

*Le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** ») avec le prospectus préalable de base simplifié (le « **prospectus préalable** ») daté du 9 juin 2023 auquel il se rapporte, tel qu'il est modifié ou complété, et chaque document qui est intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou le prospectus préalable qui l'accompagne, constitue une offre publique de titres uniquement dans les territoires où ils peuvent être légalement offerts en vente et là seulement par des personnes autorisées à les vendre.*

*Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.*

*Les titres offerts par la présente n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni aux termes des lois sur les valeurs mobilières d'un État. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis d'Amérique ni dans leurs possessions et autres territoires relevant de leur compétence, ni à des personnes des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. Person » dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933) ni pour le compte ou au bénéfice de ces personnes, sauf dans des circonstances limitées. Voir la rubrique « Mode de placement ». Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat de ces titres aux États-Unis.*

*L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au chef des finances du Fonds de placement immobilier BTB, au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) H3G 2B3 (téléphone : 514-286-0188 poste 244), et ces documents sont aussi accessibles électroniquement à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).*

## SUPPLÉMENT DU PROSPECTUS

préalable daté du 9 juin 2023

Nouvelle émission

16 janvier 2025

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

**Débiteures convertibles subordonnées et non garanties à 7,25 % de série I**

**Capital global de 35 000 000 \$**

Le présent supplément de prospectus ainsi que le prospectus préalable visent le placement d'un capital global de 35 000 000 \$ de débiteures convertibles subordonnées et non garanties à 7,25 % de série I (les « **débiteures de série I** ») du Fonds de placement immobilier BTB (« **BTB** » ou le « **FPI** ») échéant le 28 février 2030, au prix de 1 000 \$ l'une. Le placement et l'émission des débiteures de série I en vertu du présent supplément de prospectus sont ci-après désignés le « **placement** ». Les débiteures de série I portent intérêt au taux annuel de 7,25 %, les intérêts étant payables semestriellement à terme échu les 28 février et 31 août de chaque année à compter du 31 août 2025. Voir la rubrique « Description des débiteures de série I ». Le FPI est une fiducie de placement à capital variable non dotée de personnalité morale, régie par les lois de la province de Québec. BTB se concentre sur l'acquisition et la gestion d'immeubles industriels, de bureaux et de commerces de détail du marché intermédiaire qui sont productifs de revenus. Le siège social et principale place d'affaires du FPI sont situés au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) H3G 2B3.

Chaque débenture de série I sera convertible en parts du FPI (les « **parts** ») au gré du porteur à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 28 février 2030 ou, si cette date est antérieure, le jour ouvrable précédant la date fixée par le FPI en vue du remboursement des débiteures de série I, au prix de conversion de 4,10 \$ par part (le « **prix de conversion** »), soit un taux de conversion de 243,9024 parts par tranche de 1 000 \$ de capital des débiteures de série I, sous réserve de rajustement dans certaines circonstances conformément aux dispositions de l'acte de fiducie (au sens attribué à ce terme dans les présentes). Les porteurs qui convertissent leurs débiteures de série I recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débiteures de série I (ou la date d'émission de leurs débiteures de série I si le FPI n'a encore versé aucun intérêt) à la dernière date de clôture des registres précédant la conversion en question, inclusivement, fixée par le FPI en vue de déterminer quels porteurs de parts (au sens des présentes) ont droit à des distributions sur les parts. D'autres renseignements sur le privilège de conversion, notamment des dispositions concernant le rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, figurent sous la rubrique « Description des débiteures de série I – Droits de conversion ». **Un porteur de débiteures de série I (un « porteur de débiteures de série I ») n'aura droit à aucun report d'impôt au moment de la conversion, du remboursement au gré de l'émetteur ou du remboursement à l'échéance de ces débiteures de série I. Voir la rubrique « incidences fiscales fédérales canadiennes ».**

Les débetures de série I ne pourront être remboursées avant le 28 février 2028, sauf en cas de changement de contrôle (au sens attribué à ce terme dans les présentes) (voir la rubrique « Description des débetures de série I – Option de vente en cas de changement de contrôle »). À compter du 28 février 2028, mais avant le 28 février 2029, les débetures de série I pourront être remboursées par le FPI, en totalité ou en partie, moyennant un préavis d'au plus 60 jours, mais d'au moins 30 jours, à un prix de remboursement égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de remboursement est donné (le « **cours actuel** ») correspond à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 28 février 2029, mais avant le 28 février 2030, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, les débetures de série I seront remboursables au gré du FPI, en totalité ou en partie à tout moment et à un prix de remboursement égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés.

Le FPI peut, à son gré et sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation compétentes, choisir d'acquitter son obligation de rembourser le capital des débetures de série I qui doivent être remboursées ou qui sont échues en émettant aux porteurs de débetures de série I un nombre de parts librement négociables (au sens attribué à ce terme dans les présentes), ce nombre étant obtenu en divisant le capital des débetures de série I par 95 % du cours actuel à la date de remboursement ou d'échéance, selon le cas.

Il n'existe, à l'heure actuelle, aucun marché pour la négociation des débetures de série I. Ainsi, il peut être impossible pour les souscripteurs de les revendre, ce qui peut avoir une incidence sur le cours des débetures de série I sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir la rubrique « Facteurs de risque ». Le 14 janvier 2025, soit le dernier jour de bourse avant l'annonce du placement, le cours de clôture par part et par débenture de série H à la TSX s'établissait à 3,28 \$ et à 101,50 \$, respectivement. Le FPI a demandé l'inscription à la cote de la TSX des débetures de série I placées aux termes du présent supplément de prospectus et des parts devant être émises à la conversion, au remboursement ou à l'échéance des débetures de série I. L'inscription sera conditionnelle à ce que le FPI respecte toutes les exigences d'inscription de la TSX. Les parts en circulation, les débetures de séries H (terme défini ci-après) sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole BTB.UN et BTB.DB.H, respectivement. Les obligations de série I sont offertes aux termes d'une convention de prise ferme datée du 16 janvier 2025 (la « **convention de prise ferme** ») entre BTB et Financière Banque Nationale inc., à titre de chef des preneurs fermes, pour son propre compte et pour le compte de RBC Dominion valeurs mobilières inc., Corporation Canaccord Genuity, Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et iA Gestion privée de patrimoine inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** »).

**Même si le FPI a l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts (définis aux présentes), rien ne garantit qu'il le fera.** Le rendement d'un placement dans le FPI n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. La capacité du FPI à effectuer des distributions de liquidités et le montant réel distribué dépendront de nombreux facteurs, notamment du rendement financier du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt, de ses dettes, de ses besoins en fonds de roulement, de ses besoins futurs en capitaux et de sa capacité à refinancer sa dette actuelle, et d'autres facteurs qui peuvent être indépendants de sa volonté. Le cours des débetures de série I pourrait diminuer si le FPI ne parvient pas à maintenir le niveau actuel des distributions de liquidités, et cette diminution pourrait être importante.

Un placement dans les débetures de série I est assujéti à un certain nombre de risques et d'incidences que tout acquéreur éventuel devrait prendre en compte. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

Les ratios de couverture par les bénéfices pro forma à l'égard de la dette du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et la période de douze mois terminée le 30 septembre 2024, compte tenu de l'émission des débetures de série I et de l'emploi d'une partie du produit net du placement pour rembourser les débetures de série H en circulation du FPI et pour rembourser les montants impayés au titre de la ligne de crédit d'acquisition, est respectivement de 203 % et de 156 %. Voir la rubrique « Ratios de couverture par les bénéfices ».

Le rendement après impôt des parts acquises conformément aux modalités d'une débenture de série I par des porteurs qui sont des résidents du Canada assujéti à la *Loi de l'impôt sur le revenu* dépendra, en partie, de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions effectuées par le FPI (dont des parties pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital non imposables). Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera en général réduit de la fraction non imposable des distributions faites au porteur de parts autres que la fraction des distributions qui est attribuable à la fraction non imposable de certains gains en capital. La composition de ces distributions pour les besoins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des conséquences fiscales que le placement aura sur eux.

Le produit net tiré de la vente des débetures de série I sera utilisé pour rembourser les débetures de série H en circulation du FPI et les montants impayés liés à la ligne de crédit d'acquisition. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

De l'avis des conseillers juridiques de BTB, les débentures de série I constitueront des placements admissibles aux régimes de revenu différé comme il est indiqué à la rubrique « Admissibilité à des fins de placement ».

|                               | Prix d'offre <sup>(1)</sup> | Rémunération des preneurs fermes <sup>(2)</sup> | Produit net revenant à BTB <sup>(3) (4)</sup> |
|-------------------------------|-----------------------------|---|---|
| Par débenture de série I..... | 1 000 \$                    | 40 \$   | 960 \$  |
| Total <sup>(3)</sup> .....    | 35 000 000 \$               | 1 400 000 \$                                    | 33 600 000 \$                                 |

Remarques :

- (1) Les modalités du placement ont été établies par voie de négociation entre BTB et les preneurs fermes.
- (2) La rémunération sera de 4,00 % du produit brut du placement. Voir la rubrique « Mode de placement ».
- (3) Avant déduction des frais du placement, qui sont estimés à environ 430 000 \$ et qui seront acquittés par prélèvement sur le produit du placement.
- (4) Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option de surallocation (l'« **option de surallocation** ») qui peut être exercée dans les 30 jours suivant la clôture (au sens des présentes) en vue d'acquiescer un capital global d'au plus 5 250 000 \$ de débentures supplémentaires de série I selon les mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus afin de couvrir les surallocations, le cas échéant, et à des fins de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le « prix d'offre », la « rémunération des preneurs fermes » et le « produit net » revenant au FPI (avant déduction des frais estimatifs du présent placement) s'établiront à 40 250 000 \$, 1 610 000 \$ et 38 640 000 \$ respectivement. Le présent supplément de prospectus incluant le prospectus préalable vise aussi le placement de l'option de surallocation et le placement des débentures supplémentaires de série I pouvant être émises à l'exercice de cette option. Voir la rubrique « Mode de placement ». À moins d'indication contraire, les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus supposent que l'option de surallocation n'a pas été exercée. Un acheteur qui achète des débentures de série I faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes achète ces débentures de série I aux termes du présent supplément de prospectus, que la position de surallocation soit, en définitive, couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

#### Valeur ou nombre maximum de titres disponibles

| Position des preneurs fermes   | Disponibles   | Période d'exercice                         | Prix d'exercice                   |
|--------------------------------|---|--|-----------------------------------|
| <b>Option de surallocation</b> | Option d'achat d'un maximum de 5 250 débentures de série I (soit jusqu'à 15 % du nombre de débentures de série I vendues) | Jusqu'à trente (30) jours après la clôture | 1 000 \$ par débenture de série I |

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les débentures de série I, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur émission par le FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte du FPI, et par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. Conformément aux lois applicables et sous réserve de celles-ci, les preneurs fermes peuvent réaliser des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des débentures de série I. **Les preneurs fermes pourraient offrir les débentures de série I à un prix inférieur à celui mentionné ci-dessus. Voir la rubrique « Mode de placement ».**

Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les registres de souscription en tout temps et sans préavis. Des certificats d'inscription en compte seulement attestant les débentures de série I seront délivrés sous forme nominative à Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** ») ou à son prête-nom et seront déposés auprès de la CDS à la clôture. La clôture devrait survenir vers le 23 janvier 2025 ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 27 février 2025, soit un maximum de 42 jours après la date de publication du présent supplément de prospectus. Les porteurs de débentures de série I n'auront pas droit à des certificats matériels représentant leur droit de propriété. Voir la rubrique « Description des débentures de série I – Inscription en compte, remise et forme ».

Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie étant donné qu'il n'exerce pas et qu'il n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Ni les débetures de série I ni les parts pouvant être émises à la conversion des débetures de série I ne constituent des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées aux termes des dispositions de cette loi ni d'aucune autre loi.

Financière Banque Nationale inc., RBC Dominion valeurs mobilières inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et iA Gestion privée de patrimoine inc. sont des sociétés affiliées à des institutions financières qui prêtent de l'argent au FPI, et une partie du produit net du placement sera utilisée pour rembourser une partie de la ligne de crédit d'acquisition due à une de ces institutions financières. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » de ces preneurs fermes aux termes de la législation sur les valeurs mobilières applicable. Au 31 décembre 2024, la dette réelle du FPI envers ces institutions financières totalisait environ 435 969 000 \$. Voir la rubrique « Relation entre le FPI et les preneurs fermes ».

## TABLE DES MATIÈRES

|   |    |
|---|----|
| GLOSSAIRE .....   | 7  |
| À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS .....  | 12 |
| ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....   | 12 |
| MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS .....  | 14 |
| DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....   | 14 |
| DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION .....  | 15 |
| LE FPI .....  | 15 |
| STRATÉGIE D'EMPRUNT .....   | 16 |
| DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS .....  | 16 |
| EMPLOI DU PRODUIT .....   | 17 |
| STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ.....   | 17 |
| CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS ET DE PARTS COMPORTANT DROIT DE VOTE SPÉCIALES EN CIRCULATION ..... | 18 |
| DESCRIPTION DES PARTS ET DES PARTS COMPORTANT DROIT DE VOTE SPÉCIALES.....                              | 18 |
| POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....   | 18 |
| DESCRIPTION DES DÉBENTURES DE SÉRIE I .....   | 18 |
| RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES.....   | 28 |
| MODE DE PLACEMENT .....   | 28 |
| RELATION ENTRE LE FPI ET LES PRENEURS FERMES .....  | 30 |
| VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS .....   | 31 |
| COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.....   | 32 |
| ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT .....   | 33 |
| INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES .....   | 33 |
| FACTEURS DE RISQUE .....  | 43 |
| QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....  | 46 |
| AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....                          | 46 |
| DROITS DE RÉOLUTION CONTRACTUELS .....  | 46 |
| DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES .....  | 47 |
| ATTESTATION DU FPI .....  | 1  |
| ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....  | 2  |

## PROSPECTUS PRÉALABLE

### TABLE DES MATIÈRES

|   |     |
|---|-----|
| GLOSSAIRE .....   | 4   |
| À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ PROVISoire .....     | 6   |
| ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....   | 6   |
| MESURES NON CONFORMES AUX IFRS .....  | 8   |
| DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....   | 9   |
| LE FPI .....  | 10  |
| FAITS RÉCENTS .....   | 10  |
| STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ .....  | 11  |
| EMPLOI DU PRODUIT .....   | 11  |
| CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES TITRES .....                              | 11  |
| RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES .....                                    | 17  |
| POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS .....                                     | 17  |
| MODE DE PLACEMENT .....   | 17  |
| FACTEURS DE RISQUE .....  | 18  |
| QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....   | 25  |
| CERTAINES incIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES .....                       | 25  |
| AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ..... | 25  |
| DROITS LÉGAUX ET CONTRACTUELS DES ACHETEURS .....                               | 25  |
| ATTESTATION DU FPI .....  | C-1 |

## GLOSSAIRE

Les termes suivants, qui sont utilisés dans le présent supplément de prospectus, ont le sens qui leur est attribué ci-dessous.

« **acte de fiducie** » a le sens attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures de série I – Généralités ».

