme (the “Programme”) pursuant to which the Society is able to raise funds from time to time on an uncommitted basis through the issue and sale of short term promissory notes (the “Notes”) for a maximum outstanding aggregate principal amount not exceeding Canadian \$500,000,000, or its equivalent in United States dollars. It was reported that the Society had issued an information memorandum dated 9th July 1993 and a revised information memorandum dated 10th May 2000 for the purpose of issuing Notes pursuant to the Programme. It was explained to the meeting that on 21st July 2004 the Board of Directors of the Society had passed a resolution duly authorizing an increase in the maximum outstanding principal amount of the Notes to Canadian \$1,500,000,000, or its equivalent in United States dollars, and that the Society now proposed to issue an information memorandum superseding the information memoranda dated 9th July 1993 and 10th May 2000 for the purpose of issuing further Notes pursuant to the Programme.

There was produced at the meeting and considered:

- (a) an Information Memorandum to be dated 6th October 2004 (the “Information Memorandum”);
- (b) a proof dated 30th September 2004 of an amended and restated issuing and redemption agency agreement to be dated 6th October 2004 (the “Agency Agreement”) to be made between the Society and the Canadian Imperial Bank of Commerce (the “Agent”) further modifying the provisions of an issuing and redemption agency agreement dated 9th July 1993 and supplemented by agreements dated 10th May 2000 and 1st August 2004;
- (c) a proof dated 30th September 2004 of the amended and restated dealer agreements to be dated 6th October 2004 between the Society and CIBC World Markets Inc., RBC Dominion Securities Inc. and The Toronto-Dominion Bank, respectively, (modifying the provisions of the dealer agreements dated 9th July 1993 and supplemented by agreements dated 10th May 2000) and a new dealer agreement to be dated 6th October 2004 between the Society and Bank of Montreal (collectively, the “Dealer Agreements”);

The attention of the Treasury Funding Committee was drawn in particular to the following matter:

- (i) the constitution of the Programme and the issue of the Notes by the Society thereunder are in respect of Treasury Funding and are not to result in the limits set out by the Board of Directors of the Society in respect of Treasury Funding being exceeded.

After due consideration of the documents produced to the meeting IT WAS RESOLVED THAT:

Each of Gerald A. Gregory, Phil A. Lee, Stephen S. Nichols and Neville B. Richardson (each an “authorised signatory”) be and is hereby authorised on behalf of the Society:

- (i) to agree and sign all documentation considered to be necessary or desirable by any such authorised signatory in connection with the constitution and update of the Programme or issue of the Notes as may be considered appropriate, including (without limitation) in each case in the form produced to the meeting with such amendments thereto as any authorised signatory may approve:

- (a) the Information Memorandum;
- (b) the Agency Agreement; and
- (c) the Dealer Agreements,

and to execute and deliver any and all such documents and any Notes, whether manually or in facsimile form;

- (ii) to open and/or maintain in the Society's name such accounts as are appropriate to receive the proceeds of the issue and sale from time to time of Notes pursuant to the Programme and/or the making of any payment due on any Notes and from time to time give or authorise any of the other officers or employees for the time being of the Society to give instructions to transfer funds to or from those accounts and/or from time to time to operate or authorise any such person to operate such accounts;
- (iii) both in connection with the original execution of such documents and thereafter from time to time as may seem appropriate, to appoint and/or to vary and/or to terminate the appointment of any Dealer or any Agent;
- (iv) to do any and all other things and execute and deliver any and all other documents which such person deems necessary or desirable in connection with the establishment and implementation of the Programme, the issue and the sale from time to time of Notes thereunder and any related transactions; and
- (v) from time to time to give or authorise any of the other officers or employees for the time being of the Society to carry out the duties powers and tasks referred to above.

There being no further business the meeting concluded."

The undersigned, Secretary of Britannia Building Society, hereby certifies that the foregoing is a true and complete copy of a resolution duly passed by a Committee of the Board of Directors of the Society on the 30th day of September, 2004 and that such resolution is in full force and effect unamended as of the date hereof.

Dated this 6th day of October, 2004

"Paul A. Mills"
Secretary – Britannia Building Society

CERTIFICATE OF INCUMBENCY

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

<i>Name</i>	<i>Office</i>	<i>Signature</i>
Gerald A. Gregory	Managing Director, Britannia Capital Investment Group	“Gerald A. Gregory”
Phil A. Lee	Group Finance Director	“Phil A. Lee”
Stephen S. Nichols	Head of Treasury	“Stephen S. Nichols”
Neville B. Richardson	Group Chief Executive	“Neville B. Richardson”

The undersigned, Secretary of Britannia Building Society (the “Society”), hereby certifies that the persons named above have been duly appointed to the offices of the Society set forth opposite their respective names, that at the date hereof such persons continue to hold such offices, and that the signature set forth opposite each name is a true specimen of the signature of such person.

Dated this 6th day of October, 2004

“Paul A. Mills”
Secretary – Britannia Building Society

October 6, 2004

Britannia Building Society
Head Office, Britannia House
Cheadle Road, Leek
Staffordshire ST13 5RG

Dear Sirs:

Re: Short-Term Promissory Notes

We have acted as Canadian counsel to Britannia Building Society (the “**Issuer**”) in connection with the update and the increase in the aggregate principal amount of the Issuer’s programme (the “**Canadian Commercial Paper Programme**”) to issue from time to time short-term promissory notes (the “**Notes**”) in denominations of not less than \$100,000 in lawful money of Canada for discount Notes and \$200,000 in lawful money of Canada (or, if greater, the equivalent in lawful money of Canada at the date of issue of £50,000) for interest bearing Notes or, in each case, the equivalent thereof, at the date of issue, in lawful money of the United States and having maturities of not more than 365 days from and including their respective dates of issue, all as more particularly described in the Information Memorandum dated October 6, 2004 (the “**Memorandum**”) of which this opinion forms a part.

For the purposes of this opinion we have examined the following:

- (a) a copy of each of the following certified by Paul A. Mills, Secretary of the Issuer: extracts from the memorandum and rules of the Issuer; extract from the minutes of the meeting of the board of directors of the Issuer held on January 28, 2004; Treasury Funding Committee terms of reference; confirmation of the increase in the Canadian commercial paper programme; and extracts from the minutes of a meeting of the Treasury Funding Committee of the board of directors of the Issuer held on September 30, 2004;
- (b) specimens of the forms of Notes;
- (c) the amended and restated agreement dated October 6, 2004 (the “**Issuing and Redemption Agent Agreement**”) between the Issuer and Canadian Imperial Bank of Commerce (the “**Agent**”) wherein the Issuer has appointed the Agent as its agent to countersign (in the case of Notes issued in certificated form only) and deliver the Notes and to effect payments thereon, which Issuing and Redemption Agent Agreement amends and restates the Issuing and Paying Agency Agreement dated July 9, 1993, as supplemented by the Supplemental Issuing and Redemption Agency Agreement dated May 10, 2000 and the Issuing and Redemption Agent Agreement dated August 1, 2004;
- (d) the amended and restated dealer agreements dated October 6, 2004 between the Issuer and CIBC World Markets Inc., RBC Dominion Securities Inc. and The Toronto Dominion Bank, respectively (modifying the provisions of the dealer agreements dated July 9, 1993 and supplemented by agreements dated May 10, 2000), and a new dealer agreement dated October 6, 2004 between the Issuer and Bank of Montreal (collectively, the “**Dealer Agreements**”), wherein the Issuer has appointed the dealers to act as non-exclusive agents for the Issuer to solicit and receive on behalf of the Issuer offers to subscribe for short-term promissory notes;
- (e) the opinion dated the date hereof of Allen & Overy LLP, English counsel to the Issuer in connection with the Canadian Commercial Paper Programme (the “**English Counsel Opinion**”); and
- (f) opinions dated the date hereof of the following counsel (the “**Local Counsel**”) relating to the laws of the jurisdictions set forth opposite their respective names in connection with the Canadian Commercial Paper Programme (the “**Local Counsel Opinions**”):
 - (i) Stewart, McElvey, Stirling, Scales – Newfoundland, Nova Scotia, New Brunswick and Prince Edward Island;
 - (ii) Aikins, MacAulay & Thorvaldson – Manitoba; and
 - (iii) MacPherson Leslie & Tyerman LLP – Saskatchewan.

We have also examined originals or photostatic or certified copies of such corporate records and such indentures, agreements and other instruments, governmental authorisations or orders, certificates of public officials and of corporate representatives and such other documents and have considered such questions of law as we have deemed relevant and necessary as a basis for the opinions expressed herein. In such examination we have assumed the genuineness of all signatures and the authenticity of all documents submitted to us as originals and the conformity with the originals of all documents submitted to us as certified copies thereof.

We are only qualified to express opinions with respect to the laws of the Provinces of Ontario, Québec, Alberta and British Columbia and the federal laws of Canada applicable therein. In connection with the opinions set forth herein, we have relied:

- (a) as to matters governed by English law and insofar as any opinions expressed herein refer to the laws of England (including the opinions in paragraphs 1 to 3), upon the English Counsel Opinion; and
- (b) as to matters governed by the laws of any Province of Canada other than those in which we are qualified to express opinions and insofar as any opinions expressed herein refer to the laws of any such Province of Canada (including the opinions in paragraphs 4 to 9), upon the Local Counsel Opinions.

To the extent that any opinion of counsel upon which we have relied is stated to be based on any assumption, to be given in reliance on any certificate or other document or to be subject to any limitation, reservation, qualification or exception, the opinion expressed herein is made in reliance on the same certificate or documents, and is subject to the same limitation, reservation, qualification or exception. In addition, the opinions expressed herein are subject to the following qualifications and reservations, namely:

- (a) the enforcement of the Issuing and Redemption Agent Agreement, the Dealer Agreements and the Notes may be limited by applicable bankruptcy, reorganization, winding-up, insolvency, moratorium or other similar laws of general application affecting the enforcement of creditors' rights from time to time in effect and is subject to the equitable or statutory powers of the courts of Canada to stay proceedings before them, to stay the execution of judgments and to grant relief against forfeiture;
- (b) rights to indemnity may be limited by applicable law;
- (c) the enforcement of the Issuing and Redemption Agent Agreement, the Dealer Agreements and the Notes is subject to general principles of equity or principles substantially to the same effect in civil law and, in particular, no opinion is expressed as to the availability of equitable remedies as such for the enforcement of any provision of the Notes;
- (d) a judgment of a court in Canada may only be awarded in Canadian currency and, notwithstanding any provision of the Notes, the rate at which interest is payable on any judgment obtained in respect of any obligation contained in the Notes may be limited by the *Interest Act* (Canada), the *Judgment Interest Act* (Alberta) or the *Court Order Interest Act* (British Columbia) to a rate which is less than the rate stipulated in the Notes; and
- (e) the Issuer is a non-resident of Canada for purposes of the *Income Tax Act* (Canada).

Based and relying upon and subject to the foregoing, we are of the opinion that:

1. The Issuer is a building society duly established and validly existing in England under the *Building Societies Act 1986*, as amended.
2. The Agency Agreement, the Dealer Agreements and the issue of the Notes have been duly authorised, executed and delivered by the Issuer and there is no reason why the Agency Agreement, the Dealer Agreements or the Notes of each issue (when prepared, executed and delivered in the manner described in the Agency Agreement and the Dealer Agreements) should not constitute legal, valid and binding obligations of the Issuer.
3. The Notes, when duly executed by the Issuer and issued and delivered in accordance with the relevant provisions of the Agency Agreement, will rank *pari passu* among themselves and equally with all other unsecured and unsubordinated deposits with, and loans to, the Issuer, with the exception of obligations given priority by mandatory provisions of English law.
4. All necessary action under the laws of Canada has been duly taken by or on behalf of the Issuer and all necessary authorizations and approvals under the laws of Canada have been duly obtained for the authorization, execution, delivery and performance by the Issuer of the Issuing and Redemption Agent Agreement and the Dealer Agreements and for the issue and performance of the Notes pursuant to the terms of the Information Memorandum and in accordance with the securities regulations referred to in paragraph 9 below.
5. Based on the current provisions of the *Income Tax Act* (Canada), the regulations thereunder and all specific proposals to amend the *Income Tax Act* (Canada) and regulations publicly announced by the Canadian

Minister of Finance prior to the date hereof: (a) payments of interest on a Note by the Issuer to a beneficial holder of the Note who is a resident of Canada (“**Canadian Resident**”) for purposes of the *Income Tax Act* (Canada) will not be subject to Canadian withholding tax under Part XIII of the *Income Tax Act* (Canada); and (b) the amount by which the amount paid on maturity of a Note by the Issuer to the beneficial holder of the Note who is a Canadian Resident exceeds the amount for which the Note was issued to such holder (the “discount”) will not be subject to Canadian withholding tax under Part XIII of the *Income Tax Act* (Canada).

6. It is not necessary to ensure the legality, validity, enforceability or admissibility in evidence of the Issuing and Redemption Agent Agreement, the Dealer Agreements or, subject to being issued pursuant to the terms of the Information Memorandum and in accordance with the securities regulations referred to in paragraph 9 below, the Notes that any document be filed, recorded or enrolled with any government department or other authority in Canada or any province thereof. It is not necessary that any document relating to the issue of the Notes be stamped with any stamp, registration or similar tax in Canada or any province thereof.
7. The execution, delivery and performance of the Issuing and Redemption Agent Agreement, the Dealer Agreements or, subject to being issued pursuant to the terms of the Information Memorandum and in accordance with the securities regulations referred to in paragraph 9 below, the Notes will not result in any violation of the existing laws of Canada or any province thereof, nor any provision of any statute or governmental rule, decree or judgment of general application in Canada or any province thereof.
8. The statements contained in the Information Memorandum with regard to Canadian law and the laws of its provinces are true and accurate.
9. No filing or registration is necessary under applicable Canadian securities legislation in order for the Issuer to offer the Notes for sale through persons authorised to do so:
 - (a) to the public in the Provinces of Ontario, Alberta, Manitoba, Newfoundland and Labrador, and Prince Edward Island;
 - (b) to the public in the Province of Québec (provided a copy of the Memorandum, together with any other disclosure documents delivered to purchasers of Notes resident in the Province of Québec, is filed with the Commission des valeurs mobilières du Québec);
 - (c) to the public in the Province of British Columbia, so long as the purchaser is not an individual;
 - (d) to the public in the Province of New Brunswick, provided that the Notes are not convertible or exchangeable into, nor accompanied by a right to purchase, another security and:
 - (i) at the time of distribution, the Notes have a rating at or above one of the following rating categories (each an “Approved Credit Rating”) or a category that replaces one of the following ratings:

<i>Approved Credit Rating Agency</i>	<i>Approved Rating</i>
Dominion Bond Rating Service Limited	R – 1 (low)
Fitch Ratings	F – 1
Moody’s Investors Services	P – 1
Standard & Poor’s	A – 1 (low)

 issued by a credit rating organization shown above (each an “Approved Credit Rating Organization”) for the Notes; and
 - (ii) there has been no announcement by an Approved Credit Rating Organization that the rating of the Notes to which the Approved Credit Rating was given may be down-graded to a rating category that would not be an Approved Credit Rating and no Approved Credit Rating Organization has rated the Notes in a rating category that is not an Approved Credit Rating;
 - (e) to the public in the Province of Nova Scotia, provided that the Notes, at the date of sale, have a rating at or above one of the following rating categories shown in paragraph (ii) below (each, for the purposes of this paragraph (e), an “Approved Credit Rating”) issued by a credit rating organization shown in paragraph (ii) below (each, for the purposes of this paragraph (e), an “Approved Credit Rating Organization”) for the Notes or a category that replaces one of the following ratings: and
 - (i) there has been no announcement of the Approved Credit Rating Organization that the rating of the security or instrument to which the Approved Credit Rating was given may be down-graded to a rating category that would not be an Approved Credit Rating; and

- (ii) no Approved Credit Rating Organization has rated the security or instrument in a rating category that is not an Approved Credit Rating, being:

<i>Approved Credit Rating Organization</i>	<i>Approved Rating</i>
Dominion Bond Rating Service Limited	R-1-L
Duff & Phelps Credit Rating Co.	D-1
Fitch IBCA, Inc.	A-1
Moody's Investors Service, Inc.	P-1
Standard & Poor's Corporation	A-1
Thomson BankWatch, Inc.	TBW-2

- (f) to the public in the Province of Saskatchewan, provided that:

- (i) the Notes have a rating at or above one of the following rating categories (each, for the purposes of this paragraph (f), an "Approved Credit Rating") issued by a credit rating organization shown below (each, for the purposes of this paragraph (f), an "Approved Credit Rating Organization") for the Notes:

<i>Approved Credit Rating Organization</i>	<i>Approved Rating</i>
Dominion Bond Rating Service Limited	R-1 (Low)
Fitch IBCA, Duff & Phelps	F-1
Moody's Investors Service, Inc.	P-1
Standard & Poor's Corporation	A-1

- (ii) and the Approved Credit Rating Organization has not announced that the credit rating for the Notes has been or may be down-graded to a rating which is below that Approved Credit Rating.

This opinion is given solely for the benefit of the party to which it is addressed and may not be relied upon by any other person without our prior written consent.

"BLAKE, CASSELS & GRAYDON LLP"

ANNEXE 1

Serial No. _____
N° de série

DISCOUNT NOTE
BILLET À ESCOMPTE

Issue Date _____
Date d'émission

Due Date _____
Date d'échéance

THIS IS A DEPOSITORY NOTE SUBJECT TO THE *DEPOSITORY BILLS AND NOTES ACT*.
IL S'AGIT D'UN BILLET DE DÉPÔT ASSUJETTI À LA *LOI SUR LES LETTRES ET BILLETS DE DÉPÔT*.

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

For value received
contre valeur reçue

Will pay to CDS & Co.
paiera à CDS & Co.

On Due Date the sum of
à la date d'échéance la somme de

_____ dollars

On maturity in lawful money of Canada on presentation and surrender of this note at the main branch of Canadian Imperial Bank of Commerce in Toronto.

À l'échéance en monnaie légale du Canada sur présentation et remise de ce billet à la succursale principale de la Banque CIBC à Toronto.

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

Per: _____

Par:

THE NOTES HAVE NOT BEEN AND WILL NOT BE REGISTERED UNDER THE U.S. SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "SECURITIES ACT") AND MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES OR TO, OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF, U.S. PERSONS EXCEPT IN CERTAIN TRANSACTIONS EXEMPT FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE SECURITIES ACT. TERMS USED IN THIS PARAGRAPH HAVE THE MEANING GIVEN TO THEM BY REGULATIONS UNDER THE SECURITIES ACT.

LES BILLETS N'ONT PAS ÉTÉ ET NE SERONT PAS ENREGISTRÉS AUX TERMES DE LA LOI DES ÉTATS-UNIS INTITULÉE SECURITIES ACT OF 1933, EN SA VERSION MODIFIÉE (LA LOI DE 1933) ET NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTS NI VENDUS AUX ÉTATS-UNIS NI À UNE PERSONNE DES ÉTATS-UNIS OU POUR SON COMPTE OU À SON PROFIT, SAUF DANS LE CADRE DE CERTAINES OPÉRATIONS DISPENSÉES DES EXIGENCES D'ENREGISTREMENT DE LA LOI DE 1933. LES TERMES UTILISÉS DANS LE PRÉSENT PARAGRAPHE ONT LE SENS QUI LEUR EST ATTRIBUÉ PAR LE RÈGLEMENT S AUX TERMES DE LA LOI DE 1933.

ANNEXE 2

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

Discount/ Interest Bearing
Note No.
Billet N^o
à escompte / portant intérêt

PROMISSORY NOTE

BILLET

Issue Date

Date d'émission

Due Date

Date d'échéance

BRITANNIA BUILDING SOCIETY, for value received, hereby promises to pay/certifies that a sum has been deposited with it upon terms that it will repay to or to the order of

BRITANNIA BUILDING SOCIETY, contre valeur reçue, promet par les présentes de payer/certifie qu'on a déposé auprès d'elle à condition qu'elle la rembourse à ou à l'ordre de

on the Due Date the sum of
à la date d'échéance la somme de

DOLLARS

plus interest thereon at the rate of
avec intérêt au taux de

per cent per annum,
pour cent par année,

payable in lawful money of
payable en monnaie légale de

on presentation and surrender of this Promissory Note at the main branch of Canadian Imperial Bank of Commerce at
à la présentation et remise du présent billet à la succursale principale de la Banque CIBC à

This Promissory Note shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Province of Ontario and the laws of Canada applicable therein.