« **agent des transferts** » signifie Services aux investisseurs Computershare inc.

« **ARC** » signifie l'Agence du revenu du Canada.

« **BTB** » ou le « **FPI** » signifie Fonds de placement immobilier BTB à l'exception d'un autre sens donné aux présentes.

« **BTB SEC** » signifie BTB Immobilier société en commandite, une société en commandite constituée en vertu des lois de la province de Québec.

« **cas de défaut** » a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description des débentures de série I – Cas de défaut ».

« **CDS** » signifie Services de dépôt et de compensation CDS inc.

« **CELI** » signifie le compte d'épargne libre d'impôt tel que défini dans la *Loi de l'impôt*.

« **CELIAPP** » signifie un « compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété » au sens attribué à ce terme dans la *Loi de l'impôt*.

« **changement de contrôle** » a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Description de débentures de série I – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

« **chef des preneurs fermes** » signifie Financière Banque Nationale inc.

« **clôture** » signifie la date de clôture qui tombe le ou vers le 23 janvier 2025.

« **CNCI** » signifie le Conseil des normes comptables internationales

« **contrat de fiducie** » signifie le contrat de fiducie conclu en date du 12 juillet 2006, dans sa version modifiée en date du 1<sup>er</sup> août 2006, du 15 mars 2011, du 28 janvier 2015 et du 8 juin 2020 et de temps à autre, régi par les lois du Québec, aux termes duquel le FPI a été établi.

« **contrat de fiducie de TB** » signifie le contrat de fiducie de TB daté du 12 juillet 2006, dans sa version modifiée et mise à jour en date du 1<sup>er</sup> août 2006, du 15 mars 2011 et du 4 mai 2011 et dans sa version modifiée le 8 décembre 2023, et de temps à autre et aux termes duquel Fiducie TB a été constituée sous le régime des lois de la province de Québec.

« **convention de prise ferme** » signifie la convention de prise ferme datée du 16 janvier 2025 et intervenue entre le FPI et les preneurs fermes.

« **cours actuel** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débentures de série I – Droit de conversion ».

« **date de l'option de vente** » a le sens attribué à ce terme à la rubrique « Description des débentures de série I – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

« **date de versement de l'intérêt** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débentures de série I – Mode de paiement – Option de versement de l'intérêt ».

« **débeture** » signifie une débeture de série I ou une débeture de série H ou toute débeture du FPI émise aux termes de l'acte de fiducie et « **débetures** » désigne, collectivement, les débetures de série I, les débetures de série H et toutes les autres débetures devant être émises à l'occasion aux termes de l'acte de fiducie, collectivement.

« **débeture au titre de l'intérêt** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débetures de série I – Mode de paiement – Option de versement de l'intérêt ».

« **débetures de série I** » a le sens qui lui est attribué à la page frontispice.

« **débetures définitives** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débetures de série H – Inscription en compte, remise et forme ».

« **débetures globales** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débetures de série I – Inscription en compte, remise et forme ».

« **dépositaire** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débetures de série I – Inscription en compte, remise et forme ».

« **dette de premier rang** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débetures de série I ».

« **documents de commercialisation** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

« **droit de rachat des parts** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débetures de série I ».

« **échangeable librement** » s'entend des parts qui i) sont susceptibles d'être émises sans qu'il soit nécessaire de déposer un prospectus ou tout autre document de placement semblable (autre qu'un prospectus ou tout autre document de placement semblable déposé avant la date des présentes); en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables et pour lesquelles cette émission ne constitue pas une distribution (autre qu'une distribution déjà qualifiée par un prospectus ou un document de placement semblable) en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables; et ii) peuvent être négociées par le titulaire des présentes sans aucune restriction en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, comme les périodes de détention, sauf dans le cas d'une distribution par une personne participant au contrôle (au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables).

« **EIPD** » signifie une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou une « société de personnes intermédiaire de placement déterminée » tel que défini dans la *Loi de l'impôt* aux fins du régime des EIPD.

« **états financiers annuels de 2023** » signifie les états financiers consolidés comparatifs audités du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023 ainsi que les notes afférentes et le rapport de l'auditeur sur ces états, préparés conformément aux IFRS.

« **états financiers intermédiaires du 30 septembre 2024** » signifie les états financiers intermédiaires consolidés comparatifs non audités du FPI pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2024, ainsi que les notes y afférentes, préparés en conformité avec l'IAS 34 « information financière intermédiaire » tel que publié par le CNCL.

« **exception FPI** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Exception FPI ».

« **FERR** » signifie un « fonds enregistré de revenu de retraite » au sens attribué à ce terme dans la *Loi de l'impôt*.

« **fiduciaire** » signifie un fiduciaire du FPI.

« **fiduciaire indépendant** » signifie un fiduciaire qui, par rapport au FPI ou à une de ses personnes reliées, est « indépendant » au sens du Règlement 52-110 sur le comité de vérification et n'est pas « lié » au sens de la *Loi de l'impôt*, dans sa version modifiée ou remplacée à l'occasion.

« **fiduciaire pour les débentures** » signifie Computershare Trust Company of Canada.

« **Fiducie TB** » signifie BTB, Fiducie d'acquisitions et d'exploitation, fiducie constituée sous le régime des lois de la province de Québec aux termes du contrat de fiducie de TB.

« **filiale** », lorsqu'il est utilisé pour indiquer une relation avec une personne, a le sens qui lui serait attribué dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), dans sa version modifiée ou remplacée à l'occasion, si le terme « société » était remplacé par le terme « personne ».

« **filiales** » signifie à l'égard de toute personne, société par actions, société de personnes, société en commandite, fiducie ou autre entité contrôlée, directement ou indirectement, par cette personne, société par actions, société de personnes, société en commandite, fiducie ou autre entité et, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, inclut Fiducie TB à l'égard du FPI et une « **filiale** » désigne n'importe laquelle d'entre elles.

« **huitième acte de fiducie supplémentaire** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débentures de série I – Généralités ».

« **législation sur les valeurs mobilières applicable** » signifie les lois sur les valeurs mobilières applicables de chacune des provinces (le cas échéant) du Canada.

« **ligne de crédit d'acquisition** » signifie la ligne de crédit rotatif de 50 000 000 \$ avec une institution financière intervenue le 29 septembre 2021.

« **Loi de 1933** » signifie la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, en sa version modifiée.

« **Loi de l'impôt** » signifie la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et les règlements pris en vertu de celle-ci, dans leur version modifiée.

« **non-résident** » signifie une personne qui est un « non-résident » du Canada au sens de la *Loi de l'impôt*, y compris une société de personnes autre qu'une société de personnes canadienne au sens de la *Loi de l'impôt*.

« **normes IFRS** » désigne les normes comptables IFRS publiées par le Conseil des normes comptables internationales.

« **notice annuelle de 2023** » signifie la notice annuelle du FPI datée du 28 mars 2024.

« **option de surallocation** » signifie l'option attribuée aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme en vue d'acquies un capital global d'au plus 5 250 000 \$ de débentures de série I au prix de 1 000 \$ l'une.

« **option de versement de l'intérêt** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débentures de série I – Mode de paiement – Option de versement de l'intérêt ».

« **part** » signifie une part de participation dans le FPI, à l'exclusion des parts comportant droit de vote spéciales.

« **parts comportant droit de vote spéciales** » signifie les parts comportant droit de vote spéciales sans privilège de participation de BTB.

« **parts de société en commandite de catégorie B** » signifie les parts de société en commandite de catégorie B de BTB SEC, pouvant être échangées contre des parts à raison d'une contre une.

« **parts votantes** » signifie collectivement, les parts et les parts comportant droit de vote spéciales.

« **personne** » signifie les personnes physiques, les sociétés par actions, les sociétés en commandite, les sociétés en nom collectif, les sociétés de capitaux, les sociétés à responsabilité limitée, les coentreprises, les associations, les compagnies, les fiducies, les banques, les sociétés de fiducie, les fiduciaires, les exécuteurs testamentaires, les administrateurs successoraux, les liquidateurs ou les autres représentants personnels, au moins deux personnes qui, collectivement, sont les propriétaires d'un immeuble, les caisses de retraite, les fiducies foncières, les fiducies de revenu d'entreprise ou d'autres organisations, qu'il s'agisse ou non de personnes morales ainsi que les organismes de réglementation, les gouvernements et les organismes et les subdivisions politiques de ceux-ci ainsi que les municipalités.

« **placement** » signifie le placement par le FPI d'un capital global de 35 000 000 \$ de débetures de série I.

« **porteur de parts** » signifie un porteur de parts et tout renvoi à un porteur de parts dans le contexte du droit de celui-ci de voter à une assemblée des porteurs de parts comprend également un porteur de parts comportant droit de vote spéciales.

« **porteurs de débetures** » signifie les porteurs des débetures, et « **porteur de débetures** », l'un deux.

« **porteurs de débetures de série I** » signifie les porteurs de débetures de série I.

« **preneurs fermes** » désigne Financière Banque Nationale inc. et Valeurs mobilières RBC Dominion inc., Corporation Canaccord Genuity, Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et iA Gestion privée de patrimoine inc.

« **prix de conversion** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débetures de série I – Droit de conversion ».

« **prix de l'option de vente** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des débetures de série I – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

« **propositions fiscales** » signifie l'ensemble des propositions précises de modification de la *Loi de l'impôt* et ses règlements qui ont été annoncées par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date du présent supplément de prospectus.

« **rapport de gestion annuel de 2023** » signifie le rapport de gestion du FPI et l'analyse de la position financière pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023.

« **rapport de gestion intermédiaire du 30 septembre 2024** » signifie le rapport de gestion et l'analyse de la position financière du FPI pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2024.

« **REEE** » signifie un « régime enregistré d'épargne-études » au sens attribué à ce terme dans la *Loi de l'impôt*.

« **REEI** » signifie un « régime enregistré d'épargne-invalidité » au sens attribué à ce terme dans la *Loi de l'impôt*.

« **REÉR** » signifie un « régime enregistré d'épargne-retraite » au sens attribué à ce terme dans la *Loi de l'impôt*.

« **Régime d'achat de part pour les employés** » fait référence au régime mis en place par le FPI en juin 2013, dans sa version modifiée de temps à autre.

« **régime des EIPD** » signifie les modifications aux dispositions de la *Loi de l'impôt* entrées en vigueur le 22 juin 2007, telles qu'elles ont été modifiées, lesquelles mettent en œuvre les modifications annoncées dans le cadre du Plan d'équité fiscale proposé par le ministre des Finances (Canada) le 31 octobre 2006, qui modifiait le traitement fiscal des EIPD et de leurs porteurs de parts, le tout de la façon décrite ci-dessous à la rubrique « incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime des EIPD ».

« **régimes de revenu différé** » signifie collectivement, les REÉR, les FERR, les RPDB, les REEE, les REEI, les CELI ainsi que les CELIAPP, au sens attribué à chacun de ces termes dans la *Loi de l'impôt*.

« **Règles relatives aux EIPD** » signifie les dispositions de la *Loi de l'impôt* régissant le régime des EIPD.

« **résident** » signifie une personne qui est résidente du Canada, au sens de la *Loi de l'impôt*.

« **RPAR** » signifie le « régime de parts assujetties à des restrictions » mis en place par le FPI en juin 2013, dans sa version modifiée de temps à autre.

« **RPDB** » signifie un « régime de participation différée aux bénéficiaires » au sens attribué à ce terme dans la *Loi de l'impôt*.

« **RRD** » signifie le régime de réinvestissement des distributions mis en place par le FPI en octobre 2011, tel que modifié de temps à autre.

« **seuil d'endettement autorisé** » signifie le seuil d'endettement autorisé aux termes de l'alinéa 6.2.5 du contrat de fiducie qui prévoit que le FPI ne saurait contracter ou assumer une dette si, compte tenu de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette, la dette consolidée totale du FPI était supérieure à 75 % de la valeur comptable brute. Aux fins de la présente définition, le mot « dette » s'entend de toute obligation du FPI à l'égard d'une somme d'argent empruntée (à l'exclusion de toute prime à l'égard d'une dette prise en charge par le FPI pour laquelle ce dernier bénéficie d'une bonification du taux d'intérêt, mais uniquement dans la mesure où une créance a été exclue dans le calcul de la valeur comptable brute à l'égard de cette bonification du taux d'intérêt); et il est prévu ce qui suit :

- (a) une obligation ne constituera une dette que dans la mesure où elle figure à titre de passif au bilan consolidé du FPI;
- (b) la dette exclut les comptes fournisseurs, les distributions payables aux porteurs de parts, les charges à payer survenant dans le cours normal des affaires et les facilités de crédit d'acquisition à court terme;
- (c) les débentures subordonnées ne constituent pas une dette.

Si, par suite d'une acquisition importante ou d'une modification importante de la valeur brute nette, la limite de 75 % est dépassée, le FPI doit réduire son endettement ou émettre des parts supplémentaires ou prendre une autre mesure afin de se conformer à cette limite dans les 12 mois suivant la date à laquelle cette limite a été dépassée, et sous réserve des prolongations raisonnables au-delà de ce délai de 12 mois à compter de la date à laquelle cette limite a été dépassée, tel qu'approuvé par les fiduciaires.

« **SLB** » signifie superficie locative brute.

« **TSX** » signifie la Bourse de Toronto.

« **valeur comptable brute** » signifie en tout temps, la juste valeur des immeubles de placement et les autres éléments d'actif de BTB et de ses filiales consolidées, telle qu'indiquée dans son dernier bilan consolidé, majorée de la dépréciation et de l'amortissement cumulés à l'égard des autres éléments d'actif, indiquée dans ce bilan ou dans les notes y afférentes, déduction faite de ce qui suit : i) le montant de toute créance reflétant des bonifications du taux d'intérêt sur toute dette prise en charge par BTB et ii) le montant de toute dette fiscale future découlant du rajustement de la juste valeur à l'égard des acquisitions indirectes de certains immeubles; toutefois, il est prévu que, si la majorité des fiduciaires indépendants l'approuve, la valeur estimative des autres éléments d'actif de BTB et de ses filiales consolidées peut être utilisée plutôt que la valeur comptable.

## À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

Le présent document comporte deux parties. La première partie est le présent supplément de prospectus, qui décrit les modalités particulières des titres que le FPI offre et qui complète et met à jour certains renseignements contenus dans le prospectus préalable et les documents intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable. La deuxième partie, le prospectus préalable donne des renseignements plus généraux.

Le lecteur ne devrait se fier qu'aux renseignements contenus dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable ou dans les documents intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable. Le FPI et les preneurs fermes n'ont pas autorisé une autre personne à fournir aux investisseurs éventuels des renseignements différents et il ne faut pas se fier à de tels renseignements. Le FPI et les preneurs fermes ne font pas d'offre de vente des débentures de série I dans un territoire où l'offre ou la vente n'est pas autorisée. Le lecteur devrait présumer que les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable ainsi que les renseignements que le FPI a déjà déposés auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces et chacun des territoires du Canada dans des documents qui sont intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable, sont exacts à leur date respective seulement. Les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives du FPI peuvent avoir changé depuis ces dates.