Le présent billet est régi par les lois de la province d'Ontario et les lois du Canada qui s'y appliquent et est interprété conformément à ces lois.

Any profits or gains realized (by holders subject to UK corporation tax or income tax) from purchasing, holding to maturity or disposing of this Promissory Note will be brought into charge to tax as income.

Tout profit ou gain réalisé (par les porteurs qui sont assujettis à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu du Royaume-Uni) à la suite de la souscription, de la détention jusqu'à l'échéance ou de l'aliénation du présent billet seront pris en compte dans le calcul de leur revenu imposable.

Countersigned as Issuing Agent only for BRITANNIA BUILDING SOCIETY

Contresigné à titre d'agent d'émission de BRITANNIA BUILDING SOCIETY

CANADIAN IMPERIAL BANK OF COMMERCE
BANQUE CIBC

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

By/Par: _____
Authorized Officer/Dirigeant autorisé

By/Par: _____
Authorized Signatory/Signataire autorisé

THIS PROMISSORY NOTE SHALL BECOME VALID ONLY WHEN MANUALLY COUNTERSIGNED BY A DULY AUTHORIZED OFFICER OF THE ISSUING AGENT.

LE PRÉSENT BILLET N'EST VALABLE QUE S'IL EST CONTRESIGNÉ À LA MAIN PAR UN DIRIGEANT DÛMENT AUTORISÉ DE L'AGENT D'ÉMISSION.

THE NOTES HAVE NOT BEEN AND WILL NOT BE REGISTERED UNDER THE U.S. SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "SECURITIES ACT") AND MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES OR TO, OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF, U.S. PERSONS EXCEPT IN CERTAIN TRANSACTIONS EXEMPT FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE SECURITIES ACT. TERMS USED IN THIS PARAGRAPH HAVE THE MEANING GIVEN TO THEM BY REGULATIONS UNDER THE SECURITIES ACT.

LES BILLETS N'ONT PAS ÉTÉ ET NE SERONT PAS ENREGISTRÉS AUX TERMES DE LA LOI DES ÉTATS-UNIS INTITULÉE SECURITIES ACT OF 1933, EN SA VERSION MODIFIÉE (LA LOI DE 1933) ET NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTS NI VENDUS AUX ÉTATS-UNIS NI À UNE PERSONNE DES ÉTATS-UNIS OU POUR SON COMPTE OU À SON PROFIT, SAUF DANS LE CADRE DE CERTAINES OPÉRATIONS DISPENSÉES DES EXIGENCES D'ENREGISTREMENT DE LA LOI DE 1933. LES TERMES UTILISÉS DANS LE PRÉSENT PARAGRAPHE ONT LE SENS QUI LEUR EST ATTRIBUÉ PAR LE RÈGLEMENT S AUX TERMES DE LA LOI DE 1933.

NOTICE D'OFFRE



BRITANNIA BUILDING SOCIETY

(constituée en Angleterre sous le régime de la *Building Societies Act 1986*, en sa version modifiée)

BILLETS À COURT TERME

Dans certains territoires, la loi peut restreindre la distribution de la présente notice d'offre (la *notice*) et l'offre, l'émission ou la livraison des billets à court terme décrits dans les présentes (les *billets*). Les personnes entre les mains desquelles la présente notice se retrouve doivent s'informer de ces restrictions, y compris celles qui sont énoncées à la rubrique « Restrictions à la vente », et s'y conformer. Les billets n'ont pas été ni ne seront enregistrés aux termes de la loi intitulée *U.S. Securities Act of 1933*, en sa version modifiée.

La présente notice doit être lue en parallèle avec les derniers rapports et comptes annuels publiés (les *comptes annuels*) de Britannia Building Society (la *Société*). On peut obtenir des exemplaires des derniers comptes annuels en en faisant la demande aux courtiers (les *courtiers*) nommés de temps à autre par la Société relativement aux billets.

La présente notice n'a pas été préparée afin de servir de base à une évaluation du crédit ni à une autre évaluation et elle ne doit pas être considérée comme une recommandation de la part de la Société ou d'un courtier selon laquelle la personne qui reçoit la présente notice devrait acheter des billets. Chaque épargnant qui envisage d'acheter des billets a intérêt à faire, et sera réputé avoir fait, sa propre enquête indépendante sur la situation financière de la Société et sa propre évaluation de la solvabilité de celle-ci. La présente notice ne constitue ni une offre ni une invitation de la part de la Société ou d'un courtier, ou pour leur compte, à quiconque en vue de l'achat des billets et n'oblige aucunement la Société à accepter une offre d'achat de billets.

Ni la livraison de la présente notice ni une offre ou une vente faite sur le fondement des présentes ne laissent entendre, en aucune circonstance, que la présente notice est exacte à un moment quelconque après la date des présentes ni qu'il n'y a pas eu de changements dans les affaires de la Société après cette date. Personne n'est autorisée à donner des renseignements ni à faire des déclarations qui ne sont pas contenues dans la présente notice ou dans un supplément à celle-ci et, si de tels renseignements sont donnés ou si de telles déclarations sont faites, il convient de ne pas s'y fier comme si elles avaient été ainsi autorisées.

Ni la Société ni un courtier ne fait de commentaire sur le traitement fiscal des paiements faits à un porteur de billets ou des sommes reçues par un porteur de billets à l'égard des billets et chaque épargnant qui envisage l'acquisition de billets devrait consulter un conseiller professionnel.

Le 6 octobre 2004

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

1. Historique et description de la Société

Britannia Building Society (la *Société*) a été créée en 1856. Elle a été constituée en vertu de la loi intitulée *Building Societies Act* en 1874 sous la dénomination de Leek and Moorlands Permanent Benefit Building Society. Après sa fusion en 1966 avec la Westbourne Building Society of London, elle a changé sa dénomination pour Leek and Westbourne Park Building Society, et elle a adopté sa dénomination actuelle en 1975, à la suite d'une série de fusions supplémentaires. L'adresse de son principal établissement est Britannia House, Cheadle Road, Leek, Staffordshire, ST13 5RG.

Au 31 décembre 2003, la Société était la deuxième société d'épargne immobilière en importance du Royaume-Uni au chapitre de l'actif total consolidé. À cette date, elle comptait 187 succursales ainsi que 2 032 192 investisseurs et plus de 285 626 emprunteurs. Son actif total consolidé à cette même date s'établissait à 20 928,80 M£, et les avoirs hypothécaires comptaient pour 14 616,90 M£ de cette somme.

Britannia Building Society et ses principales filiales en exploitation offrent une vaste gamme de services financiers. La liste des principales filiales en exploitation s'établit comme suit :

Britannia International Limited	caisse de dépôts enregistrée à l'île de Man
Britannia Treasury Services Limited	société de portefeuille et de gestion qui détient des hypothèques de non-membres pour le compte de filiales
Britsafe Insurance Services (Guernsey) Limited	société d'assurances captive
Platform Home Loans Limited	spécialiste de la souscription d'hypothèques à taux minoré

2. Forme, statut et buts

La Société est constituée en vertu de la loi intitulée *Building Societies Act 1986* (en sa version modifiée) (la *Loi*) pour une période illimitée. Elle exerce ses activités conformément à la Loi, aux règlements adoptés et aux ordonnances rendues en vertu de celle-ci ainsi qu'à son acte constitutif et ses règles enregistrés. La Société est une société d'épargne immobilière au sens de la Loi et est enregistrée auprès du Financial Services Authority de Londres, numéro de registre 322B. Ses affaires sont menées et gérées par un conseil d'administration, qui est élu et exerce ses activités conformément aux règles et à l'acte constitutif. Le conseil est responsable de la conduite régulière des affaires de la Société envers ses membres, et il nomme et supervise les dirigeants responsables devant lui de la gestion quotidienne de la Société.

La Société a pour principal but, comme il est indiqué au paragraphe 2 de son acte constitutif, de réunir, principalement par l'entremise des souscriptions effectuées par ses membres, des ressources ou des fonds en vue de faire des avances à ses membres garanties par des terrains qu'ils utiliseront à des fins résidentielles.

3. Faits récents et rendement

Exercice financier terminé le 31 décembre 2003

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003, la Société a affiché un bénéfice d'exploitation consolidé avant impôt de 134,3 M£, comparativement à 132,4 M£ en 2002. Ce chiffre ne tenait pas compte du paiement effectué dans le cadre du programme de primes de loyauté à l'intention des membres de Britannia, aux termes duquel des distributions d'un montant total de 42,0 M£ ont été versées aux membres en 2003 (en regard de 37,3 M£ en 2002). Les activités des filiales ont généré 76,0 M£ du bénéfice d'exploitation (comparativement à 61,9 M£ en 2002), ce qui rend compte d'une politique visant à maintenir un niveau optimal de rendement quant aux activités principales d'hypothèque et d'épargne tout en menant des activités rentables dans les filiales, comme Platform, Britannia Treasury Services et Commercial Lending. Compte tenu des éléments exceptionnels, des impôts et des primes de fidélité, 65,3 M£ ont été ajoutés à la réserve générale. À la fin de 2003, le capital brut représentait 7,6 % du total des parts et des emprunts (comparativement à 8,2 % en 2002) et le capital libre, 6,9 % (comparativement à 7,4 % en 2002) sur la même base.

L'actif des membres de la Société au 31 décembre 2003 s'est accru de 12,0 % par rapport à l'année précédente pour atteindre 20,9 G£. Au cours de l'exercice, la Société, ses filiales et ses quasi-filiales (le *groupe*) ont consenti des prêts hypothécaires commerciaux et résidentiels bruts de 5,8 G£ (par opposition à 4,9 G£ en 2002), et les prêts nets, déduction faite des titrisations et des ventes d'actifs totalisaient 1,38 G£ (comparativement à 1,1 G£ en 2002). Les rentrées nettes au détail s'établissaient à 709,4 M£ (comparativement à 600,2 M£ en 2002).