À moins d'indication contraire, les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus supposent que l'option de surallocation n'a pas été exercée. Les données financières, tirées des états financiers, ont été préparées conformément aux IFRS, tel qu'émis par le CNCI.

Dans le présent supplément de prospectus, à moins d'indication contraire, le terme « dollars » et le symbole « \$ » désignent des dollars canadiens.

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent supplément de prospectus, le prospectus préalable et les documents qui y sont incorporés par renvoi peuvent contenir des énoncés prospectifs. Tous les énoncés autres que les énoncés de faits historiques contenus dans le présent supplément de prospectus sont des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs sont des déclarations, autres que des déclarations sur des faits historiques, qui concernent des activités, des événements ou des faits nouveaux qui, selon les prévisions ou les attentes de BTB, surviendront ou pourront survenir, y compris la capacité de BTB à trouver, étudier et finaliser des opportunités d'acquisitions, la force des marchés immobiliers, les stratégies commerciales et les mesures de mise en œuvre de ces stratégies, les atouts concurrentiels, les avantages qui sont susceptibles de découler des acquisitions récentes, les objectifs, l'expansion et la croissance des activités de BTB, les plans et les mentions des acquisitions et du succès futur. On peut reconnaître ces énoncés prospectifs par l'emploi de termes tels que « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « projeter », « prédire », « potentiel », « cibler », « avoir l'intention de », « pouvoir » et d'autres expressions semblables ou des verbes conjugués au mode conditionnel ou au temps futur ou la forme négative de ceux-ci.

Les énoncés prospectifs reflètent les opinions et les croyances actuelles de la direction de BTB et sont fondés sur certaines hypothèses, notamment des hypothèses quant à la conjoncture économique et aux lignes de conduite futures ainsi que sur des renseignements dont dispose actuellement la direction et sur d'autres facteurs que celle-ci estime, en ce moment, pertinents et raisonnables dans les circonstances. Ces énoncés prospectifs sont sujets à des risques et à des incertitudes et rien ne garantit que les événements prévus par ces énoncés prospectifs se produiront ou, s'ils se produisent, quelles en seront les incidences sur BTB. Plusieurs facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les faits nouveaux diffèrent sensiblement de ceux qui sont mentionnés expressément ou implicitement par ces énoncés prospectifs, notamment :

- i) la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande en locaux loués, la concurrence d'autres locaux disponibles ainsi que divers autres facteurs;
- ii) la solvabilité et la stabilité financière des locataires des immeubles appartenant à BTB et le contexte économique dans lequel ils exercent leurs activités;

- iii) la capacité de BTB à respecter ses engagements et objectifs en matière d'ESG;
- iv) la capacité de BTB à trouver des immeubles de placement qui respectent ses critères d'acquisition ou à réaliser des acquisitions ou des placements à des conditions satisfaisantes;
- v) l'accès de BTB aux marchés des capitaux et des titres d'emprunt, incluant d'être en mesure de refinancer ses facilités de crédit, ses prêts hypothécaires à échéance et toute autre dette non remboursée de BTB à des conditions acceptables par BTB;
- vi) le fait que des immeubles nouvellement acquis ne donnent pas le rendement prévu par la direction et la sous-estimation des frais liés à l'intégration de ces immeubles acquis;
- vii) le défaut de conserver le statut de fiducie de fonds commun de placement (aux fins de la *Loi de l'impôt*) ou d'être admissible à l'exception FPI;
- viii) le statut fédéral de BTB;
- ix) d'autres facteurs, dont bon nombre échappent au contrôle de BTB, notamment les facteurs définis à la rubrique « Facteurs de risque ».

Il faut sérieusement considérer ces facteurs et les investisseurs potentiels ne doivent pas se fier indûment aux énoncés prospectifs. Les conclusions ou les prévisions indiquées dans les énoncés prospectifs reposent notamment sur les hypothèses importantes suivantes : le fait que BTB puisse trouver des propriétés additionnelles, la solvabilité et la stabilité financière des locataires actuels ou futurs, le fait que le ratio prêts hypothécaires/valeur et les taux d'intérêt pour les hypothèques et prêts demeureront essentiellement constants, le fait que BTB puisse obtenir du financement sur les marchés financiers des capitaux et des titres d'emprunt à des conditions acceptables par la direction de BTB pour financer sa croissance et le fait que BTB puisse être en mesure de refinancer ses facilités de crédit, ses prêts hypothécaires à échéance et toute autre dette non remboursée de BTB à des conditions acceptables par la direction de BTB. Certains énoncés inclus dans le présent supplément de prospectus peuvent être considérés comme des « perspectives financières » aux fins des lois sur les valeurs mobilières applicables et peuvent ne pas convenir à d'autres fins que celles du présent supplément de prospectus. Les résultats, le rendement ou les réalisations réels de BTB pourraient différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés prospectifs et, par conséquent, rien ne garantit que les événements prévus par les énoncés prospectifs s'avéreront exacts ou se produiront, ou si l'un d'eux se produit, quels avantages, y compris le montant du produit, BTB en tirera. BTB n'assume aucune obligation de mettre à jour les énoncés prospectifs, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres, sauf si la loi l'exige.

## MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

Les termes et mesures suivants, soit flux de trésorerie d'exploitation (« FTE »), FTE ajustés, FTE par part, FTE ajustés par part, ratio de distribution des FTE, ratio de distribution des FTE ajustés, flux de trésorerie d'exploitation ajustés (« FTEA »), FTEA ajustés, FTEA par part, FTEA ajustés par part, ratio de distribution des FTEA et ratio de distribution des FTEA ajustés, ratio d'endettement total, RNE d'un portefeuille comparable et ratio de la dette hypothécaire totale, ainsi que d'autres mesures traitées dans les documents incorporés par renvoi aux présentes, y compris toute information par part le cas échéant, sont des mesures non conformes aux IFRS et n'ont pas de définition normalisée par les IFRS. Étant donné que les mesures non conformes n'ont pas de signification normalisée prescrite par IFRS et peuvent différer de celles d'autres émetteurs, les règlements sur les valeurs mobilières exigent, notamment, que ces mesures non conformes soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables et qu'elles ne se voient pas attribuer une valeur plus importante que les mesures IFRS. Pour prendre connaissance des définitions et du rapprochement de ces mesures non conformes aux IFRS, se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » à la page 37 du rapport de gestion annuel 2023 de BTB, ainsi qu'aux rapprochements fournis à l'annexe 2 du rapport de gestion annuel 2023 de BTB qui est incorporé ici par renvoi. Il y a lieu de se reporter à la page 37 du rapport de gestion annuel 2023 de BTB, qui est incorporé ici par renvoi, pour prendre connaissance de l'explication de la manière dont ces mesures financières non conformes aux IFRS fournissent des renseignements utiles aux investisseurs ainsi que des objectifs additionnels, le cas échéant, que la direction vise en les utilisant. Un exemplaire du rapport de gestion annuel 2023 se trouve sur le site [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca), sous le profil du FPI.

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

**L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada.** On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au chef des finances du FPI, au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) H3G 2B3 (téléphone : 514-286-0188, poste 244), et ces documents sont aussi accessibles électroniquement à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

Les documents qui suivent, déposés auprès de diverses commissions de valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues dans chaque province et territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et en font partie intégrante :

- (a) la notice annuelle de 2023;
- (b) les états financiers annuels de 2023;
- (c) le rapport de gestion annuel 2023;
- (d) les états financiers intermédiaires du 30 septembre 2024;
- (e) le rapport de gestion intermédiaire du 30 septembre 2024;
- (f) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI datée du 16 mai 2024 relativement à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts tenue le 20 juin 2024;
- (g) la liste « modèle » des modalités relative au placement datée du 14 janvier 2025 et déposée sur SEDAR+ le 14 janvier 2025 (la « **liste des modalités initiale** »).
- (h) la version modifiée de la liste des modalités relative au placement datée du 15 janvier 2025 et déposée sur SEDAR+ le 15 janvier 2025 (la « **liste des modalités majorée** ») et, avec la liste des modalités initiale, les « **Documents de commercialisation** »).

Tout document de même nature que ceux mentionnés à la rubrique 11 de l'Annexe 44-101A1 — *Placements par prospectus simplifié* (à l'exclusion des déclarations de changement important confidentielles et à l'exclusion des sections de documents qui ne sont pas requises en vertu du Règlement 44-101 — *Placements par prospectus simplifié* à incorporer par renvoi aux présentes) et tout autre document dont l'intégration par renvoi dans le présent supplément de prospectus peut être exigée en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables qui sont déposés par le FPI auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues de chacune des provinces et territoires du Canada après la date du présent supplément de prospectus, mais avant la fin du placement, sont réputés intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable.

**Toute déclaration contenue dans le présent supplément de prospectus, le prospectus préalable ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi au présent supplément de prospectus ou dans le prospectus préalable est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent supplément de prospectus et du prospectus préalable, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration contenue aux présentes ou dans tout document déposé par la suite qui est intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes ou dans le prospectus préalable. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration précise qu'elle modifie ou remplace une déclaration faite antérieurement ou contienne toute autre information présentée dans le document qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fautive ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne fera pas partie du présent supplément de prospectus ni du prospectus préalable sauf dans sa forme ainsi modifiée ou remplacée.**

## DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation (au sens attribué à ce terme aux présentes) ne font pas partie du présent supplément de prospectus dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par une déclaration contenue dans le présent supplément de prospectus. La liste des modalités initiale a été modifiée et remplacée par la liste des modalités majorée pour tenir compte de la majoration du placement, qui est passé d'un capital global de 30 000 000 \$ à un capital global de 35 000 000 \$. Le sommaire des modifications précédent n'est pas exhaustif et doit être lu à la lumière de l'information contenue dans la liste des modalités majorée qui a été déposée auprès des autorités de réglementation en valeurs mobilières de chaque province du Canada, et il peut être consulté sous le profil du FPI à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca). La liste des modalités majorée a également été intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus. Voir la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

Tout « modèle » des « documents de commercialisation » (au sens attribué à chacun de ces termes dans le Règlement 41-101 *sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposé après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement (y compris toute modification qui est apportée aux documents de commercialisation ou à leur version modifiée) est réputé intégré dans le présent supplément de prospectus.

## LE FPI

BTB est une fiducie de placement immobilier à capital variable non dotée de la personnalité morale et régie par les lois de la province de Québec aux termes du contrat de fiducie. Pour plus d'information sur BTB et ses activités, consultez la notice annuelle de 2023.

### Aperçu du portefeuille immobilier

En date du présent supplément de prospectus, le portefeuille immobilier de BTB se composait des 75 immeubles suivants totalisant environ 6,1 millions de pieds carrés d'immeubles industriels, de bureaux régionaux et de commerces de détail de première nécessité situés au Canada.

Les tableaux suivants présentent le taux d'occupation engagé, qui donne une indication de l'optimisation de l'espace de location et le gain de revenu potentiel du portefeuille de propriétés de BTB. Ce taux tient compte de la superficie locative occupée et de la superficie locative des baux qui avaient été signés à la fin du trimestre clos le 30 septembre 2024, mais qui ne sont pas encore en vigueur.

| Province     | Immeubles producteurs de revenus | SLB (pieds carrés) | Total de la superficie en pieds carrés occupée (%) <sup>(1)</sup> | Pourcentage de la SLB |
|--------------|----------------------------------|--------------------|---|-----------------------|
| Québec       | 50                               | 4 687 909          | 90,5  | 76,5                  |
| Ontario      | 11                               | 809 115            | 99,4  | 13,2                  |
| Alberta      | 10                               | 405 239            | 100,0   | 6,6                   |
| Saskatchewan | 4                                | 223 472            | 100,0   | 3,7                   |
| <b>TOTAL</b> | <b>75</b>                        | <b>6 125 735</b>   | <b>92,3</b>   | <b>100,0</b>          |

(1) Utilisée au 30 septembre 2024.

Consultez la notice annuelle de 2023 pour obtenir la liste des propriétés diversifiées détenues par BTB à la date du présent supplément de prospectus, sous réserve des changements apportés depuis le 31 décembre 2023 :

- Le 29 février 2024, le FPI a cédé deux immeubles de bureaux situés aux 32 et au 50, rue Saint-Charles Ouest, à Longueuil (Québec), pour un produit total de 6 206 000 millions de dollars, compte non tenu des coûts de transaction et des ajustements.

### STRATÉGIE D'EMPRUNT

BTB finance une partie du prix d'achat de ses immeubles au moyen d'emprunts hypothécaires contractés auprès de tiers prêteurs. Le contrat de fiducie prévoit que BTB ne peut contracter ou prendre en charge une dette si, après avoir contracté ou pris en charge une telle dette, la dette consolidée totale de BTB correspondait à plus de 75 % de la valeur comptable brute aux termes du seuil d'endettement autorisé. Des emprunts amortissables à taux fixe de cinq et dix ans seront principalement utilisés, et des prêts à taux variables à court terme seront utilisés dans des circonstances appropriées. La stratégie à long terme de BTB consiste notamment à profiter du contexte actuel d'emprunt et de taux d'intérêt favorables pour gérer prudemment son endettement financier global dans une fourchette se situant entre 60 % et 65 % de la valeur comptable brute afin de maximiser son rendement sur les capitaux propres tout en atténuant le risque financier pour BTB et en maintenant des flux de trésorerie stables.

Compte tenu des développements récents énoncés à la rubrique « Développements récents » (les « développements récents ») de ce placement et de l'emploi proposé du produit net de ce placement, la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute *pro forma* en date du 30 septembre 2024 sera de 55,7 %, excluant les débetures. En incluant les débetures pour le calcul de la dette, la dette correspondrait à 58,5 % de la valeur comptable brute *pro forma* au 30 septembre 2024, soit un pourcentage inférieur au seuil d'endettement autorisé.

### DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Le 31 octobre 2024, le FPI a procédé au remboursement complet des débetures convertibles, subordonnées et non garanties à 6,00 % de série G (les « débetures de série G »), financé au moyen du produit des récents financements hypothécaires.

Le 20 décembre 2024, le FPI a recueilli 4 100 000 \$ en refinançant une propriété.

## EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total estimatif que le FPI recevra s'élèvera à environ 33 170 000 \$, (38 210 000 \$ environ si l'option de surallocation est exercée entièrement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative au placement et des frais de placement estimés à 430 000 \$. Il est prévu que le produit net du placement sera utilisé pour rembourser toutes les débetures de série H en circulation et les intérêts courus afférents. Le solde du produit net sera utilisé pour rembourser les montants impayés liés à la ligne de crédit d'acquisition. Voir le tableau ci-dessous.

| Emploi prévu du produit   | Fonds alloués <sup>(1)</sup> |
|---|------------------------------|
| Remboursement des débetures de série H  | 19 917 000 \$ <sup>(2)</sup> |
| Remboursement d'une partie des montants impayés liés à la ligne de crédit d'acquisition | 13 253 000 \$                |
| <b>Produit net total</b>  | <b>33 170 000 \$</b>         |

Notes :

- (1) En donnant effet au paiement de 1 400 000 \$ pour la rémunération des preneurs fermes et les frais du placement estimés à 430 000 \$ (sans donner effet à l'option de surallocation).
- (2) Exclusion faite des intérêts courus à payer à la date de rachat de la série H le 21 février 2025.

Le FPI a l'intention de dépenser les fonds à sa disposition conformément au présent supplément de prospectus; toutefois, il peut y avoir des situations où, pour des raisons commerciales valables, une réaffectation de fonds peut être considérée comme prudente ou nécessaire. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

Financière Banque Nationale inc., l'un des preneurs fermes, est une société affiliée à l'institution financière à qui sont dus les montants impayés en vertu de la ligne de crédit d'acquisition. En date du 10 janvier 2025, la dette réelle du FPI envers l'institution financière à laquelle Financière Banque Nationale inc. est affiliée s'élevait à environ 50 474 000 \$ en prêts. Voir la rubrique « Relation entre le FPI et les preneurs fermes ». Conformément aux pratiques antérieures et dans le cours normal des activités, le FPI s'attend à utiliser principalement ses liquidités disponibles dans le cadre de la ligne de crédit d'acquisition pour financer l'acquisition de biens immobiliers dans le cours normal des activités.

## STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau suivant décrit la structure du capital de BTB au 30 septembre 2024, tant sur une base réelle que sur une base *pro forma*, après avoir donné effet aux développements récents, au placement et à l'utilisation proposée du produit net du placement. Ce tableau doit être lu en parallèle avec les états financiers intermédiaires du 30 septembre 2024 intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus.

| Description  | En circulation au<br>30 septembre 2024<br>(000 \$) | En circulation au<br>30 septembre 2024 après avoir<br>donné effet au présent placement,<br>aux développements récents et à<br>l'emploi du produit net <sup>(1)(2)(3)(4)</sup><br>(000 \$) |
|--|--|---|
| <b>Dette</b>   |  |   |
| Parts de société en commandite de catégorie B                                      | 2 517  | 2 517   |
| Hypothèques payables   | 653 147  | 660 247   |
| Débetures convertibles   | 43 155   | 33 170  |
| Ligne de crédit d'acquisition  | 28 171   | 31 818  |
| Obligations aux termes des baux  | 7 502  | 7 502   |
| <b>Dette totale</b>  | <b>734 492</b>                                     | <b>735 254</b>  |
| <b>Avoir propre des porteurs de parts</b><br>(Nombre autorisé de parts : illimité) | <b>481 147</b>                                     | <b>479 229</b>  |
| <b>Capitalisation totale</b>   | <b>1 215 639</b>                                   | <b>1 214 483</b>  |

Notes :

- (1) Donnant effet au remboursement et au paiement le 31 octobre 2024 à l'échéance des débentures de série G à leur valeur nominale de 24 000 000 \$. La différence de 34 000 \$ entre le montant du rachat de 24 000 000 \$ et la valeur comptable de 23 966 000 \$ des débentures de série G au 30 septembre 2024 a été comptabilisée comme charge aux capitaux propres des porteurs de parts. Le rachat a été financé à partir du produit de prêts hypothécaires (3 000 000 \$) et de la marge de crédit (21 000 000 \$).
- (2) Donnant effet aux 4 100 000 \$ supplémentaires recueillis dans le cadre du refinancement hypothécaire conclu le 20 décembre 2024.
- (3) Donnant effet au présent placement et après avoir déduit la rémunération des preneurs fermes s'élevant à 1 400 000 \$ et les frais du placement estimés à 430 000 \$. La différence de 13 253 000 \$ entre le produit net du placement et le montant du rachat des débentures de série H au 30 septembre 2024 de 19 917 000 \$ a servi à réduire les montants impayés de la ligne de crédit d'acquisition.
- (4) Donnant effet au remboursement du montant nominal impayé des débentures de série H. La différence de 1 884 000 \$ entre le montant du rachat des débentures de série H de 19 917 000 \$ et la valeur comptable nette du présent instrument au 30 septembre 2024 de 18 033 000 \$ (valeur comptable des débentures de série H de 19 189 000 \$, déduction faite de la composante dérivée liée de 1 156 000 \$) a été comptabilisée comme charge sur les capitaux propres des porteurs de parts.

Des informations additionnelles relatives à la structure de la dette se retrouvent dans les états financiers annuels intermédiaires du 30 septembre 2024 et le rapport de gestion annuel du 30 septembre 2024, lesquels sont intégrés par renvoi aux présentes.

### **CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS ET DE PARTS COMPORTANT DROIT DE VOTE SPÉCIALES EN CIRCULATION**

En date du 16 janvier 2025, 88 112 833 parts et 697 265 parts spéciales comportant droit de vote étaient émises et en circulation.

### **DESCRIPTION DES PARTS ET DES PARTS COMPORTANT DROIT DE VOTE SPÉCIALES**

Un résumé détaillé des caractéristiques des parts se trouve dans la notice annuelle de 2023 sous la rubrique « Sommaire du contrat de fiducie – Parts ».

Un résumé détaillé des caractéristiques des parts comportant droit de vote spéciales se trouve dans la notice annuelle de 2023 sous la rubrique « Sommaire du contrat de fiducie – Parts comportant droit de vote spéciales ».

### **POLITIQUE DE DISTRIBUTION**

Le FPI distribuera mensuellement aux porteurs de parts, le ou vers le quinzième jour de chaque mois civil, le pourcentage du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédant selon ce que les fiduciaires, à leur discrétion, prévoient.

Pour les exercices 2023 et 2024, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,025 \$ la part.

Actuellement, le FPI entend distribuer 0,025 \$ la part par mois aux porteurs de parts. Les distributions mensuelles seront calculées en fonction de l'estimation par les fiduciaires du bénéfice distribuable annuel, sous réserve de rajustements effectués de temps à autre durant l'année. Voir la rubrique « Politique de distribution » dans la notice annuelle de 2023 intégrée par renvoi aux présentes.

### **DESCRIPTION DES DÉBENTURES DE SÉRIE I**

*Le texte qui suit est un résumé des principaux attributs et des principales caractéristiques des débentures de série I. Il ne se veut pas exhaustif et est présenté entièrement sous réserve des modalités de l'acte de fiducie, qui sera déposé auprès des autorités canadiennes de réglementation des valeurs mobilières sur [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).*

## Généralités

Les débentures de série I seront créées et émises aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire, à intervenir à la date de clôture du placement (qui devrait avoir lieu le 23 janvier 2025), (le « **huitième acte de fiducie supplémentaire** »), à l'acte de fiducie original intervenu en date du 3 octobre 2006 (ledit acte de fiducie original avec le premier acte de fiducie supplémentaire daté du 20 mars 2008, le deuxième acte de fiducie supplémentaire daté du 11 janvier 2011, le troisième acte de fiducie supplémentaire daté du 13 juillet 2011, le quatrième acte de fiducie supplémentaire daté du 20 février 2013, le cinquième acte de fiducie supplémentaire daté du 4 décembre 2015, le sixième acte de fiducie supplémentaire daté du 7 octobre 2019 et le septième acte de fiducie supplémentaire daté du 29 septembre 2020 constituant collectivement l'« **acte de fiducie** ») entre le FPI et le fiduciaire pour les débentures, à titre de fiduciaire. L'acte de fiducie ne restreint pas le capital global des débentures pouvant être en circulation à tout moment.

Le capital global des débentures de série I devant être émises sera de 35 000 000 \$. Le FPI peut à l'occasion, sans le consentement des porteurs de débentures, émettre d'autres débentures de la même série ou d'une autre série aux termes de l'acte de fiducie, en plus des débentures de série I offertes aux termes des présentes.

Les débentures de série I porteront la date de clôture du placement et arriveront à échéance le 28 février 2030. Elles seront émises uniquement en coupures de 1000 \$ et en multiples entiers de 1 000, et porteront intérêt au taux annuel de 7,25 % à compter de leur date d'émission. Les intérêts seront payables semestriellement, à terme échu, les 28 février et 31 août de chaque année, à compter du 31 août 2025. Le premier versement d'intérêt comprendra l'intérêt couru depuis la date de clôture du placement jusqu'au 31 août 2025, exclusivement.

Le capital des débentures de série I est remboursable en monnaie ayant cours légal au Canada ou, au gré du FPI et sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, sous forme de parts librement négociables, non susceptibles d'appels de versement et librement négociables, comme il est expliqué plus amplement sous la rubrique « Description des débentures de série I – Mode de paiement – Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance ». L'intérêt sur les débentures de série I est payable en monnaie ayant cours légal au Canada, notamment, au gré du FPI et sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents, conformément à l'option de versement de l'intérêt dont il est question sous la rubrique « Description des débentures de série I – Mode de paiement – Option de versement de l'intérêt ».

Les débentures de série I constituent des obligations directes du FPI, ne doivent être garanties par aucune hypothèque, aucun bien remis en gage ni aucune autre charge, et seront subordonnées aux autres obligations du FPI, comme il est indiqué sous la rubrique « Description des débentures de série I – Subordination ».

## Subordination

L'acte de fiducie prévoit que les débentures de série I sont subordonnées, quant au droit de paiement, à l'ensemble des dettes de premier rang (au sens attribué à ce terme dans les présentes) actuelles et futures du FPI. Aucun remboursement de capital (y compris au titre d'un remboursement des débentures) ou versement d'intérêt sur les débentures de série I ne pourra être fait : i) si une dette de premier rang n'est pas réglée à l'échéance, que le délai de grâce applicable à ce défaut de règlement de la dette de premier rang est écoulé et que ce défaut n'a pas été corrigé, n'a pas fait l'objet d'une renonciation ou n'a pas cessé d'exister, ou ii) si l'échéance d'une dette de premier rang a été devancée en raison d'un défaut et soit que l'avancement de l'échéance n'a pas été annulé, soit que la dette de premier rang n'a pas été remboursée. Au moment de la distribution de l'actif du FPI aux créanciers en cas de dissolution, de liquidation totale ou de réorganisation du FPI, dans le cadre d'une faillite, d'une insolvabilité, d'une mise sous séquestre, d'une « cession de biens au profit des créanciers » ou autrement, le capital, la prime, le cas échéant, et l'intérêt exigibles sur l'ensemble des dettes de premier rang du FPI devront avoir été réglés intégralement avant que les porteurs de débentures aient le droit de recevoir ou de conserver un paiement quelconque.

Ni l'acte de fiducie ni les débentures de série I ne limiteront la capacité du FPI de contracter d'autres dettes, y compris des dettes ayant supériorité de rang sur les débentures de série I, ni d'hypothéquer, de mettre en gage ou de grever d'une charge ses biens pour garantir une dette.

Le terme « dette de premier rang » s'entend du capital, de l'intérêt et de toute prime (ou de toute autre somme payable aux termes de ce qui suit), le cas échéant, à l'égard de ce qui suit :

- (a) *toutes les dettes et obligations du FPI (à l'exception des débentures de série I et des débentures de série H), qu'elles soient en cours à la date de l'acte de fiducie ou créées, contractées, prises en charge ou garanties après cette date dans le cadre de l'acquisition, par le FPI, d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen de papier commercial, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) ou dans le cadre de l'acquisition d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen de papier commercial, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) par des tiers, y compris une filiale du FPI, dont la responsabilité ou l'obligation du paiement incombe au FPI, qu'il soit conditionnel ou non; et*
- (b) *le renouvellement, la prolongation, la restructuration ou le refinancement de ces dettes ou obligations;*

à moins que, dans chacune des circonstances susmentionnées, le document qui les crée ou les atteste ne prévoit que ces dettes ou obligations ne sont pas de rang supérieur, quant au droit de paiement, aux débentures de série I qui, selon leurs modalités, sont subordonnées.

Les débentures de série I constituent des obligations non garanties directes du FPI. Chaque débenture sera de rang égal à chaque autre débenture de la même série ainsi qu'aux débentures d'autres séries qui ont été ou qui peuvent être émises aux termes de l'acte de fiducie (quelles que soient leur date réelle ou leurs modalités d'émission) et, sous réserve d'exceptions prévues par la loi, à toutes les autres dettes subordonnées et non garanties actuelles et futures du FPI, sauf pour ce qui est des dispositions en matière de fonds d'amortissement (le cas échéant) qui s'appliquent aux diverses séries de débentures ou à d'autres types d'obligations similaires du FPI.

### **Droits de conversion**

Chaque débenture de série I est convertible en parts du FPI, au gré du porteur de débentures de série I, à tout moment avant 16 h (heure de Montréal) le 28 février 2030 ou, si cette date est antérieure, le dernier jour ouvrable précédant la date fixée par le FPI en vue du remboursement des débentures de série I, au prix de conversion de 4,10 \$ par part (le « **prix de conversion** »), soit un taux de conversion de 243,9024 parts par tranche de 1 000 \$ de capital des débentures de série I, sous réserve de rajustements si certains événements se produisent en conformité avec l'acte de fiducie. Si tous les droits de conversion rattachés aux débentures de série I sont exercés, le FPI devra émettre un maximum de 8 536 584 parts supplémentaires entièrement libérées, non susceptibles d'appels subséquents et librement négociables (9 817 072, en supposant que l'option de surallocation est exercée en entier), sous réserve des rajustements antidilution. Aucun rajustement ne sera fait pour tenir compte des distributions sur les parts devant être émises suivant la conversion ou pour prendre en considération l'intérêt couru sur les débentures de série I remises aux fins de conversion. Cependant, les porteurs de débentures de série I qui convertissent leurs débentures de série I recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débentures de série I (ou la date d'émission de leurs débentures de série I si le FPI n'a encore versé aucun intérêt) à la dernière date de clôture des registres précédant la conversion en question, inclusivement, fixée par le FPI en vue de déterminer quels porteurs de parts ont droit à des distributions sur les parts.

Sous réserve de ses dispositions, l'acte de fiducie prévoit le rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, y compris les suivantes : (i) le fractionnement ou le regroupement des parts en circulation; (ii) le placement de parts auprès des porteurs de parts au moyen d'une distribution ou autrement, sauf une émission de titres aux porteurs de parts qui ont choisi de recevoir des distributions sous forme de titres du FPI plutôt que des distributions de liquidités effectuées dans le cours normal des activités; (iii) l'émission, à la totalité ou à la quasi-totalité des porteurs de parts, d'options, de droits ou de bons de souscription leur permettant d'acquérir des parts ou d'autres titres convertibles en parts à un prix inférieur à 95 % du prix du marché actuel (terme auquel l'acte de fiducie attribue le sens de cours moyen pondéré selon le volume des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date de la circonstance applicable); et (iv) le placement, auprès de la totalité ou de la quasi-totalité des porteurs de parts, a) de parts de toute catégorie, sauf les parts du FPI et les parts placées auprès des porteurs de parts ayant choisi de recevoir des distributions sous forme de parts au lieu de distributions effectuées dans le cours normal des activités, b) de droits, d'options ou de bons de souscription (à l'exclusion de droits, d'options ou de bons de souscription permettant à leurs porteurs, pendant une période d'au plus 45 jours, de souscrire ou d'acquérir des parts ou des titres convertibles en parts), c) d'attestations des dettes du FPI ou d) d'actifs (sauf des dividendes versés ou des distributions effectuées dans le cours normal des activités). Aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion dans les circonstances dont il est question ci-dessus si les porteurs de débetures de série I ont le droit de participer à ces opérations comme s'ils avaient converti leurs débetures de série I avant la date de clôture des registres ou la date de prise d'effet applicable, selon le cas. Le FPI ne sera pas tenu de rajuster le prix de conversion, à moins que l'effet cumulatif de tels rajustements ne modifie le prix de conversion d'au moins 1 %.