En tant que mutuelle offrant une valeur durable à ses membres, la Société a pu réduire la marge sur les intérêts du groupe à 1,10 %, alors qu'elle était de 1,11 % pour l'exercice précédent. La Société a versé plus de 330 M£ à ses membres en huit ans depuis la création du programme de récompense des membres de Britannia.

Les coûts et l'actif du groupe pris en compte dans l'établissement du ratio de gestion (avant l'amortissement de la survaleur et compte tenu des coûts attribués aux véhicules de titrisation) ont été ramenés à 0,81 % (par opposition à 0,87 % en 2002). Le ratio coûts/produits d'exploitation (avant l'amortissement de la survaleur et compte tenu des coûts attribués aux véhicules de titrisation) est tombé à 52,9 % (comparativement à 55,4 % en 2002), ce qui témoigne de la valeur offerte aux membres par l'entremise de marges sur les intérêts plus faibles.

En termes réels, les coûts sous-jacents du groupe sont demeurés les mêmes depuis 1997, ce qui était la stratégie de la Société de procurer de la valeur à ses membres.

La surveillance efficace de l'arriéré et un système de cotation du crédit éprouvé ont contribué à maintenir l'arriéré à des niveaux peu élevés. L'arriéré total en cours sur les comptes hypothécaires était de 1,1 M£ au 31 décembre 2003 (soit le même montant qu'en 2002) pour le groupe, dont 0,7 M£ (soit le même montant qu'en 2002) avait trait à des comptes de la Société. Cette somme représentait environ 0,01 % (soit le même pourcentage qu'en 2002) du total des soldes du groupe et 0,01 % (soit le même pourcentage qu'en 2002) du total des soldes de la Société. La Société est demeurée engagée à procéder à la gestion efficace et équitable des prêts et de l'arriéré. En exerçant un bon contrôle dans ce domaine, la Société a été en mesure de restreindre les coûts des créances douteuses et irrécouvrables à 14,2 M£ (par opposition à 11,0 M£ en 2002).

Au 31 décembre 2003, les liquidités en espèces, en soldes bancaires et en autres placements autorisés totalisaient 6,0 G£, soit 31,0 % de l'actif des membres. Les placements comprenaient des subventions tenant lieu d'impôt, des dépôts bancaires, des certificats de dépôt et des titres adossés à des créances hypothécaires. Le service de la trésorerie s'est notamment fixé comme objectifs financiers de fournir des liquidités appropriées en vue de répondre aux besoins des membres, de gérer de façon proactive le bilan, de concevoir des produits de détail, d'enregistrer des rendements positifs sur les placements liquides et de minimiser le risque de crédit en investissant des fonds auprès d'institutions jouissant d'une cote de solvabilité élevée, réparties dans différents secteurs financiers et pays.

Résultats intermédiaires pour la période de six mois terminée le 30 juin 2004

Britannia Building Society a donné suite à ses initiatives stratégiques au cours de la première moitié de 2004, dans le cadre de l'application continue de sa nouvelle stratégie d'entreprise visant à la faire connaître comme la meilleure mutuelle de Grande-Bretagne.

La Société a également fait en sorte que les membres bénéficient de faibles marges et de prix avantageux tout en atteignant l'objectif quant au bénéfice d'exploitation de 67,9 M£ (par opposition à 63,1 M£ au 30 juin 2003). De cette somme, 44,6 M£ provenaient d'entreprises de Britannia Capital Investment Group (BCIG) (comparativement à 32,4 M£ au 30 juin 2003).

Le total des prêts bruts accordés pour la période de six mois a atteint le montant record de 2,9 G£ (en regard de 2,1 G£ au 30 juin 2003), et la Société a continué à se concentrer sur les prêts de qualité élevée et à faible risque. Bien que l'entreprise ait maintenu une gamme de prêts hypothécaires concurrentiels pendant toute la période, les coefficients de prêt standards sont demeurés à des niveaux prudents.

La qualité des prêts demeure élevée. Seulement 4 % des prêts du groupe représentent plus de 90 % du RPV. Une proportion de 94 % des prêts correspondent aux coefficients de prêts standards, soit 3,5 fois ou moins le salaire, ce qui minimise le risque de mauvaise créance. L'arriéré est demeuré à des seuils peu élevés, inférieurs à 1 M£, et les mauvaises créances étaient négligeables.

Platform, le prêteur intermédiaire, a obtenu de bons résultats, les prêts qu'il a accordés ayant doublé pour atteindre 1,1 G£. BCIG, qui comprend Britannia Commercial Lending, Britannia International, Britannia Treasury Services, Platform et Western Mortgage Services, a dépassé son objectif quant au bénéfice pour la première moitié de l'exercice.

La Société s'est engagée à offrir la meilleure valeur possible aux membres et, par conséquent, la marge du groupe était de 0,98 % (comparativement à 1,07 % au 30 juin 2003). Cette marge compte parmi les plus faibles de l'industrie et résulte d'une fixation de prix avantageux tant pour les comptes d'épargne que pour les prêts hypothécaires.

Les sommes investies dans les systèmes et l'expansion des marchés ont entraîné une montée prévue des coûts à 76,8 M£ (par opposition à 70,2 M£ au 30 juin 2003). Les frais d'amortissement ont augmenté par suite de ce placement. La Société a maintenant terminé son programme de remplacement des systèmes de base au coût de 60 M£.

En mars 2004, la Société a renforcé sa position en matière de capital en émettant 200 M£ de titres d'emprunt subordonnés venant à échéance en 2024.

DESCRIPTION DES BILLETS À COURT TERME

- Émetteur :** Britannia Building Society
- Montant en capital :** Le montant en capital global des billets à court terme décrits aux présentes (les *billets*) en circulation ne sera jamais supérieur à 1,5 G\$ en monnaie légale du Canada (*dollars canadiens* ou \$ *CA*) ou son équivalent, aux dates d'émission respectives des billets, en monnaie légale des États-Unis d'Amérique (*dollars américains* ou \$ *US*).
- Forme des billets :**
- (a) Billets émis sous forme de certificat
- Les billets libellés en dollars américains seront émis sous forme de certificat selon le modèle joint à l'annexe 2.
- (b) Billets émis sous forme d'inscription en compte
- Les billets libellés en dollars canadiens pourront être émis sous forme d'inscription en compte (les *billets émis sous forme d'inscription en compte*) selon le modèle joint à l'annexe 1, tel que cela est autorisé en vertu de la *Loi sur les lettres et billets de dépôt* (Canada).
- Les billets émis sous forme d'inscription en compte doivent être souscrits ou transférés par l'entremise d'adhérents (les *adhérents*) à un système de compensation exploité par La Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée (la *CDS*), qui comprend des courtiers en valeurs mobilières, des banques et des sociétés de fiducie. D'autres institutions (les *adhérents indirects*) qui maintiennent une relation de garde avec un adhérent, soit directement ou indirectement, peuvent également avoir un accès indirect au système d'inscription en compte de la *CDS*.
- La Société fera en sorte que les billets émis sous forme d'inscription en compte soient livrés à la *CDS* ou à son représentant ou soient détenus pour le compte de la *CDS* ou de son représentant, et inscrits au nom de la *CDS* ou de son représentant. Chaque souscripteur d'un billet émis sous forme d'inscription en compte recevra une confirmation de la souscription destinée au client de la part du courtier inscrit duquel ce billet est souscrit conformément aux pratiques et aux procédures de ce courtier. Les pratiques des courtiers inscrits peuvent différer mais, de façon générale, les confirmations destinées aux clients sont émises sans délai après l'exécution de l'ordre d'un client.
- Aucun porteur de billets émis sous forme d'inscription en compte n'aura le droit de recevoir un certificat ou un autre instrument de la part de la Société ou de la *CDS* établissant sa participation dans ce billet ou son droit de propriété à l'égard de celui-ci, et le nom des porteurs ne sera pas indiqué dans les registres tenus par la *CDS*, sauf par le truchement d'un mandataire du porteur qui est un adhérent ou un adhérent indirect de la *CDS*. L'inscription des participations dans les billets émis sous forme d'inscription en compte et les transferts de ces billets ne seront effectués que par l'entremise du système de compensation de la *CDS*.
- Ni la Société ni les courtiers inscrits agissant pour son compte n'assumeront de responsabilité relativement : a) à tout aspect des registres relatifs à la propriété effective des billets émis sous forme d'inscription en compte détenus par la *CDS* ou aux paiements y afférents, b) à la tenue, au contrôle ou à l'examen des registres relatifs aux billets émis sous forme d'inscription en compte, ou c) à tout avis donné ou à toute déclaration faite par la *CDS* ou relativement à celle-ci, y compris ceux contenus dans la présente notice ou portant sur les règles régissant la *CDS* ou toute mesure devant être prise par la *CDS* ou suivant les directives de ses adhérents. Aux termes des règles la régissant, la *CDS* prévoit agir en qualité de représentant et de dépositaire pour les

adhérents et, sous réserve de toute entente intervenue entre la CDS et tout adhérent selon laquelle l'adhérent exigera directement le paiement des billets émis sous forme d'inscription en compte, la CDS est tenue, en vertu de la loi, d'exiger le paiement des billets émis sous forme d'inscription en compte pour le compte des adhérents. Dès que le remboursement du capital des billets émis sous forme d'inscription en compte sera fait par la Société ou pour son compte à la CDS, la Société sera libérée de son obligation d'effectuer le paiement aux termes de ces billets. Par conséquent, les adhérents ne doivent s'adresser qu'à la CDS et les porteurs de billets émis sous forme d'inscription en compte, qu'aux adhérents (et dans aucun des deux cas à la Société) en ce qui a trait au remboursement du capital et au versement des intérêts sur les billets émis sous forme d'inscription en compte une fois que ce remboursement est fait par la Société ou pour son compte à la CDS.

La capacité d'un porteur de donner en gage des billets émis sous forme d'inscription en compte ou de prendre des mesures à leur égard (autrement que par l'entremise d'un adhérent ou d'un adhérent indirect) peut être restreinte en raison de l'absence de certificat.