En cas de reclassement des parts ou de restructuration du capital (sauf une modification résultant d'un regroupement ou d'un fractionnement), en cas de regroupement, de fusion ou de réorganisation du FPI avec une autre entité, en cas de vente ou de cession des biens et des actifs du FPI, comme un tout ou essentiellement comme un tout, à une autre entité, ou en cas de liquidation ou de dissolution du FPI, les modalités du privilège de conversion seront rajustées de manière à ce que, par suite du reclassement, de la restructuration du capital, du regroupement, de la fusion, de la réorganisation, de la vente, de la cession, de la liquidation ou de la dissolution en question, chaque porteur de débetures de série I ait le droit de recevoir et accepte le nombre de parts ou d'autres titres ou les biens qu'il aurait eu le droit de recevoir à l'exercice du droit de conversion si, à la date de prise d'effet en cause, il avait été le porteur du nombre de parts en lesquelles la débeture de série I était convertible avant la date de prise d'effet du reclassement, de la restructuration du capital, de la fusion, de la réorganisation, du regroupement, de la vente, de la cession, de la liquidation ou de la dissolution.

Aucune fraction de part ne sera émise au moment d'une conversion. Le FPI versera plutôt une somme en espèces égale au prix du marché actuel de la fraction de part.

## **Remboursement**

Les débetures de série I ne pourront être remboursées avant le 28 février 2028, sauf si certaines conditions sont remplies après un changement de contrôle. À compter du 28 février 2028, mais avant le 28 février 2029, les débetures de série I pourront être remboursées au gré du FPI, en totalité ou en partie et à l'occasion, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix de remboursement égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse qui précède la date à laquelle le préavis de remboursement est donné correspond à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 28 février 2029, mais avant le 28 février 2030, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, les débetures de série I seront remboursables au gré du FPI, en totalité ou en partie à tout moment et à un prix de remboursement égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés.

Dans le cas des remboursements qui visent moins de la totalité des débetures de série I, le fiduciaire pour les débetures choisira les débetures de série I à rembourser au prorata, au multiple de 1 000 \$ près, ou par lots, de la manière qu'il jugera équitable.

## **Option de vente en cas de changement de contrôle**

Advenant un changement de contrôle comprenant l'acquisition, par une ou des personnes agissant conjointement ou de concert, du contrôle ou d'une emprise sur les droits de vote se rattachant globalement à 66<sup>2</sup>/<sub>3</sub> % ou plus des parts en circulation (un « **changement de contrôle** »), chaque porteur de débentures de série I peut enjoindre au FPI de lui rembourser, 30 jours après la remise d'un avis de changement de contrôle comme il est indiqué ci-dessous (la « **date de l'option de vente** »), la totalité ou une partie de ses débentures de série I à un prix égal à 101 % du capital de ces débentures de série I (le « **prix de l'option de vente** ») majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date de l'option de vente, exclusivement.

Si au moins 90 % du capital global des débentures de série I en circulation à la date à laquelle le FPI remet un avis de changement de contrôle au fiduciaire pour les débentures ont été remis aux fins de remboursement à la date de l'option de vente, le FPI aura le droit de rembourser toutes les débentures de série I restantes à cette date, au prix de l'option de vente. Le FPI doit donner avis de ce remboursement au fiduciaire pour les débentures avant la date de l'option de vente et, dès que possible par la suite, le fiduciaire pour les débentures doit donner cet avis aux porteurs dont les débentures de série I n'ont pas été remises aux fins de remboursement.

## **Mode de paiement**

### *Paiement du capital à la date de remboursement ou à l'échéance*

À la date de remboursement ou à l'échéance, le FPI remboursera la dette représentée par les débentures de série I en payant au fiduciaire pour les débentures, en monnaie ayant cours légal au Canada, une somme égale au capital des débentures de série I en circulation et aux intérêts courus et impayés sur celles-ci. Le FPI peut, à son gré (le « **droit de rachat des parts** »), moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents et à la condition qu'il ne se soit produit aucun cas de défaut qui se poursuit, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser la totalité ou une partie du capital des débentures de série I devant être remboursées ou arrivant à échéance, en émettant et en remettant des parts librement négociables aux porteurs de débentures de série I. Le nombre de parts librement négociables devant être émises à l'égard de chaque débenture de série I sera obtenu en divisant le capital des débentures de série I devant être remboursées ou arrivant à échéance, selon le cas, par 95 % du prix actuel du marché. Aucune fraction de part ne sera émise au remboursement ou à l'échéance; le FPI versera plutôt une somme en espèces égale au cours de la fraction de part, déterminé de la façon indiquée ci-dessus.

### *Option de versement de l'intérêt*

Sous réserve des approbations nécessaires des organismes de réglementation et à la condition qu'il ne soit pas en défaut aux termes de l'acte de fiducie, le FPI peut, à l'occasion, choisir de s'acquitter de son obligation de verser de l'intérêt sur les débentures de série I (l'« **obligation au titre de l'intérêt** ») à la date à laquelle cet intérêt est payable aux termes de l'acte de fiducie (une « **date de versement de l'intérêt** »), en remettant au fiduciaire pour les débentures un nombre de parts suffisant pour satisfaire à la totalité ou à une partie de l'obligation au titre de l'intérêt conformément à l'acte de fiducie (l'« **option de versement de l'intérêt** »). L'acte de fiducie prévoit que, si le FPI choisit cette option, le fiduciaire pour les débentures devra : (i) accepter la remise des parts par le FPI; (ii) accepter les offres visant ces parts et vendre ces parts de la manière indiquée par le FPI à sa seule appréciation; (iii) investir le produit de ces ventes dans des obligations du gouvernement canadien (au sens attribué à ce terme dans l'acte de fiducie) qui arrivent à échéance avant la date de versement de l'intérêt applicable et affecter le produit provenant de ces titres du gouvernement de même que tout produit provenant de la vente de parts qui n'a pas été investi de la manière indiquée ci-dessus, à la satisfaction de l'obligation au titre de l'intérêt; et (iv) prendre toute autre mesure découlant nécessairement de cette obligation.

L'acte de fiducie énonce la marche à suivre par le FPI et le fiduciaire pour les débentures pour choisir l'option de versement de l'intérêt. Si cette option est choisie, le seul droit du porteur de débentures de série I en ce qui a trait à l'intérêt sera de recevoir du fiduciaire pour les débentures une somme en espèces prélevée sur le produit de la vente de parts (plus toute somme que le fiduciaire pour les débentures reçoit du FPI à la place d'une fraction de part) en règlement intégral de l'obligation au titre de l'intérêt, et le porteur de ces débentures de série I n'aura aucun autre recours contre le FPI en ce qui a trait à l'obligation au titre de l'intérêt.

Ni le choix de l'option de versement de l'intérêt par le FPI ni les ventes de parts i) ne priveront les porteurs de débentures de série I de leur droit de recevoir, à la date de versement de l'intérêt applicable, une somme en espèces globale correspondant à l'obligation au titre de l'intérêt payable à cette date de versement de l'intérêt ni ii) ne donneront à ces porteurs de débentures de série I le droit de recevoir des parts en règlement de l'obligation au titre de l'intérêt.

#### *Restrictions sur le droit de paiement des parts*

Le FPI ne doit pas, directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une filiale ou autrement) entreprendre ou annoncer un placement de droits, une émission de titres, une subdivision de parts, un dividende ou une autre distribution de parts ou d'autres titres du FPI, une réorganisation de capital, un reclassement ou tout autre type de transaction similaire dans laquelle : (i) le nombre de titres à émettre; (ii) le prix auquel les titres doivent être émis, convertis ou échangés; (iii) tout bien ou argent comptant qui doit être distribué ou attribué, est en tout ou en partie basé sur, déterminé en référence à, lié à ou en fonction de, directement ou indirectement : (x) l'exercice ou l'exercice potentiel du droit de rachat des parts; ou (y) le prix du marché actuel déterminé dans le cadre de l'exercice ou de l'exercice potentiel du droit de rachat des parts.

#### **Cas de défaut**

L'acte de fiducie prévoit que chacun des cas suivants constitue, et est parfois appelé aux présentes, un « **cas de défaut** » :

(a) *si le FPI fait défaut de paiement du capital sur une débenture lorsqu'elle devient exigible et payable aux termes d'une disposition de l'acte ou des débentures;*

(b) *si le FPI fait défaut de paiement de l'intérêt exigible sur une débenture et que ce défaut persiste pendant une période de 30 jours;*

(c) *si est rendue une ordonnance d'un tribunal ayant compétence déclarant le FPI failli ou insolvable aux termes de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (Canada) ou de toutes autres lois sur la faillite ou d'insolvabilité ou lois analogues ou lui ordonnant la mise sous séquestre ou une exécution visant la totalité ou une partie importante des biens du FPI, ou nommant un séquestre ou un séquestre-gérant à l'égard des biens du FPI ou d'une partie importante de ceux-ci ou ordonnant la cession ou la liquidation de ses affaires;*

(d) *si une résolution est adoptée en vue de la cession ou de la liquidation du FPI, sauf dans le cadre de l'exécution d'une opération ou aux termes d'une opération à l'égard de laquelle les conditions de l'acte de fiducie relatives aux entités remplaçantes sont dûment respectées et exécutées ou si le FPI engage une procédure pour se faire déclarer failli ou insolvable ou consent à l'introduction d'une procédure en faillite ou en insolvabilité contre lui aux termes de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (Canada) ou de toutes autres lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou lois analogues ou consent au dépôt d'une telle requête, ou si un séquestre ou un séquestre-gérant est nommé à l'égard de la totalité ou d'une partie importante des biens du FPI, ou si le FPI fait une cession générale au bénéfice de créanciers ou admet par écrit son incapacité à acquitter ses dettes en général à leur échéance ou prend une mesure en tant que personne morale en vue de l'une des fins qui précèdent;*

(e) *si un cas de défaut, au sens d'un acte ou d'un instrument aux termes duquel le FPI a ou aura une dette impayée (incluant pour plus de certitude les débentures de série H et les débentures de série I) pour de l'argent emprunté qui vient à échéance de par ses modalités, ou qui est renouvelable au gré du payeur, à une date qui tombe plus de 18 mois après la création, la prise en charge ou la garantie de celle-ci, survient et persiste et l'échéance de cette dette est rapprochée de sorte qu'un montant de plus de 200 000 \$ sera ou devient exigible et payable avant la date à laquelle il serait autrement devenu exigible et payable, et le rapprochement de cette échéance n'est pas annulé, ou s'il n'est pas remédié à ce cas de défaut aux termes de cet acte ou de cet instrument, que ce soit par paiement ou autrement, ou si les porteurs de cette dette n'y ont pas renoncé dans les 10 jours suivant le moment où le rapprochement de cette échéance est survenu; et*

(f) *si le FPI ne respecte pas un autre engagement auquel il est tenu ou ne réalise pas une autre condition à laquelle il est tenu aux termes de l'acte de fiducie et, après que le fiduciaire pour les débentures lui a remis un avis précisant ce défaut et exigeant qu'il y remédie (lequel avis peut être donné par le fiduciaire pour les débentures après réception d'une demande par les porteurs de débentures conformément à l'acte de fiducie), le FPI ne corrige pas ce défaut dans un délai de 30 jours, à moins que le fiduciaire pour les débentures (compte tenu de l'objet du défaut) n'ait convenu d'un délai plus long et, dans ce cas, dans ce délai dont le fiduciaire pour les débentures a convenu.*

#### **Avis de cas de défaut**

L'acte de fiducie prévoit que, si un cas de défaut survient et persiste, le fiduciaire pour les débentures doit, dans les 30 jours après avoir reçu un avis écrit de la survenance de ce cas de défaut, en donner un avis aux porteurs de débentures de la manière prévue à l'article 15 de l'acte de fiducie; malgré ce qui précède, à moins que les porteurs d'au moins 51 % du capital des débentures alors en circulation ne lui aient demandé de le faire, le fiduciaire pour les débentures n'est pas tenu de donner cet avis si, de bonne foi, il établit que ne pas donner cet avis est dans l'intérêt des porteurs de débentures et qu'il en a avisé le FPI par écrit.

#### **Renonciation au défaut**

L'acte de fiducie prévoit qu'à la survenance d'un cas de défaut :

(a) *les porteurs de débentures ont le pouvoir (en plus des pouvoirs qu'ils peuvent exercer par voie de résolution spéciale, tels que définis ci-dessous à la rubrique « Description des débentures de série I – Modification, désendettement et extinction ») au moyen d'une requête écrite des porteurs d'au moins 51 % du capital des débentures alors en circulation ou par voie de résolution à une assemblée tenue conformément à l'article 14 de l'acte de fiducie adoptée par les porteurs d'au moins 66⅔ % du capital des débentures en circulation pour ordonner au fiduciaire pour les débentures de renoncer à un cas de défaut et d'annuler toute déclaration qu'il a faite aux termes de l'article 9.1 de l'acte de fiducie et le fiduciaire pour les débentures doit alors renoncer au cas de défaut et annuler cette déclaration ou l'un ou l'autre, selon les modalités qui sont prévues dans cette requête; malgré ce qui précède, si le cas de défaut s'est produit du fait du non-respect ou de la non-exécution par le FPI d'un engagement applicable uniquement à une ou à plusieurs séries de débentures, les porteurs d'au moins 51 % du capital des débentures en circulation de cette série ont le droit d'exercer le pouvoir qui précède et le fiduciaire pour les débentures doit agir en conséquence et il n'est alors pas nécessaire d'obtenir une renonciation des porteurs d'autres séries de débentures; et*

(b) *le fiduciaire pour les débentures, tant qu'il n'est pas tenu de déclarer le capital et l'intérêt sur les débentures alors en circulation exigibles ou payables, ou d'obtenir ou d'appliquer leur paiement, aura le pouvoir de renoncer à un cas de défaut si, à son avis, il y a été remédié ou un règlement convenable a été effectué à cet égard, et, dans ce cas, d'annuler toute déclaration qu'il a faite auparavant dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, selon les modalités qu'il peut juger opportunes.*

L'acte de fiducie prévoit également qu'aucune pareille action ou omission de la part du fiduciaire pour les débiteures ou des porteurs de débiteures ne s'applique à un cas de défaut subséquent ou aux droits qui en découlent ou n'est considérée de quelque manière que ce soit comme ayant une incidence sur ceux-ci.

### **Modification, désendettement et extinction**

Sous réserve de certaines exceptions, le FPI peut modifier l'acte de fiducie et les droits des porteurs de débiteures aux termes de l'acte de fiducie avec le consentement de la majorité des porteurs de débiteures aux termes de l'acte de fiducie qui votent à une assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débiteures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, à moins que l'on ne doive procéder à un scrutin, auquel cas les questions soumises sont tranchées par les porteurs de la majeure partie du capital des débiteures qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir (une « **résolution ordinaire** »).

L'acte de fiducie prévoit également que certains changements, notamment les suivants, peuvent être effectués s'ils sont autorisés par voie de résolution spéciale : (i) la modification des modalités des débiteures ou la réduction du taux d'intérêt ou le report du délai du paiement du capital ou de l'intérêt sur celles-ci; (ii) la modification, l'abrogation, un compromis ou un arrangement ayant trait aux droits des porteurs de débiteures ou du fiduciaire pour les débiteures à l'égard du FPI; (iii) le désendettement ou (iv) la renonciation à invoquer tout défaut aux termes de l'acte de fiducie. Selon l'acte de fiducie, le terme « **résolution spéciale** » (Extraordinary Resolution) s'entend, dans les faits, d'une résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66⅔ % du capital global des débiteures aux termes de l'acte de fiducie qui exercent leurs droits de vote, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir, à une assemblée dûment constituée des porteurs de débiteures aux termes de l'acte de fiducie.

Si les questions traitées à l'assemblée par voie de résolution spéciale ou autrement touchent de manière particulière les droits des porteurs de débiteures aux termes de l'acte de fiducie d'une ou de plusieurs séries d'une manière ou dans une mesure considérablement différente de celle dont les droits des porteurs de débiteures aux termes de l'acte de fiducie d'une autre série sont touchés, les porteurs de la série touchée auront le droit de voter séparément à l'assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débiteures de cette série alors en circulation, et la question doit être tranchée par voie de résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66⅔ % du capital global des débiteures de la série en cause qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir.

Toutes les mesures pouvant être prises par les porteurs de débiteures aux termes de l'acte de fiducie par voie de résolution ordinaire et de résolution spéciale et toutes les mesures nécessitant l'approbation des porteurs d'au moins 66⅔ % d'une série de débiteures peuvent également être prises au moyen d'un document signé par les porteurs de débiteures représentant au moins 66⅔ % du capital global des débiteures ou d'une série de débiteures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, selon le cas.

Le FPI et le fiduciaire pour les débiteures peuvent, sans le consentement ni l'approbation des porteurs de débiteures aux termes de l'acte de fiducie, au moyen d'un acte de fiducie supplémentaire ou autrement, apporter à l'acte de fiducie toute modification ou correction qui, de l'avis des conseillers juridiques, doit être faite afin de régler ou de corriger une ambiguïté ou une disposition inadéquate ou incompatible ou toute omission ou erreur de transcription ou erreur manifeste dans l'acte de fiducie ou dans tout acte de fiducie supplémentaire.

Le FPI peut, en plus de procéder à son désendettement, régler les débiteures sans le consentement ni l'approbation des porteurs de débiteures aux termes de l'acte de fiducie, à condition de remplir les modalités et conditions pertinentes énoncées dans l'acte de fiducie.

## Restrictions à l'égard de la propriété des non-résidents

Aucune part ne peut être émise suivant la conversion de la totalité ou d'une partie des débentures, aucune débenture ne sera émise, aucun paiement d'intérêt ou de capital (que ce soit à l'échéance, au remboursement au gré de l'émetteur ou dans un autre contexte) ne sera acquitté au moyen de l'émission de parts, et aucune part ne sera émise dans le cadre d'un remboursement au gré du porteur de la totalité ou d'une partie des débentures à l'occasion d'un changement de contrôle si, en conséquence de cette émission de parts ou de débentures, des personnes qui sont des non-résidents détiendraient plus de 49 % des parts (compte tenu ou non de la dilution) ou seraient les propriétaires véritables d'un tel pourcentage des parts.

En outre, le fiduciaire pour les débentures peut exiger des déclarations quant au territoire de résidence des porteurs ou des véritables propriétaires des débentures. Si le FPI constate que 49 % des parts alors en circulation (compte tenu ou non de la dilution) sont détenues, ou peuvent être détenues, pour le compte de non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, il peut en faire l'annonce publique et avisera le fiduciaire pour les débentures par écrit, et ce dernier ne doit accepter de souscription de débentures que d'une personne qui produit une déclaration indiquant qu'elle n'est pas un non-résident, et ne doit émettre des débentures ou inscrire une cession de débentures qu'en faveur d'une telle personne. Si, malgré ce qui précède, le FPI détermine que plus de 49 % des parts (compte tenu ou non de la dilution) sont détenues pour le compte de non-résidents ou qu'une contravention à la contrainte de propriété des non-résidents qui précède est susceptible de se produire ou imminente, il peut envoyer un avis aux porteurs de débentures non résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de la manière que le FPI juge équitable et pratique, dans lequel il leur enjoint de vendre l'ensemble ou une partie de leurs débentures dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si les porteurs de débentures qui reçoivent cet avis n'ont pas, dans le délai prescrit, vendu le nombre indiqué de débentures ou fourni au FPI une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada et qu'ils ne détiennent pas leurs débentures pour le compte de non-résidents du Canada, le FPI pourra vendre ces débentures, pour le compte de ces porteurs de débentures, à une ou à des personnes qui ne sont pas des non-résidents du Canada et, dans l'intervalle, tous les droits rattachés à ces débentures (y compris le droit aux versements d'intérêt) seront immédiatement suspendus et les droits des porteurs de ces débentures se limiteront à la réception du produit net tiré de la vente (déduction faite de toute retenue d'impôt à la source).

## Inscription en compte, remise et forme

Les débentures seront émises sous forme d'une ou de plusieurs débentures globales (les « **débentures globales** ») détenues par la CDS ou par son remplaçant (le « **dépositaire** »), ou pour leur compte, à titre de dépositaire de ses adhérents.

Toutes les débentures seront représentées sous la forme de débentures globales immatriculées au nom du dépositaire ou de son prête-nom. Les souscripteurs des débentures représentées par des débentures globales ne recevront pas de débentures sous forme définitive. Les débentures seront plutôt représentées uniquement sous forme d'« inscription en compte » (à moins que le FPI, à sa seule appréciation, ne décide d'établir et de remettre des débentures définitives sous forme entièrement nominative). Les participations dans les débentures globales seront représentées par des inscriptions en compte auprès d'institutions (y compris les preneurs fermes) agissant au nom des porteurs des participations, en tant qu'adhérents directs et indirects du dépositaire (les « **adhérents** »). Chaque souscripteur d'une débenture représentée par une débenture globale recevra un avis d'exécution du placeur pour compte ou des preneurs fermes auprès duquel ou desquels la débenture est souscrite, conformément aux pratiques et aux procédures du placeur pour compte ou des preneurs fermes vendeurs. Les pratiques des preneurs fermes peuvent varier, mais les avis d'exécution sont habituellement produits rapidement après l'exécution de l'ordre du client. Le dépositaire sera chargé d'établir et de garder à jour les inscriptions en compte pour les adhérents qui possèdent des participations dans les débentures globales.

Si le dépositaire avise le FPI qu'il ne souhaite plus ou ne peut plus agir à titre de dépositaire relativement aux débentures globales, ou si le dépositaire cesse à un moment donné d'être une agence de compensation ou d'être admissible à titre de dépositaire et que le FPI et le fiduciaire pour les débentures sont incapables de trouver un remplaçant qualifié, ou si le FPI décide, à sa seule appréciation, de mettre fin au système d'inscription en compte, avec le consentement du fiduciaire pour les débentures, les propriétaires véritables des débentures alors représentées par les débentures globales recevront des débentures sous forme nominative et définitive (les « **débentures définitives** »).

## **Transfert et échange de débentures**

Les transferts de participations dans les débentures représentées par les débentures globales seront effectués dans les registres de ces débentures globales tenus par le dépositaire ou ses prête-noms (à l'égard des participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (à l'égard des participations des personnes qui ne sont pas des adhérents). À moins que le FPI ne choisisse, à sa seule appréciation, d'établir et de remettre des débentures définitives, les propriétaires véritables qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire, mais qui souhaitent acheter ou vendre des débentures globales ou transférer autrement la propriété de celles-ci ou une autre participation dans celles-ci, peuvent le faire uniquement par l'entremise d'adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire.

La capacité du porteur d'une participation dans une débenture représentée par une débenture globale de mettre en gage la débenture ou de prendre une autre mesure à l'égard de sa participation dans une débenture représentée par une débenture globale (autrement que par l'entremise d'un adhérent) peut être restreinte en raison de l'absence de certificat matériel.

Les porteurs inscrits des débentures définitives peuvent transférer celles-ci moyennant le paiement des impôts ou d'autres charges connexes, s'il y a lieu, en signant et en remettant un formulaire de transfert avec les débentures à l'agent chargé de la tenue des registres des débentures à ses bureaux principaux de Montréal, au Québec, ou qui sont situés dans d'autres villes qui peuvent à l'occasion être désignées par le FPI, auquel cas de nouvelles débentures immatriculées au nom des cessionnaires seront émises en coupures autorisées, selon le même capital global que les débentures ainsi transférées. Aucun transfert ou échange de débentures ne sera inscrit au cours de la période allant de la date à laquelle le fiduciaire pour les débentures sélectionne des débentures à rembourser ou pendant les 15 jours précédents ou par la suite jusqu'à la fermeture des bureaux à la date à laquelle un avis de remboursement des débentures en question est donné. De plus, aucun transfert ou échange de débentures qui ont été sélectionnées ou appelées aux fins de remboursement ne sera inscrit.

## **Information aux porteurs de débentures**

Le FPI déposera auprès du fiduciaire pour les débentures, dans les 15 jours qui suivent leur dépôt auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes, des exemplaires du rapport annuel du FPI et des renseignements, documents et autres rapports que le FPI est tenu de déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes et de remettre à ses porteurs de débentures. Malgré le fait que le FPI puisse ne pas être tenu de demeurer assujéti aux obligations d'information des autorités canadiennes en valeurs mobilières, le FPI doit fournir au fiduciaire pour les débentures (i) dans les 90 jours suivant la fin de chaque exercice, des états financiers annuels, et (ii) dans les 45 jours ou toute période supérieure permise par le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue* suivant la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, des états financiers intermédiaires contenant au minimum les renseignements qui, conformément aux lois du Canada ou de toute province du Canada, doivent être fournis dans des rapports trimestriels aux porteurs de titres d'une société dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX, que les titres du FPI soient ou non inscrits à la cote de la TSX. Chacun de ces rapports sera établi conformément aux obligations d'information canadiennes applicables et aux principes comptables généralement reconnus. À la demande des porteurs de débentures, le FPI leur fournira des exemplaires de ces renseignements, documents et rapports.

## **Droit applicable**

L'acte de fiducie est régi par les lois de la province de Québec et par les lois du Canada qui sont applicables dans cette province.

## RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES

Les ratios de couverture par les bénéfices consolidés *pro forma* suivants ont été calculés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023, et pour la période de douze mois terminée le 30 septembre 2024 en tenant compte du placement, des développements récents et de l'utilisation prévue du produit net.

|  | Exercice terminé<br>le 31 décembre 2023 | Période de douze mois terminée<br>le 30 septembre 2024 |
|--|---|--|
| Coût d'emprunt <i>pro forma</i> <sup>(1)(4)</sup>                      | 35 087 000 \$                           | 37 464 000 \$  |
| Bénéfices avant coût d'emprunt <i>pro forma</i> <sup>(2)</sup>         | 71 205 000 \$                           | 58 613 000 \$  |
| Ratios de couverture par les bénéfices <i>pro forma</i> <sup>(3)</sup> | 203 %                                   | 156 %  |

- (1) Les exigences de coût d'emprunt incluent les intérêts sur les emprunts hypothécaires, les intérêts sur les débetures convertibles, les intérêts sur les emprunts bancaires, autres types de dépenses d'intérêts, l'accroissement de la composante passif non dérivé des débetures convertibles, l'accroissement des intérêts effectifs sur les emprunts hypothécaires, les emprunts bancaires et les débetures convertibles et les frais de remboursements par anticipation d'un prêt hypothécaire. Les débetures peuvent être converties en parts. Comme les parts de BTB sont rachetables au gré du porteur, elles sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur selon l'IAS 32, les débetures étant considérées comme un passif contenant des dérivés incorporés classés dans le passif. De ce fait, la composante passive des débetures de série I est comptabilisée au coût amorti qui, au moment de la constatation initiale, est égal à la valeur nominale des débetures de série I moins la composante dérivée et les frais de financement. Subséquemment, la composante passive s'accroît jusqu'à concurrence de la valeur nominale des débetures de série I pendant la période où elles sont en circulation, ce qui se traduit par des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie. Les ratios susmentionnés ont été calculés en tenant compte des intérêts débiteurs hors trésorerie.
- (2) Les bénéfices avant coût d'emprunt sont égaux au bénéfice net avant le coût d'emprunt décrit à la note 1 de toute dette et l'impôt sur le revenu.
- (3) Le ratio de couverture par les bénéfices est égal au bénéfice avant coût d'emprunt divisé par le coût d'emprunt sur l'ensemble des dettes.
- (4) Après avoir donné effet au placement des débetures de série I, aux développements récents et à l'utilisation prévue du produit net.

## MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme datée du 16 janvier 2025, le FPI s'est engagé à vendre et les preneurs fermes se sont engagés à acheter vers le 23 janvier 2025 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 27 février 2025, 35 000 000 \$ en capital de débetures de série I payables en numéraire au FPI sur livraison de ces débetures de série I. Les obligations auxquelles les preneurs fermes sont tenus aux termes de la convention de prise ferme peuvent être résiliées avant la clôture par les preneurs fermes en fonction de leur évaluation de la survenance d'un changement important dans les affaires commerciales, les opérations, les actifs, la situation financière, les passifs ou le capital du FPI et de ses filiales, pris dans son ensemble, ou la survenance d'un événement ou d'une catastrophe ayant une incidence défavorable importante sur les marchés financiers au Canada et aux États-Unis et peuvent être également résiliées à la survenance de certains événements déterminés. Les preneurs fermes sont toutefois tenus de prendre en livraison et de payer l'ensemble des débetures de série I si certaines de celles-ci sont achetées en vertu de la convention de prise ferme. Les obligations auxquelles les preneurs fermes sont tenus pour la souscription des débetures de série I sont individuelles (et non solidaires). Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI s'est engagé à indemniser les preneurs fermes et leurs dirigeants, administrateurs, employés, partenaires, actionnaires et mandataires respectifs à l'égard de certaines obligations, y compris les responsabilités civiles aux termes de la législation sur les valeurs mobilières des provinces canadiennes ou à contribuer à tout paiement que les preneurs fermes peuvent être tenus d'effectuer à cet égard. Les modalités du présent placement et les prix des débetures de série I ont été établis par voie de négociations entre le FPI et Financière Banque Nationale inc., à titre de chef des preneurs fermes, pour son propre compte et pour celui des preneurs fermes.

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI (ou une filiale du FPI) s'est engagé à verser aux preneurs fermes une rémunération correspondant à 4,00 % du produit brut du placement, moyennant une rémunération totale payable par le FPI de 1 400 000 \$ en contrepartie de leurs services dans le cadre du présent placement. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des débetures de série I est payable à la clôture du présent placement.