Coupures :	Les billets seront émis en multiples de 1 000 \$ CA ou, selon le cas, de 1 000 \$ US, sous réserve d'un minimum de 100 000 \$ CA pour les billets à escompte et de 200 000 \$ CA (ou, s'il est plus élevé, de l'équivalent en dollars canadiens de 50 000 £, à la date d'émission) pour les billets portant intérêt ou, dans chaque cas, de l'équivalent en dollars américains aux dates d'émission respectives.
Échéances :	Les billets auront des échéances pouvant aller jusqu'à 365 jours à compter de leurs dates d'émission respectives, inclusivement.
Taux d'intérêt :	Disponibles sur demande.
Livraison et règlement :	La livraison des billets émis sous forme de certificat sera effectuée contre paiement en fonds immédiatement disponibles. Les billets peuvent être émis pour livraison le jour même au souscripteur par l'intermédiaire de la principale succursale à Montréal, à Toronto, à Winnipeg, à Calgary ou à Vancouver de la banque à charte canadienne désignée dans les billets. La livraison des billets émis sous forme d'inscription en compte aux fins de garde sera effectuée conformément aux règles établies par la CDS.
Remboursement :	Non remboursables avant l'échéance.
Statut :	Les billets (sous réserve de toute disposition des lois applicables) seront de rang égal entre eux et de rang au moins égal à tous les autres dépôts non garantis et non subordonnés effectués auprès de la Société et à tous les autres prêts non garantis et non subordonnés consentis à la Société.
But :	Le produit net provenant de la vente des billets sera affecté par la Société à des fins générales de financement.
Lois applicables :	Les billets seront régis par les lois de la province d'Ontario et les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent et seront interprétés conformément à celles-ci.
Admissibilité :	L'admissibilité des billets aux fins de placement par certains souscripteurs est régie par des restrictions et des dispositions générales énoncées dans les lois applicables à ces souscripteurs et, dans certains cas, est assujettie aux normes de placement sûr établies par ces souscripteurs.
Notation :	Les billets ont été notés R-1 (milieu) par Dominion Bond Rating Service Limited.
Résidents de la Nouvelle-Écosse :	Les résidents de la Nouvelle-Écosse ne peuvent souscrire de billets aux termes de la présente notice que s'ils reçoivent une annexe aux présentes qui indique les droits de résolution et sanctions civiles exigés par la loi intitulée <i>Securities Act</i> (Nouvelle-Écosse).

RESTRICTIONS À LA VENTE

Généralités

La Société n'a pris et ne prendra aucune mesure qui permettrait un placement des billets dans le public ou la diffusion de la présente notice ou de tout autre document se rapportant aux billets dans un pays ou un territoire où il faut prendre des mesures à cette fin. Personne ne peut directement ou indirectement offrir, vendre ou placer des billets ou diffuser la présente notice, les comptes annuels ou une circulaire, une annonce ou d'autres documents de placement se rapportant aux billets dans un pays ou un territoire, sauf lorsque le respect de l'ensemble des lois et règlements applicables est assuré.

Canada

Un prospectus n'a pas été déposé à l'égard des billets aux termes des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables et les billets ne peuvent être offerts ni vendus au Canada ou à des résidents canadiens que par des personnes autorisées à le faire aux termes d'une dispense de prospectus prévue par ces lois.

États-Unis

Les billets n'ont pas été et ne seront pas enregistrés aux termes de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, en sa version modifiée (la *Loi de 1933*), et ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis ou pour leur compte ou à leur profit (sauf conformément à une dispense d'enregistrement aux termes de la Loi de 1933). Par conséquent, chaque courtier a convenu de n'offrir de vendre aucun billet aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis ou pour leur compte ou à leur profit (sauf conformément à une dispense d'enregistrement aux termes de la Loi de 1933). Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont le sens qui leur est attribué par le règlement S pris aux termes de la Loi de 1933.

Royaume-Uni

Chaque courtier a déclaré et convenu ce qui suit :

- (i) relativement aux billets qui ont une durée de un an, il n'a pas offert ni vendu et, avant l'expiration de la période de six mois à compter de la date d'émission de ces billets, il n'offrira pas ni ne vendra ces billets à des personnes au Royaume-Uni, à l'exception des personnes dont les activités normales les amènent à participer à l'acquisition, à la détention, à la gestion ou à l'aliénation de placements (pour leur propre compte ou à titre de placeurs pour compte) aux fins de leurs entreprises ou par ailleurs dans des circonstances qui n'ont pas donné lieu ni ne donneront lieu à une offre au public au Royaume-Uni au sens donné à ce terme dans les règlements intitulés *Public Offers of Securities Regulations 1995*, en leur version modifiée;
- (ii) il a communiqué ou fait en sorte que soit communiquée et il communiquera ou fera en sorte que soit communiquée uniquement une invitation ou une incitation à s'engager dans une activité de placement (*investment activity*) (au sens de l'article 21 de la *Financial Services and Markets Act 2000* (la *FSMA*)) qu'il a reçue dans le cadre de l'émission ou de la vente de billets dans des circonstances où le paragraphe 21(1) de la *FSMA* ne s'appliquerait pas à la Société si la Société n'était pas une personne autorisée;
- (iii) il s'est conformé et se conformera à toutes les dispositions applicables de la *FSMA* (et à toutes les règles et tous les règlements adoptés aux termes de la *FSMA*) en ce qui a trait à toutes les mesures qu'il a prises relativement aux billets au Royaume-Uni, en provenance du Royaume-Uni ou auxquelles le Royaume-Uni participe par ailleurs.

EXTRAITS DE L'ACTE CONSTITUTIF ET DES RÈGLES DE LA SOCIÉTÉ

Acte constitutif de la Société

- « 4. [TRADUCTION] Les pouvoirs de la Société sont énoncés ci-dessous. Ils peuvent être exercés dans le cadre de tous les buts de la Société.
- (a) Prendre toutes les mesures qui, de l'avis du conseil d'administration ou de tout dirigeant ou employé dûment autorisé de la Société, sont nécessaires pour permettre à la Société d'atteindre l'un ou l'autre de ses buts ou pour l'aider à y parvenir (notamment, réunir des capitaux et d'autres fonds de quelque façon que ce soit, qui nécessite ou non l'émission de titres, sauf au moyen de la création d'une charge flottante);
 - (...)
 - (e) exercer tout pouvoir de la Société pour quelque contrepartie que ce soit (notamment sous forme de titres ou d'obligations d'une autre personne) ou sans contrepartie; »

Les règles de la Société

- « 12.
- (2) [TRADUCTION] Le conseil peut exercer tous les pouvoirs de la Société qui ne doivent pas, aux termes des lois ou des présentes règles, être exercés par la Société réunie en assemblée générale.
 - (...)
 - (4) Sans limiter la généralité des paragraphes (1), (2) et (3) qui précèdent, le conseil :
 - (...)
 - (g) peut déléguer ses pouvoirs, fonctions, pouvoirs discrétionnaires et autorité, quels qu'ils soient, ayant trait aux activités de la Société :
 - (i) à un ou à plusieurs administrateurs;
 - (ii) aux comités formés de l'administrateur ou des administrateurs, d'un autre dirigeant ou d'autres dirigeants et (ou) d'un ou des employés qu'il juge appropriés;
 - (iii) à un ou à plusieurs dirigeants ou employés
- à la condition que lorsque les pouvoirs du conseil sont délégués à un comité aux termes de l'alinéa (ii) ci-dessus, aucune résolution du comité ne puisse prendre effet à moins que la majorité des membres du comité présents à la réunion ne soient des administrateurs ou d'autres dirigeants. »

Certifié copie conforme

Le 6 octobre 2004

“Paul A. Mills”

Secrétaire – Britannia Building Society

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TENUE LE MERCREDI 28 JANVIER 2004

6. Énoncé de politique sur la trésorerie

[TRADUCTION] Un énoncé de politique révisé sur la trésorerie a été reçu. Un exemplaire est inséré à la page 9 du registre des procès-verbaux. Le nouvel énoncé intégrait les modifications apportées au cours de 2003 ainsi : qu'une série de modifications proposées par le comité sur l'actif et le passif. Après discussion, le nouvel énoncé de politique a été approuvé.

Certifié copie conforme

Le 6 octobre 2004

“Paul A. Mills”

Secrétaire – Britannia Building Society

BRITANNIA BUILDING SOCIETY
COMITÉ DE FINANCEMENT DE LA TRÉSORERIE

LIGNES DIRECTRICES

[TRADUCTION]

1. Composition du comité

Chef de la direction
Directeur général – Britannia Capital Investment Group
Directeur des finances du groupe
Chef de la trésorerie

Quorum – 2 membres, dont l'un doit être le directeur général de Britannia Capital Investment Group ou le chef de la trésorerie.

2. Arrangements concernant l'administration

Le comité se réunira de façon ponctuelle afin d'approuver les documents relatifs aux marchés financiers, les documents relatifs aux consortiums bancaires, les mises à jour apportées au programme d'EMTN, etc. concernant les opérations conclues pour le compte du conseil. Un procès-verbal sera rédigé, et le conseil d'administration sera avisé d'une telle opération à la première réunion du conseil d'administration suivant la conclusion de l'opération concernée.

3. Pouvoirs délégués

Les lignes directrices énoncées ci-après rendent compte des pouvoirs délégués au comité de financement de la trésorerie :

- Le comité de financement de la trésorerie peut autoriser des opérations importantes ayant trait aux marchés des capitaux, des opérations ayant trait aux EMTN et des financements bancaires jusqu'à concurrence de 500 M£. Toutes les opérations d'un montant supérieur doivent être autorisées par le conseil, le comité de financement de la trésorerie s'occupant des conditions et des documents définitifs.
- L'approbation du comité de financement de la trésorerie est requise pour toute opération de financement de gros dont l'échéance est supérieure à treize mois, laquelle excède la durée du mandat du chef de la trésorerie.
- Le comité de financement de la trésorerie peut autoriser l'émission d'obligations subordonnées jusqu'à concurrence de 100 M£. Toutes les opérations d'un montant supérieur doivent être autorisées par le conseil, le comité de financement de la trésorerie s'occupant des conditions et des documents définitifs.
- Tous les nouveaux programmes de financement doivent être autorisés par le conseil, le comité de financement de la trésorerie s'occupant de l'acceptation des conditions et des documents définitifs.
- Le conseil doit approuver la mobilisation de capital de première catégorie.

4. Portée des responsabilités et des pouvoirs

- Le comité de financement de la trésorerie est autorisé à s'engager dans des négociations et à accepter les conditions de tout financement de la trésorerie ainsi qu'à approuver l'ensemble des contrats, des ententes (y compris dans le cadre de swaps et d'autres opérations de couverture), des actes, des obligations, des billets, des cautionnements à l'égard des obligations, de l'actif et du passif d'une filiale de la Société et des autres documents devant être conclus par la Société relativement à ce financement de trésorerie ou dans le cadre de celui-ci, à la condition que les limites établies à l'occasion par le conseil d'administration concernant le financement de trésorerie ou les placements ne soient pas de ce fait dépassées.
- Toute personne mentionnée au paragraphe 1 ci-dessus est autorisée pour le compte de la Société à signer (soit à la main ou au moyen d'une signature fac-similée) et à livrer l'ensemble des contrats, des ententes, des actes, des obligations, des billets, des cautionnements et des autres documents, tout prospectus, tout détail de l'inscription, toute note d'information ou toute notice d'offre approuvés par le comité de financement de la trésorerie. Il lui est délégué les pouvoirs de prendre toutes les autres mesures et de faire toutes les autres choses jugées nécessaires ou souhaitables pour donner effet à tout financement de trésorerie ou placement conclu ou devant être conclu ou dans le cadre de ceux-ci.
- Si le comité de financement de la trésorerie approuve un contrat, une entente, un acte, une obligation, un billet, un cautionnement ou un autre document qui doit porter le sceau de la Société, l'autorisation d'apposer le sceau de la Société est accordée, et le document marqué de celui-ci est contresigné par les personnes que le conseil d'administration peut autoriser à l'occasion.

Je confirme par les présentes que les lignes directrices du comité de financement de la trésorerie ci-dessus font partie intégrante de l'énoncé de politique sur la trésorerie qui a été approuvé à une réunion du conseil d'administration tenue le 28 janvier 2004.

Le 6 octobre 2004

“Paul A. Mills”
Secrétaire – Britannia Building Society

**APPROBATION DE L'AUGMENTATION DU PROGRAMME DE PAPIER COMMERCIAL
CANADIEN PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE
BRITANNIA BUILDING SOCIETY**

Je confirme par les présentes que, à une réunion du conseil dûment constituée et convoquée le conseil de Britannia Building Society a dûment adopté la résolution suivante le 21 juillet 2004, laquelle résolution n'a pas été modifiée, annulée, ou révoquée et est en vigueur.

« Il a été résolu que le montant du programme de papier commercial canadien devrait être porté de 500 M\$ CA à 1 500 M\$ CA afin de soutenir les besoins de financement généraux de la Société. »

Le 6 octobre 2004

“Paul A. Mills”

Secrétaire – Britannia Building Society

“Gerald A. Gregory”

Directeur général –

Britannia Capital Investment Group

**EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL D'UNE RÉUNION DU COMITÉ DE FINANCEMENT DE LA
TRÉSORERIE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE BRITANNIA BUILDING SOCIETY TENUE
LE 30 SEPTEMBRE 2004**

« Il a été porté à la connaissance du comité de financement de la trésorerie que la Société avait conclu un programme de papier commercial canadien (le *programme*) aux termes duquel la Société peut à l'occasion réunir des fonds non engagés au moyen de l'émission et de la vente de billets à court terme (les *billets*) d'un montant en capital global maximal impayé de 500 000 000 \$ CA ou son équivalent en dollars américains. Il a été mentionné que la Société a diffusé une notice d'offre datée du 9 juillet 1993 et une notice d'offre modifiée datée du 10 mai 2000 aux fins de l'émission des billets aux termes du programme. Il a été expliqué au cours de la réunion que, le 21 juillet 2004, le conseil d'administration de la Société avait adopté une résolution autorisant en bonne et due forme une augmentation du montant en capital maximal impayé des billets pour le porter à 1 500 000 000 \$ CA, ou son équivalent en dollars américains, et que la Société proposait maintenant de diffuser une notice d'offre remplaçant les notices d'offre datées du 9 juillet 1993 et du 10 mai 2000 aux fins de l'émission de billets supplémentaires aux termes du programme.

Les documents suivants ont été présentés et examinés au cours de la réunion :

- (a) une notice d'offre qui sera datée du 6 octobre 2004 (la *notice d'offre*);
- (b) une épreuve datée du 30 septembre 2004 d'une convention relative à l'agent d'émission et de remboursement modifiée et mise à jour qui sera datée du 6 octobre 2004 (la *convention relative à l'agent*) et qui sera conclue par la Société et la Banque Canadienne Impériale de Commerce (*l'agent*), modifiant plus avant les dispositions d'une convention relative à l'agent d'émission et de remboursement datée du 9 juillet 1993 et complétée par les conventions datées du 10 mai 2000 et 1 août 2004;
- (c) une épreuve datée du 30 septembre 2004 des conventions de courtage modifiées et mises à jour qui seront datées du 6 octobre 2004 devant être conclues par la Société et Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et La Banque Toronto-Dominion, respectivement (modifiant les dispositions des conventions de courtage datées du 9 juillet 1993 et complétées par des conventions datées du 10 mai 2000) et une nouvelle convention de courtage qui sera datée du 6 octobre 2004 devant être conclue par la Société et la Banque de Montréal (collectivement, les *conventions de courtage*).

Le comité de financement de la trésorerie s'est intéressé particulièrement à la question suivante :

- (i) la mise sur pied du programme et l'émission des billets par la Société aux termes de celui-ci respectent le financement de la trésorerie et n'entraîneront pas le dépassement des limites établies par le conseil d'administration à l'égard du financement de la trésorerie.

Après l'examen en bonne et due forme des documents présentés à la réunion, IL A ÉTÉ RÉSOLU QUE :

Gerald A. Gregory, Phil A. Lee, Stephen S. Nichols et Neville B. Richardson (chacun étant appelé aux présentes un *signataire autorisé*) soient et sont chacun autorisés par les présentes pour le compte de la Société :

- (i) à accepter et à signer tous les documents considérés comme nécessaires ou souhaitables par un tel signataire autorisé dans le cadre de l'élaboration et de la mise à jour du programme ou de l'émission des billets selon ce qui est jugé approprié, y compris dans chaque cas en la forme soumise à la réunion avec les modifications que tout signataire autorisé peut approuver :

- (a) la notice d'offre;
- (b) la convention relative à l'agent;
- (c) les conventions de courtage

à signer et à livrer tous ces documents et les billets, que ce soit à la main ou au moyen d'une signature fac-similée;

- (ii) à ouvrir et (ou) à maintenir au nom de la Société les comptes appropriés pour recevoir le produit de l'émission et de la vente des billets à l'occasion aux termes du programme et (ou) du versement de tout paiement exigible sur les billets et, à l'occasion, à donner, ou autoriser l'un ou l'autre des autres dirigeants ou employés de la Société à ce moment à donner, des directives de transfert de fonds de ces comptes ou à ceux-ci et (ou) à l'occasion à gérer ces comptes ou à permettre à une telle personne de le faire;
- (iii) dans le cadre de la signature initiale de ces documents et par la suite à l'occasion comme il peut sembler approprié, à nommer et (ou) à changer un courtier ou un agent et (ou) à mettre fin à la nomination d'un courtier ou d'un agent;
- (iv) à prendre toutes les autres mesures et à signer et à livrer tous les autres documents qu'une telle personne juge nécessaires ou souhaitables dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre du programme, de l'émission et de la vente de billets à l'occasion aux termes de celui-ci et de toutes opérations connexes;
- (v) à l'occasion, à conférer les fonctions, pouvoirs et tâches mentionnées ci-dessus à l'un ou l'autre des autres dirigeants ou employés de la Société à ce moment ou à les autoriser à les exercer et à les exécuter.

Toutes les questions ayant été réglées, la réunion a été levée. »

Le soussigné, secrétaire de Britannia Building Society, certifie par les présentes que le texte qui précède est une copie fidèle et exacte d'une résolution dûment adoptée par un comité du conseil d'administration de la Société le 30 septembre 2004 et que cette résolution est en vigueur sans modification à la date des présentes.

Le 6 octobre 2004

"Paul A. Mills"

Secrétaire – Britannia Building Society

ATTESTATION DE FONCTION

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

<i>Nom</i>	<i>Poste</i>	<i>Signature</i>
Gerald A. Gregory	Directeur général, Britannia Capital Investment Group	“Gerald A. Gregory”
Phil A. Lee	Chef des finances de groupe	“Phil A. Lee”
Stephen S. Nichols	Responsable de la trésorerie	“Stephen S. Nichols”
Neville B. Richardson	Chef de la direction de groupe	“Neville B. Richardson”

Le soussigné, secrétaire de Britannia Building Society (la *Société*), certifie par les présentes que les personnes nommées ci-dessus ont été dûment nommées aux postes de la Société indiqués en regard de leurs noms respectifs, qu'à la date des présentes, ces personnes continuent d'occuper ces postes et que la signature figurant en regard de chaque nom est un spécimen conforme de la signature de cette personne.

Le 6 octobre 2004

“Paul A. Mills”
Secrétaire – Britannia Building Society

Le 6 octobre 2004

Britannia Building Society
Siège social, Britannia House
Cheadle Road, Leek
Staffordshire ST13 5RG

Madame/Monsieur,

Objet : Billets à court terme

Nous avons agi à titre de conseillers juridiques canadiens de Britannia Building Society (*l'émetteur*) relativement à la mise à jour et à l'augmentation du montant en capital global du programme de l'émetteur (le *programme de papier commercial canadien*) d'émission, à l'occasion, de billets à court terme (les *billets*) en coupures d'au moins 100 000 \$ en monnaie légale du Canada pour les billets à escompte et d'au moins 200 000 \$ en monnaie légale du Canada (ou, s'il est supérieur, l'équivalent en monnaie légale du Canada de 50 000 £ à la date d'émission) pour les billets portant intérêt ou, dans chaque cas, l'équivalent de ces montants, à la date d'émission, en monnaie légale des États-Unis, ayant des échéances d'au plus 365 jours à compter de leur date d'émission respective inclusivement, le tout tel qu'il est décrit plus en détail dans la notice d'offre datée du 6 octobre 2004 (la *notice*) dont le présent avis fait partie.

Aux fins du présent avis, nous avons examiné les documents suivants :

- (a) une copie de chacun des documents suivants certifiés par Paul A. Mills, secrétaire de l'émetteur : des extraits de l'acte constitutif et des règles de l'émetteur, un extrait du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration de l'émetteur tenue le 28 janvier 2004, les lignes directrices du comité de financement de la trésorerie, une confirmation concernant l'augmentation du programme de papier commercial canadien et des extraits du procès-verbal d'une réunion du comité de financement de la trésorerie du conseil d'administration de l'émetteur tenue le 30 septembre 2004;
- (b) des spécimens des billets;
- (c) la convention modifiée et mise à jour conclue en date du 6 octobre 2004 (la *convention relative à l'agent d'émission et de remboursement*) entre l'émetteur et la Banque Canadienne Impériale de Commerce (*l'agent*) dans laquelle l'émetteur a nommé l'agent en qualité de mandataire pour contresigner (dans le cas des billets émis sous forme de certificat uniquement) et livrer les billets et effectuer les paiements à leur égard, laquelle convention relative à l'agent d'émission et de remboursement modifie et met à jour la convention relative à l'agent d'émission et de remboursement datée du 9 juillet 1993, en sa version complétée par la convention relative à l'agent d'émission et de remboursement supplémentaire datée du 10 mai 2000 et la convention relative à l'agent d'émission et de remboursement datée du 1 août 2004;
- (d) les conventions de courtage modifiées et mises à jour datées du 6 octobre 2004 intervenues entre l'émetteur et Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et La Banque Toronto-Dominion, respectivement (modifiant les dispositions des conventions de courtage datées du 9 juillet 1993 et complétées par des conventions datées du 10 mai 2000), et une nouvelle convention de courtage datée du 6 octobre 2004 intervenue entre l'émetteur et la Banque de Montréal (collectivement, les conventions de courtage), dans lesquelles l'émetteur a nommé les courtiers pour agir à titre d'agents non exclusifs de l'émetteur en vue de solliciter et de recevoir pour le compte de l'émetteur des offres de souscription de billets à court terme;
- (e) l'avis, portant la date des présentes, de Allen & Overy LLP, conseillers juridiques anglais de l'émetteur relativement au programme de papier commercial canadien (*l'avis des conseillers juridiques anglais*);
- (f) les avis, portant la date des présentes, des conseillers juridiques suivants (les *conseillers juridiques locaux*) quant aux lois des territoires énoncées en regard de leur nom respectif relativement au programme de papier commercial canadien (les *avis des conseillers juridiques locaux*) :

- (i) Stewart, McElvey, Stirling, Scales – Terre-Neuve, Nouvelle-Écosse, Nouveau-Brunswick et Île-du-Prince-Édouard;
- (ii) Aikins, MacAulay & Thorvaldson – Manitoba;
- (iii) MacPherson Leslie & Tyerman LLP – Saskatchewan.

Nous avons également étudié des originaux, des photocopies ou des copies conformes des registres de sociétés et des actes, contrats, ententes ou autres instruments, autorisations ou ordonnances gouvernementales, attestations de fonctionnaires et de représentants de sociétés et autres documents et avons pris en considération les questions de droit que nous avons jugés pertinentes et nécessaires pour formuler les avis exprimés aux présentes. Au cours de cet examen, nous avons tenu pour acquis l'authenticité de toutes les signatures et de tous les documents qui nous ont été soumis à titre d'originaux et la conformité avec les originaux de tous les documents qui nous ont été soumis à titre de copies conformes de ceux-ci.

Nous sommes uniquement qualifiés pour donner des avis à l'égard des lois des provinces d'Ontario, de Québec, d'Alberta et de la Colombie-Britannique et des lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. Relativement aux avis énoncés aux présentes, nous nous sommes fiés à ce qui suit :

- (a) quant aux questions régies par le droit anglais et dans la mesure où ces avis renvoient aux lois de l'Angleterre (y compris les avis énoncés aux paragraphes 1 à 3), à l'avis des conseillers juridiques anglais;
- (b) quant aux questions régies par les lois d'une province du Canada autre que celles où nous sommes qualifiés pour donner des avis et dans la mesure où des avis formulés dans les présentes renvoient aux lois d'une telle province du Canada (y compris les avis énoncés aux paragraphes 4 à 9), aux avis des conseillers juridiques locaux.

Dans la mesure où l'avis d'un conseiller juridique auquel nous nous sommes fiés est déclaré être fondé sur une hypothèse, être appuyé sur une attestation ou un autre document ou être assujéti à une limitation, une réserve ou une exception, l'avis exprimé aux présentes s'appuie sur l'attestation ou le document en question et est assujéti à la même limitation, réserve ou exception. En outre, les avis exprimés aux présentes sont assujétis aux réserves suivantes :

- (a) l'application de la convention relative à l'agent d'émission et de remboursement et des conventions de courtage ainsi que l'exécution des billets peuvent être limitées par les lois applicables en matière de faillite, de réorganisation, de liquidation, d'insolvabilité, de moratoire ou par d'autres lois semblables d'application générale touchant l'exécution des droits des créanciers, en vigueur de temps à autre, et est assujéti aux pouvoirs conférés par la loi ou en *equity* aux tribunaux canadiens de surseoir aux procédures dont ils sont saisis, de surseoir à l'exécution de jugements et d'accorder une levée de la déchéance;
- (b) les droits d'indemnisation peuvent être limités par les lois applicables;
- (c) l'application de la convention relative à l'agent d'émission et de remboursement et des conventions de courtage ainsi que l'exécution des billets sont assujéties aux principes généraux en matière d'*equity* ou à des principes de droit civil allant sensiblement dans le même sens et, en particulier, aucun avis n'est exprimé quant à la disponibilité de recours en *equity* pour forcer l'exécution de toute disposition des billets;
- (d) un jugement d'un tribunal au Canada ne peut être rendu qu'en monnaie canadienne et, malgré toute disposition des billets, le taux d'intérêt payable sur tout jugement rendu quant à une obligation contenue dans les billets peut être limité par la *Loi sur l'intérêt* (Canada), la loi intitulée *Judgment Interest Act* (Alberta) ou la loi intitulée *Court Order Interest Act* (Colombie-Britannique) à un taux inférieur à celui qui est mentionné dans les billets;
- (e) l'émetteur est un non-résident du Canada aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

En nous fondant sur ce qui précède et sous réserve de ce qui précède, nous sommes d'avis que :

1. l'émetteur est une société d'épargne immobilière dûment établie et existant valablement en Angleterre sous le régime de la loi intitulée *Building Societies Act 1986*, en sa version modifiée;
2. la convention relative à l'agent, les conventions de courtage et l'émission des billets ont été dûment autorisées, signées et livrées par l'émetteur, et il n'existe aucune raison qui empêcherait la convention relative à l'agent, les conventions de courtage ou les billets de chaque émission (lorsqu'ils sont établis, signés et livrés de la façon décrite dans la convention relative à l'agent et les conventions de courtage) de constituer des obligations légales et valides de l'émetteur qui le lient;
3. les billets, lorsqu'ils seront dûment signés par l'émetteur et émis et livrés conformément aux dispositions appropriées de la convention relative à l'agent constitueront des obligations directes, inconditionnelles, non

subordonnées et non garanties de l'émetteur et seront de rang égal sans préférence entre elles et de rang égal à celui de tous les autres dépôts non garantis et non subordonnés effectués auprès de l'émetteur et de tous les autres prêts non garantis et non subordonnés consentis à l'émetteur, à l'exception des obligations ayant priorité aux termes des dispositions obligatoires du droit anglais;

4. toutes les mesures nécessaires en vertu des lois du Canada ont été dûment prises par l'émetteur ou pour son compte, et toutes les autorisations et approbations nécessaires en vertu des lois du Canada ont été dûment obtenues pour l'autorisation, la signature, la livraison et l'exécution par l'émetteur de la convention relative à l'agent d'émission et de remboursement et des conventions de courtage ainsi que pour l'émission et l'exécution des billets conformément aux conditions de la notice d'offre et aux dispositions en matière de valeurs mobilières mentionnées au paragraphe 9 ci-après;
5. selon les dispositions actuelles de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), de son règlement d'application et de toutes les propositions précises visant à les modifier rendues publiques par le ministre des Finances du Canada avant la date des présentes : a) les paiements d'intérêt sur un billet versés par l'émetteur à un porteur véritable du billet qui est un résident du Canada (un *résident canadien*) aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) ne seront pas soumis à la retenue d'impôt canadienne en vertu de la partie XIII de cette loi et b) l'excédent du montant que verse l'émetteur à l'échéance d'un billet au porteur véritable du billet qui est un résident canadien sur le montant pour lequel le billet a été émis à ce porteur (*l'escompte*) ne sera pas soumis à la retenue d'impôt canadienne en vertu de la partie XIII de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);
6. il n'est pas nécessaire pour assurer la légalité, la validité, le caractère exécutoire ou l'admissibilité en preuve de la convention relative à l'agent d'émission et de remboursement, des conventions de courtage ou des billets, sous réserve de leur émission conformément aux conditions de la notice d'offre et aux dispositions en matière de valeurs mobilières mentionnées au paragraphe 9 ci-après, qu'un document soit déposé, enregistré ou inscrit auprès d'un ministère gouvernemental ou d'une autre autorité du Canada ou d'une province canadienne. Il n'est pas nécessaire qu'un document ayant trait à l'émission des billets soit marqué d'une estampille, d'une inscription ou d'un timbre fiscal au Canada ou dans une province canadienne;
7. la signature, la livraison et l'exécution de la convention relative à l'agent d'émission et de remboursement, des conventions de courtage ou des billets, sous réserve de leur émission conformément aux conditions de la notice d'offre et aux dispositions en matière de valeurs mobilières mentionnées au paragraphe 9 ci-après, ne résulteront pas en une violation des lois existantes du Canada ou de toute province canadienne ou d'une disposition d'une décision, d'un décret ou d'un jugement gouvernemental ou législatif d'application générale au Canada ou dans toute province canadienne;
8. les déclarations contenues dans la présente notice d'offre concernant les lois canadiennes et les lois de ses provinces sont exactes et véridiques;
9. aucun dépôt ni enregistrement ou inscription n'est nécessaire aux termes des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables pour que l'émetteur offre les billets en vente par l'intermédiaire de personnes autorisées à ce faire:
 - (a) au public dans les provinces d'Ontario, d'Alberta, du Manitoba, de Terre-Neuve-et-Labrador et de l'Île-du-Prince-Édouard;
 - (b) au public dans la province de Québec (pourvu qu'une copie de la notice, ainsi que des autres documents d'information livrés aux souscripteurs de billets résidant dans la province de Québec, soit déposée auprès de la Commission des valeurs mobilières du Québec);
 - (c) au public dans la province de la Colombie-Britannique, tant que le souscripteur n'est pas un particulier;
 - (d) au public dans la province du Nouveau-Brunswick, pourvu que les billets ne soient pas convertibles en droit d'acheter un autre titre ou échangeables contre un tel droit ou accompagnés d'un tel droit et que :
 - (i) au moment du placement, les billets aient une note égale supérieure à l'une des catégories de notation suivantes (chacune, une *note approuvée*) ou à une catégorie qui remplace l'une des notes suivantes :

<i>Agence de notation agréée</i>	<i>Note approuvée</i>
Dominion Bond Rating Service Limited	R-1 (bas)
Fitch Ratings	F-1
Moody's Investors Service	P-1
Standard & Poor's	A-1 (bas)

accordée par une agence de notation mentionnée ci-dessus (chacune, une *agence de notation agréée*) pour les billets;

- (ii) et que l'agence de notation agréée n'ait pas fait d'annonce selon laquelle la note approuvée accordée aux billets pourrait être ramenée à une catégorie de notation qui ne correspondrait pas à une note approuvée et aucune agence de notation agréée n'a classé les billets dans une catégorie de notation qui ne correspond pas à une note approuvée;
- (e) au public dans la province de la Nouvelle-Écosse, pourvu que les billets aient, à la date de la vente, une note égale ou supérieure à l'une des catégories de notation indiquées au paragraphe (ii) ci-dessous (chacune étant, aux fins du présent alinéa e), une *note approuvée*), accordée par une agence de notation mentionnée au paragraphe (ii) ci-dessous (chacune étant, aux fins du présent alinéa e), une *agence de notation agréée*) pour les billets ou à une catégorie qui remplace l'une des notes suivantes et que :
 - (i) l'agence de notation agréée n'ait pas fait d'annonce selon laquelle la note approuvée accordée au titre ou à l'instrument pourrait être ramenée à une catégorie de notation qui ne correspondrait pas à une note approuvée;
 - (ii) aucune agence de notation agréée n'a classé le titre ou l'instrument dans une catégorie de notation qui ne correspond pas à une note approuvée :

<i>Agence de notation agréée</i>	<i>Note approuvée</i>
Dominion Bond Rating Service Limited	R-1-L
Duff & Phelps Credit Rating Co.	D-1
Fitch IBCA, Inc.	A-1
Moody's Investors Service, Inc.	P-1
Standard & Poor's Corporation	A-1
Thomson Bank Watch, Inc.	TBW-2

- (f) au public dans la province de Saskatchewan, pourvu que :
 - (i) les billets aient une note égale ou supérieure à l'une des catégories de notation suivantes (chacune étant, aux fins du présent alinéa f), une *note approuvée*), accordée par une agence de notation mentionnée ci-dessous (chacune étant, aux fins du présent alinéa f), une *agence de notation agréée*) pour les billets :

<i>Agence de notation agréée</i>	<i>Note approuvée</i>
Dominion Bond Rating Service Limited	R-1 (bas)
Fitch IBCA, Duff & Phelps	F-1
Moody's Investors Service, Inc.	P-1
Standard & Poor's Corporation	A-1
 - (ii) et que l'agence de notation agréée n'ait pas fait d'annonce selon laquelle la note des billets a été ou pourrait être abaissée à une note inférieure à une note approuvée.

Le présent avis est exprimé uniquement au profit des personnes à qui il est adressé et nul autre ne peut s'y fier sans notre consentement préalable écrit.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

“BLAKE, CASSELS & GRAYDON s.r.l.”

ANNEXE 1

Serial No. _____
N° de série

DISCOUNT NOTE
BILLET À ESCOMPTE

Issue Date _____
Date d'émission

Due Date _____
Date d'échéance

THIS IS A DEPOSITORY NOTE SUBJECT TO THE DEPOSITORY BILLS AND NOTES ACT.
IL S'AGIT D'UN BILLET DE DÉPÔT ASSUJETTI À LA LOI SUR LES LETTRES ET BILLETS DE DÉPÔT.

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

For value received
contre valeur reçue

Will pay to CDS & Co.
paiera à CDS & Co.

On Due Date the sum of \$
à la date d'échéance la somme de

_____ dollars

On maturity in lawful money of Canada on presentation and surrender of this note at the main branch of Canadian Imperial Bank of Commerce in Toronto.

À l'échéance en monnaie légale du Canada sur présentation et remise de ce billet à la succursale principale de la Banque Canadienne Impériale de Commerce à Toronto.

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

Per: _____

Par:

THE NOTES HAVE NOT BEEN AND WILL NOT BE REGISTERED UNDER THE U.S. SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "SECURITIES ACT") AND MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES OR TO, OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF, U.S. PERSONS EXCEPT IN CERTAIN TRANSACTIONS EXEMPT FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE SECURITIES ACT. TERMS USED IN THIS PARAGRAPH HAVE THE MEANING GIVEN TO THEM BY REGULATIONS UNDER THE SECURITIES ACT.

LES BILLETS N'ONT PAS ÉTÉ ET NE SERONT PAS ENREGISTRÉS AUX TERMES DE LA LOI DES ÉTATS-UNIS INTITULÉE SECURITIES ACT OF 1933, EN SA VERSION MODIFIÉE (LA LOI DE 1933) ET NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTS NI VENDUS AUX ÉTATS-UNIS NI À UNE PERSONNE DES ÉTATS-UNIS OU POUR SON COMPTE OU À SON PROFIT, SAUF DANS LE CADRE DE CERTAINES OPÉRATIONS DISPENSÉES DES EXIGENCES D'ENREGISTREMENT DE LA LOI DE 1933. LES TERMES UTILISÉS DANS LE PRÉSENT PARAGRAPHE ONT LE SENS QUI LEUR EST ATTRIBUÉ PAR LE RÈGLEMENT S AUX TERMES DE LA LOI DE 1933.

ANNEXE 2

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

Discount/ Interest Bearing
Note No.
Billet N°
à escompte / portant intérêt

PROMISSORY NOTE
BILLET

Issue Date
Date d'émission

Due Date
Date d'échéance

BRITANNIA BUILDING SOCIETY, for value received, hereby promises to pay / certifies that a sum has been deposited with it upon terms that it will repay to or to the order of

BRITANNIA BUILDING SOCIETY, contre valeur reçue, promet par les présentes de payer/certifie qu'on a déposé auprès d'elle à condition qu'elle la rembourse à ou à l'ordre de

on the Due Date the sum of
à la date d'échéance la somme de

DOLLARS

plus interest thereon at the rate of
avec intérêt au taux de

per cent per annum,
pour cent par année,

payable in lawful money of
payable en monnaie légale de

on presentation and surrender of this Promissory Note at the main branch of Canadian Imperial Bank of Commerce at
à la présentation et remise du présent billet à la succursale principale de la Banque Canadienne Impériale de Commerce à

This Promissory Note shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Province of Ontario and the laws of Canada applicable therein.

Le présent billet est régi par les lois de la province d'Ontario et les lois du Canada qui s'y appliquent et est interprété conformément à ces lois.

Any profits or gains realized (by holders subject to UK corporation tax or income tax) from purchasing, holding to maturity or disposing of this Promissory Note will be brought into charge to tax as income.

Tout profit ou gain réalisé (par les porteurs qui sont assujettis à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu du Royaume-Uni) à la suite de la souscription, de la détention jusqu'à l'échéance ou de l'aliénation du présent billet seront pris en compte dans le calcul de leur revenu imposable.

Countersigned as Issuing Agent only for BRITANNIA BUILDING SOCIETY

Contresigné à titre d'agent d'émission de BRITANNIA BUILDING SOCIETY

CANADIAN IMPERIAL BANK OF COMMERCE
BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE
DE COMMERCE

BRITANNIA BUILDING SOCIETY

By/Par: _____
Authorized Officer/Dirigeant autorisé

By/Par: _____
Authorized Signatory/Signataire autorisé

THIS PROMISSORY NOTE SHALL BECOME VALID ONLY WHEN MANUALLY COUNTERSIGNED BY A DULY AUTHORIZED OFFICER OF THE ISSUING AGENT.

LE PRÉSENT BILLET N'EST VALABLE QUE S'IL EST CONTRESIGNÉ À LA MAIN PAR UN DIRIGEANT DÛMENT AUTORISÉ DE L'AGENT D'ÉMISSION.

THE NOTES HAVE NOT BEEN AND WILL NOT BE REGISTERED UNDER THE U.S. SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "SECURITIES ACT") AND MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES OR TO, OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF, U.S. PERSONS EXCEPT IN CERTAIN TRANSACTIONS EXEMPT FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE SECURITIES ACT. TERMS USED IN THIS PARAGRAPH HAVE THE MEANING GIVEN TO THEM BY REGULATION S UNDER THE SECURITIES ACT.

LES BILLETS N'ONT PAS ÉTÉ ET NE SERONT PAS ENREGISTRÉS AUX TERMES DE LA LOI DES ÉTATS-UNIS INTITULÉE SECURITIES ACT OF 1933, EN SA VERSION MODIFIÉE (LA LOI DE 1933) ET NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTS NI VENDUS AUX ÉTATS-UNIS NI À UNE PERSONNE DES ÉTATS-UNIS OU POUR SON COMPTE OU À SON PROFIT, SAUF DANS LE CADRE DE CERTAINES OPÉRATIONS DISPENSÉES DES EXIGENCES D'ENREGISTREMENT DE LA LOI DE 1933. LES TERMES UTILISÉS DANS LE PRÉSENT PARAGRAPHE ONT LE SENS QUI LEUR EST ATTRIBUÉ PAR LE RÈGLEMENT S AUX TERMES DE LA LOI DE 1933.