Le FPI a accordé aux preneurs fermes une option de surallocation pour acheter jusqu'à 5 250 débetures de série I supplémentaires selon les mêmes modalités que celles du présent placement, qui peut être exercée en tout ou en partie en tout temps au plus tard le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture du présent placement à des fins de stabilisation du marché et pour couvrir les surallocations, le cas échéant. Le présent supplément de prospectus, de même que le prospectus préalable, vise le placement des débetures de série I pouvant être émises au moment de l'exercice de l'option de surallocation et leur transfert subséquent. Un acheteur qui acquiert ces titres en vertu du présent supplément de prospectus, que la position de surallocation des preneurs fermes soit, en définitive, couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

Si l'option de surallocation est exercée en totalité, le capital global des débetures de série I vendues aux termes du placement sera de 40 250 000 \$, la rémunération totale des preneurs fermes sera de 1 610 000 \$ et le produit net pour le FPI, avant déduction des frais estimés du placement, sera de 38 640 000 \$.

La TSX a approuvé conditionnellement l'inscription, à sa cote, des débetures de série I placées aux termes du présent supplément de prospectus et des parts pouvant être émises au moment de la conversion, du remboursement ou de l'échéance des débetures de série I (y compris celles pouvant être émises au moment de l'exercice de l'option de surallocation). L'inscription sera conditionnelle à ce que le FPI respecte toutes les exigences d'inscription de la TSX.

À la clôture du présent placement, les débetures de série I pourront être remises sous forme d'inscriptions en compte uniquement par l'intermédiaire des installations de la CDS. Un acheteur des débetures de série I ne recevra qu'un avis d'exécution de la part du courtier inscrit qui est un adhérent à la CDS et par l'intermédiaire duquel les débetures de série I ont été achetées.

Les preneurs fermes proposent de vendre initialement les débetures de série I au prix d'offre. Une fois qu'ils auront déployé tous les efforts raisonnables pour vendre toutes les débetures de série I à ce prix, les preneurs fermes pourront réduire et modifier par la suite le prix d'offre des débetures de série I à un montant qui n'excède pas le prix d'offre; dans ce cas, la rémunération des preneurs fermes sera réduite d'un montant égal à la différence entre le prix global versé par les acheteurs des débetures de série I et le montant versé par les preneurs fermes au FPI. Cette réduction n'aura aucune incidence sur le produit reçu par le FPI.

BTB a accepté de ne pas émettre ou annoncer son intention d'émettre, sauf le consentement préalable du chef des preneurs fermes (un tel consentement ne pouvant être tenu ou retardé de façon déraisonnable) pour une période de 90 jours de la date de clôture, des parts, débetures ou titre convertible, exerçable ou échangeable en parts sauf pour (i) les parts émises ou pouvant être émises aux termes de ce placement et de l'exercice de l'option de surallocation; (ii) les parts pouvant être émises en vertu de titres convertibles en circulation du FPI; et (iii) les parts pouvant être émises en vertu du régime de parts différées ou du régime de parts assujetties à des restrictions du FPI, ou de l'exercice des droits en vertu du régime de droits des porteurs de parts du FPI.

Les débetures de série I offertes par le présent supplément de prospectus n'ont pas été ni ne seront inscrites aux termes de la *Loi de 1933* ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain, et ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis ou à une personne des États-Unis, ou pour le compte ou au bénéfice d'une personne des États-Unis, sauf dans des circonstances limitées. Les preneurs fermes se sont engagés à ne pas offrir ni vendre les débetures de série I aux États-Unis, ni dans leurs territoires, leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à une personne des États-Unis (au sens attribué à l'expression *U.S. Person* dans la *Loi de 1933*) sauf aux termes de la convention de prise ferme conformément à une dispense des exigences d'inscription de la *Loi de 1933* aux termes de la Règle 144A adoptée en vertu de cette loi et en conformité avec les lois sur les valeurs mobilières applicables dans chaque état. De plus, avant l'expiration d'un délai de 40 jours depuis le début du placement, toute offre ou vente de titres aux États-Unis par un courtier (participant ou pas au placement) pourrait contrevenir aux obligations d'inscription de la *Loi de 1933* si une telle offre ne respecte pas la Règle 144A.

Dans le cadre du placement, certains preneurs fermes ou courtiers en valeurs mobilières peuvent remettre ce supplément de prospectus en format électronique.

## **Stabilisation du cours, positions vendeurs et maintien passif du marché**

À l'occasion du placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des débentures de série I à des niveaux autres que ceux qui pourraient par ailleurs se former sur le marché libre, notamment des opérations de stabilisation, des ventes à découvert, des achats pour couvrir des positions créées par des ventes à découvert, l'imposition de pénalités de spéculation et des opérations de couverture syndicaire.

Les opérations de stabilisation sont des offres ou des achats faits pour empêcher ou retarder une baisse du cours des débentures de série I pendant la durée du placement. Ces opérations peuvent également comprendre la vente à découvert des débentures de série I, c'est-à-dire la vente par les preneurs fermes d'un nombre des débentures de série I plus grand que celui qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre du placement. Les ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert non couvertes », qui sont des positions vendeurs sur un nombre des débentures de série I supérieur au nombre de parts qu'ils doivent acheter.

Les preneurs fermes doivent dénouer toute position vendeur non couverte en achetant des débentures de série I sur le marché libre. Il est plus probable qu'une position vendeur non couverte soit créée si les preneurs fermes craignent qu'une pression à la baisse s'exerce sur le cours des débentures de série I sur le marché libre, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur les investisseurs qui font des acquisitions dans le cadre du placement.

De plus, conformément aux règles et aux instructions générales de certaines autorités en valeurs mobilières canadiennes, les preneurs fermes ne peuvent offrir d'acheter ou acheter des débentures de série I pendant la durée du placement. La restriction qui précède fait toutefois l'objet d'exceptions lorsque l'offre ou l'achat n'est pas fait afin de créer une activité réelle ou apparente sur les débentures de série I ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions comprennent l'offre ou l'achat permis aux termes des règlements et des règles des autorités en valeurs mobilières compétentes et des bourses concernées, notamment les Règles universelles d'intégrité du marché pour les marchés canadiens, se rapportant aux activités de stabilisation et de maintien passif du marché, ainsi que l'offre ou l'achat fait pour un client et pour son compte lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement.

En raison de ces activités, le cours des débentures de série I peut être supérieur au cours qui pourrait par ailleurs se former sur le marché libre. Si les preneurs fermes entreprennent de telles activités, ils peuvent décider de les interrompre à tout moment. Ils peuvent effectuer ces opérations à n'importe quelle bourse à la cote de laquelle les débentures de série I sont inscrites, sur le marché hors cote ou autrement.

## **RELATION ENTRE LE FPI ET LES PRENEURS FERMES**

Financière Banque Nationale inc., RBC Dominion valeurs mobilières inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et iA Gestion privée de patrimoine inc. sont des sociétés affiliées d'institutions financières qui prêtent de l'argent au FPI, et une partie du produit net du placement servira à rembourser la ligne de crédit d'acquisition due à une de ces institutions financières. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » de ces preneurs fermes aux termes de la législation sur les valeurs mobilières applicable.

En date du 10 janvier 2025, la dette réelle du FPI envers l'institution financière à laquelle Financière Banque Nationale inc. est affiliée s'élevait à environ 50 474 000 \$ en prêts.

Au 31 décembre 2024, la dette réelle du FPI envers l'institution financière à laquelle RBC Dominion valeurs mobilières inc. est affiliée s'élevait à environ 189 101 000 \$ en prêts dus à cette institution financière.

Au 31 décembre 2024, la dette réelle du FPI envers l'institution financière à laquelle Marchés mondiaux CIBC inc. est affiliée s'élevait à environ 13 242 000 \$ en prêts dus à cette institution financière.

Au 31 décembre 2024, la dette réelle du FPI envers l'institution financière à laquelle Scotia Capitaux inc. est affiliée s'élevait à environ 75 280 000 \$ en prêts dus à cette institution financière.

Au 31 décembre 2024, la dette réelle du FPI envers l'institution financière à laquelle Valeurs mobilières Desjardins inc. est affiliée s'élevait à environ 92 655 000 \$ en prêts dus à cette institution financière.

Au 31 décembre 2024, la dette réelle du FPI envers l'institution financière à laquelle iA Gestion privée de patrimoine inc. est affiliée s'élevait à environ 15 217 000 \$ en prêts dus à cette institution financière.

Le FPI se conforme à tous égards importants aux modalités des conventions régissant ces dettes et aucun des prêteurs n'a renoncé à un défaut aux termes de telles conventions. Une hypothèque sur 44 propriétés a été donnée en garantie. Ni la position financière du FPI, ni la valeur des garanties n'ont changé depuis que cette dette est existante. La décision de Financière Banque Nationale inc., RBC Dominion valeurs mobilières inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux inc., Valeurs mobilières Desjardins inc, et iA Gestion privée de patrimoine inc., qui sont des sociétés affiliées aux institutions financières susmentionnées, de participer au présent placement a été prise indépendamment de ces institutions financières. De plus, le preneur ferme n'ayant aucun lien d'« émetteur associé » avec le FPI, soit Corporation Canaccord Genuity, a participé à la décision de procéder au placement. Aucun des preneurs fermes ne retirera un avantage du placement à l'exception de sa quote-part respective de la rémunération payable par le FPI. Voir la rubrique « Emploi du produit ». Certains des preneurs fermes et leurs membres du même groupe ont à l'occasion fourni, et pourraient à l'avenir, fournir divers services de conseils financiers ou de gestion de capitaux au FPI pour lesquels ils ont reçu ou recevront des honoraires usuels.

### VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le tableau suivant indique la date, le nombre et le prix des parts et tout autre titre convertible ou échangeable en parts dans les 12 mois précédant le présent placement.

| Date              | Émission   | Total de titres émis | Émission/conversion Prix par titre |
|-------------------|--|----------------------|------------------------------------|
| 15 janvier 2024   | Admissibilité au RRD                                 | 100 247              | 2,9677                             |
| 23 janvier 2024   | Émission du RPAR                                     | 133 919              | 3,0994                             |
| 15 février 2024   | Admissibilité au RRD                                 | 102 575              | 2,8924                             |
| 28 février 2024   | Émission du Régime d'achat de parts pour les employé | 320                  | 3,0082                             |
| 15 mars 2024      | Admissibilité au RRD                                 | 98 582               | 2,9681                             |
| 15 mars 2024      | Émission du Régime d'achat de parts pour les employé | 1 209                | 3,0610                             |
| 28 mars 2024      | Émission du Régime d'achat de parts pour les employé | 21 071               | 3,1336                             |
| 28 mars 2024      | Émission du Régime d'achat de parts pour les employé | 4 050                | 3,1336                             |
| 28 mars 2024      | Émission du RPAR                                     | 22 106               | 3,1136                             |
| 15 avril 2024     | Admissibilité au RRD                                 | 95 400               | 3,1315                             |
| 15 mai 2024       | Admissibilité au RRD                                 | 97 340               | 3,1122                             |
| 17 juin 2024      | Admissibilité au RRD                                 | 97 366               | 3,0720                             |
| 11 juillet 2024   | Émission du RPAR                                     | 3 454                | 3,1485                             |
| 15 juillet 2024   | Admissibilité au RRD                                 | 100 874              | 3,0753                             |
| 15 août 2024      | Admissibilité au RRD                                 | 95 282               | 3,0733                             |
| 16 septembre 2024 | Admissibilité au RRD                                 | 87 803               | 3,3490                             |
| 15 octobre 2024   | Admissibilité au RRD                                 | 83 667               | 3,5292                             |
| 15 novembre 2024  | Admissibilité au RRD                                 | 85 280               | 3,4769                             |
| 16 décembre 2024  | Admissibilité au RRD                                 | 87 663               | 3,3443                             |
| 16 janvier 2025   | Admissibilité au RRD                                 | 88 724               | 3,2312                             |

## COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

### Parts

Les parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « BTB.UN ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les parts à la TSX pour chacun des 12 derniers mois précédant la date du supplément de prospectus.

| Période                                      | Haut (\$) | Bas (\$) | Volume    |
|--|-----------|----------|-----------|
| <b>2024</b>                                  |           |          |           |
| janvier                                      | 3,18      | 2,89     | 2 281 991 |
| février                                      | 3,10      | 2,92     | 2 207 292 |
| mars   | 3,19      | 3,00     | 1 240 376 |
| avril  | 3,31      | 3,09     | 1 749 170 |
| mai  | 3,27      | 3,13     | 1 444 410 |
| juin   | 3,27      | 3,10     | 1 268 792 |
| juillet                                      | 3,30      | 3,11     | 1 492 464 |
| août   | 3,35      | 3,07     | 2 072 702 |
| septembre                                    | 3,64      | 3,27     | 2 806 253 |
| octobre                                      | 3,78      | 3,54     | 2 202 023 |
| novembre                                     | 3,69      | 3,51     | 1 581 306 |
| décembre                                     | 3,60      | 3,25     | 2 596 041 |
| <b>2025</b>                                  |           |          |           |
| janvier (période se terminant le 15 janvier) | 3,46      | 3,25     | 1 099 396 |

### Débetures de série H

Les débetures de série H sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « BTB.DB.H » depuis le 29 septembre 2020. Le tableau suivant présente la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les débetures de série H à la TSX pour chacun des 12 derniers mois précédant la date du supplément de prospectus.

| Période                                      | Haut (\$) | Bas (\$) | Volume  |
|--|-----------|----------|---------|
| <b>2024</b>                                  |           |          |         |
| janvier                                      | 99,39     | 97,50    | 498 000 |
| février                                      | 99,48     | 98,00    | 222 000 |
| mars   | 99,00     | 98,01    | 50 000  |
| avril  | 99,49     | 97,61    | 130 000 |
| mai  | 100,00    | 98,00    | 251 000 |
| juin   | 100,00    | 97,65    | 236 000 |
| juillet                                      | 100,73    | 98,00    | 457 000 |
| août   | 101,30    | 99,75    | 158 000 |
| septembre                                    | 102,95    | 100,81   | 334 000 |
| octobre                                      | 107,49    | 102,20   | 581 000 |
| novembre                                     | 106,40    | 102,00   | 196 000 |
| décembre                                     | 102,10    | 101,00   | 605 000 |
| <b>2025</b>                                  |           |          |         |
| janvier (période se terminant le 15 janvier) | 103,59    | 100,25   | 260 000 |

## ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, i) pourvu qu'à la date de clôture, les débentures de série I et les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (telle que définie dans la *Loi de l'impôt*), incluant la TSX, les débentures de série I ou les parts acquises selon les modalités applicables aux débentures de série I constitueront, à cette date, des placements admissibles pour les régimes de revenu différé autres qu'une fiducie régie par un RPDB pour lequel l'employeur est le FPI; et ii) pourvu qu'à la date de l'acquisition des parts acquises selon les modalités applicables aux débentures de série I, les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (telle que définie dans la *Loi de l'impôt*), incluant la TSX, ou que le FPI soit considéré comme « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la *Loi de l'impôt*, les parts acquises selon les modalités applicables aux débentures de série I constitueront, à cette date, des placements admissibles pour les régimes de revenu différé. Nonobstant le fait que les débentures de série I et les parts puissent être des placements admissibles pour un REEI, un REEE, un REER, un FERR, un CELI ou un CELIAPP, le rentier d'un REER ou d'un FERR, le titulaire d'un REEI, d'un CELI ou d'un CELIAPP, ou le souscripteur d'un REEE qui détient des débentures de série I ou des parts sera assujéti à des pénalités si les débentures de série I ou ces parts sont un « placement interdit » (tel que défini dans la *Loi de l'impôt*) pour le REEI, REEE, REER, FERR, CELI ou CELIAPP. De façon générale, les débentures de série I ou les parts ne seront pas un placement interdit pour le REEI, REEE, REER, FERR, CELI ou CELIAPP dans la mesure où le rentier d'un REER ou d'un FERR, le titulaire d'un REEI, d'un CELI ou d'un CELIAPP, ou le souscripteur d'un REEE, selon le cas, (i) n'a pas de lien de dépendance avec le FPI aux fins de la *Loi de l'impôt* et (ii) ne détient pas une « participation notable » (telle que définie dans la *Loi de l'impôt* sur les règles relatives aux placements interdits) dans le FPI. De plus, les débentures de série I ou les parts ne seront pas un « placement interdit » (tel que défini dans la *Loi de l'impôt* aux fins des règles relatives aux placements interdits) si les débentures de série I ou les parts sont des « biens exclus » pour les fiducies régies par un REEI, REEE, REER, FERR, CELI et CELIAPP. Les investisseurs potentiels qui souhaitent détenir des débentures de série I et des parts par le biais d'un REEI, REEE, REER, FERR, CELI ou CELIAPP sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

## INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, l'exposé qui suit est, en date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant de façon générale, en vertu de la *Loi de l'impôt*, à l'acquisition, à la détention et à la disposition de débentures de série I par un porteur qui acquiert des débentures de série I aux termes du présent supplément de prospectus. Le présent résumé s'applique à un porteur de débentures de série I qui, pour l'application de la *Loi de l'impôt* et à toute date pertinente, i) est, ou est réputé être, un résident, ii) n'a pas de lien de dépendance et n'est pas une personne affiliée avec le FPI, les preneurs fermes et toute personne à qui le porteur vend ou cède ultérieurement les débentures ou les parts, et iii) détient des débentures de série I et des parts acquises selon les modalités applicables aux débentures de série I (les « valeurs mobilières ») à titre d'immobilisation (un « porteur »). Si le porteur ne détient pas les valeurs mobilières dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial eu égard à la vente de titres, les valeurs mobilières seront généralement considérées comme des immobilisations pour ce porteur des valeurs mobilières. Certains porteurs qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs valeurs mobilières en tant qu'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de les faire traiter ainsi que tout autre « titre canadien » (au sens de la *Loi de l'impôt*) détenu ou subséquemment acquis par le porteur comme des immobilisations s'ils exercent le choix irrévocable autorisé au paragraphe 39(4) de la *Loi de l'impôt*. Ces porteurs de valeurs mobilières devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur i) qui est une « institution financière », au sens de la *Loi de l'impôt* pour les besoins des règles d'évaluation à la valeur du marché, ii) qui est une « institution financière déterminée » au sens de la *Loi de l'impôt*, iii) pour lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » au sens de la *Loi de l'impôt*, iv) qui a choisi de déclarer ses « résultats fiscaux canadiens » au sens de la *Loi de l'impôt* en une monnaie autre que la monnaie canadienne, v) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » ou une « période de disposition factice », chacun au sens de la *Loi de l'impôt*, eu égard aux débentures ou vi) qui est généralement exonéré d'impôt en vertu de la partie I de la *Loi de l'impôt*. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité afin de déterminer les incidences fiscales pour eux découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition des valeurs mobilières acquises aux termes du présent supplément de prospectus. De plus, le présent résumé ne traite pas de la déductibilité des intérêts pour un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir les débentures.

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent supplément de prospectus et dans une attestation d'un dirigeant du FPI, et présume que le FPI respecte et continuera à respecter toutes les conditions nécessaires et est admissible à l'exception FPI (décrite ci-après) et que BTB SEC remplit et continue de remplir toutes les conditions nécessaires pour se qualifier comme une « filiale exclue » aux fins du régime des EIPD (décrit ci-après). Le présent résumé est aussi fondé sur de l'information fournie par le FPI et tient compte des propositions fiscales, des dispositions actuelles de la *Loi de l'impôt*, ainsi que de l'interprétation par les conseillers juridiques, à partir des documents mis à la disposition du public, des pratiques actuelles de l'ARC en matière d'administration et de cotisation, le tout en date du présent supplément de prospectus. Le présent résumé ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement en droit, au moyen d'une décision ou d'une mesure de nature législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte d'aucune loi ou incidence fiscale provinciale, territoriale ou étrangère, lesquelles pourraient différer considérablement de celles qui sont exposées aux présentes. Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet. Rien ne garantit que l'ARC ne changera pas ses pratiques administratives ou ses pratiques de cotisation. Les conseillers juridiques ont supposé l'exactitude des déclarations et des énoncés qui leur ont été présentés quant aux questions de fait pour exprimer leurs opinions et avis. Le présent résumé est fondé également sur l'hypothèse selon laquelle le FPI se conformera en tout temps au contrat de fiducie.

Le présent résumé suppose que le FPI est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la *Loi de l'impôt* et le demeurera tant que les parts seront en circulation. Cette hypothèse repose sur une attestation d'un dirigeant du FPI à l'égard de certaines questions de fait. Si le FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales mentionnées ci-après seraient sensiblement différentes à certains égards.

**Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles d'un placement dans les parts. De plus, les incidences fiscales, notamment concernant l'impôt sur le revenu, découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts varieront selon la situation particulière du porteur de parts. Ainsi, le présent résumé est de nature générale seulement et ne vise pas à constituer un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un acquéreur de parts éventuel. En conséquence, les porteurs de parts éventuels sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les parts eu égard à leur situation particulière.**

**Le présent résumé ne traite pas des incidences fiscales fédérales canadiennes pour les non-résidents du Canada, et ces derniers sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts. La conversion des débentures de série I en parts, les distributions faites sur les parts ou les sommes payées à ce titre ainsi que tous les autres paiements d'intérêts (ou de sommes considérées comme des intérêts aux termes de la *Loi de l'impôt*), en espèces ou en parts, faits à des non-résidents seront assujettis aux retenues d'impôt applicables.**

Certaines propositions fiscales publiées le 23 septembre 2024 visant à mettre en œuvre des propositions d'abord annoncées dans le budget fédéral 2024 (Canada) (les « **modifications aux gains en capital** ») augmenteraient de façon générale le taux d'inclusion des gains en capital en le faisant passer de la moitié aux deux tiers avec effet au 25 juin 2024, sous réserve des règles transitoires applicables aux années d'imposition commençant avant ou se terminant après le 24 juin 2024, qui prévoient un taux moyen pondéré pour ces années qui est basé généralement sur l'importance des gains en capital de ces années réalisés avant ou après la date de prise d'effet, dont il sera question plus en détail ci-dessous. L'application des modifications aux gains en capital à l'imposition du FPI et à l'imposition des porteurs de parts est décrite ci-dessous à la rubrique « Modifications aux gains en capital » sous chacun des titres correspondants. La description des modifications aux gains en capital ci-dessous est de nature générale et n'est pas exhaustive eu égard aux incidences fiscales fédérales canadiennes découlant de ces propositions fiscales. Les modifications aux gains en capital sont très complexes et peuvent être assujetties à d'autres changements, et leur application à un porteur de parts dépendra de la situation particulière de ce porteur de parts. Les porteurs de parts sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des modifications aux gains en capital.

## **Imposition des porteurs**

### *Intérêt sur les débetures de série I*

Un porteur qui est une société, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société ou une société de personnes est bénéficiaire devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée l'intérêt couru (ou réputé courir) en sa faveur sur les débetures de série I jusqu'à la fin de l'année d'imposition (ou, si le porteur dispose de ses débetures de série I au cours de l'année en cause, jusqu'à la disposition) ou qu'il est en droit de recevoir ou qu'il reçoit avant la fin de l'année d'imposition, y compris à la conversion, au remboursement ou au paiement à l'échéance, dans la mesure où cet intérêt n'a pas été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure.

Tout autre porteur devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la totalité de l'intérêt sur les débetures de série I qu'il reçoit ou qu'il est en droit de recevoir durant l'année d'imposition (selon la méthode qu'il suit habituellement pour le calcul de son revenu), y compris à la conversion, au remboursement ou au paiement à l'échéance, dans la mesure où cet intérêt n'a pas été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure. Il sera également tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition tout l'intérêt (qu'il n'a pas autrement à inclure dans son revenu) qui court ou est réputé courir sur ses débetures de série I jusqu'à la fin de tout « jour anniversaire » (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) dans cette année. À cette fin, par « jour anniversaire », on entend le jour qui est un an après la date précédant immédiatement la date d'émission de la débenture de série I, le jour qui revient à intervalles successifs d'un an après le jour déterminé précédemment et le jour où il est disposé de la débenture de série I.

La prime payée par le FPI à un porteur au moment du remboursement d'une débenture de série I avant l'échéance sera généralement réputée constituer de l'intérêt reçu au moment en cause par le porteur de débetures dans la mesure où cette prime peut raisonnablement être considérée comme se rapportant à l'intérêt qui, n'eût été le remboursement, aurait été payé ou payable par le FPI sur les débetures de série I pour des années d'imposition du FPI se terminant après la date de remboursement et n'excède pas la valeur de cet intérêt à la date de remboursement.

Le porteur qui est une « société privée sous contrôle canadien » ou, à un moment donné de l'année, une « SPCC en substance » (au sens attribué à chacun de ces termes dans la *Loi de l'impôt*) pourrait avoir à payer un impôt remboursable supplémentaire de 10<sup>2</sup>/<sub>3</sub> % sur son « revenu de placement total » pour l'année, y compris les sommes versées au titre de l'intérêt.

### *Exercice du privilège de conversion*

Le porteur qui convertit une débenture de série I en parts conformément au privilège de conversion sera réputé avoir disposé de la débenture de série I pour un produit de disposition égal au total de la juste valeur marchande des parts acquises au moment de l'échange et de toute somme en espèces reçue au lieu de fractions de part. Le porteur réalisera un gain en capital ou subira une perte en capital calculé de la manière décrite ci-après sous la rubrique « Disposition de débentures de série I ». Le prix de base rajusté de toutes parts acquises lors de la conversion de débentures de série I sera généralement égal à leur juste valeur marchande à la date de l'échange et devra faire l'objet d'une moyenne avec le prix de base rajusté d'autres parts détenues par le porteur à titre d'immobilisations aux fins du calcul du prix de base rajusté de ces parts.

### *Remboursement de débentures de série I*

Si le FPI rembourse à son gré une débenture de série I avant l'échéance ou à l'échéance et que le porteur n'exerce pas le privilège de conversion avant le remboursement, le porteur sera réputé avoir disposé de la débenture de série I pour un produit de disposition égal à la somme qu'il reçoit (à l'exclusion du montant qu'il reçoit au titre d'intérêt) au remboursement. Si le porteur reçoit des parts au remboursement, le produit de disposition, pour le porteur, sera réputé égal au total de la juste valeur marchande des parts ainsi reçues à la date de réception et de toute somme en espèces reçue au lieu de fractions de part. Le porteur pourrait réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital calculé de la manière décrite ci-après sous la rubrique « Disposition de débentures de série I ». Le coût, pour le porteur, des parts ainsi acquises sera aussi égal à leur juste valeur marchande au moment de l'acquisition, et le prix de base rajusté de chacune de ces parts correspondra à la moyenne du coût des parts pour le porteur et du prix de base rajusté de toutes les autres parts que le porteur détient à titre d'immobilisations.

### *Disposition de débentures de série I*

Le porteur qui dispose ou qui est réputé disposer d'une débenture de série I réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition (rajusté de la manière décrite ci-dessous) est supérieur (ou inférieur) au total du prix de base rajusté de la débenture de série I pour ce porteur et des frais raisonnables de disposition. Ce gain en capital ou cette perte en capital sera traité, pour les besoins de l'impôt, de la même manière que les gains en capital et les pertes en capital découlant de la disposition de parts, dont il est question ci-après sous la rubrique « Imposition des porteurs de parts – Disposition de parts ».

Au moment de la disposition réelle ou réputée d'une débenture de série I, l'intérêt couru sur celle-ci jusqu'à la date de la disposition et qui n'est pas encore exigible sera inclus dans le calcul du revenu du porteur, sauf dans la mesure où il a autrement été inclus dans son revenu, et sera exclu du calcul du produit de disposition de la débenture de série I revenant au porteur.

Un gain en capital réalisé par un porteur qui est un particulier (ou certaines fiducies) peut entraîner une obligation au titre de l'impôt minimum de remplacement. Une « société privée sous contrôle canadien » ou une « SPCC en substance » (au sens attribué à chacun de ces termes dans la *Loi de l'impôt*) qui dispose de débentures de série I pourrait avoir à payer un impôt remboursable supplémentaire de 10 $\frac{2}{3}$  % sur son « revenu de placement total » pour l'année, y compris une somme au titre des gains en capital imposables.

## **Imposition des porteurs de parts**

### *Distributions de la Fiducie*

Les porteurs de parts sont généralement tenus d'inclure dans le calcul de leur revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net du FPI pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables (calculés pour les besoins de la *Loi de l'impôt*), qui leur est payée ou payable, ou qui est réputée leur être payée ou payable, au cours de l'année d'imposition en cause. Les pertes du FPI aux fins de la *Loi sur l'impôt* ne peuvent être attribuées à un porteur de parts ni traitées comme des pertes d'un porteur de parts.

La partie non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI qui est payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera pas comprise dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année.

Le contrat de fiducie prévoit que le FPI peut demander le montant maximal de déduction pour amortissement à laquelle il a droit dans le calcul de son revenu pour les besoins de l'impôt. Conformément à la politique de distribution, le montant distribué aux porteurs de parts au cours d'une année peut excéder le revenu net du FPI, pour les besoins de l'impôt, pour l'année en cause. Les distributions qui excèdent le bénéfice net du FPI pour les besoins de l'impôt au cours d'une année ne sont généralement pas comprises dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Toutefois, cette somme (à l'exception de la partie non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI pour l'année, dont la partie imposable a été désignée par le FPI à l'égard du porteur de parts) sera portée en diminution du prix de base rajusté des parts détenues par le porteur de parts, et ce dernier réalisera un gain en capital dans l'année dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement un montant négatif.

Le FPI désignera, dans la mesure permise par la *Loi de l'impôt*, la partie du revenu imposable distribuée aux porteurs de parts qui peut raisonnablement être considérée comme composée de gains en capital nets imposables du FPI. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gain en capital imposable et sera soumis aux règles générales régissant l'imposition des gains en capital énoncées ci-après. Le FPI désignera en outre, dans la mesure permise par la *Loi de l'impôt*, la partie des dividendes imposables qu'il a reçus de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire qui peut raisonnablement être considérée comme une somme comprise dans le revenu des porteurs de parts. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de la *Loi de l'impôt*, sauf en ce qui concerne les retenues à la source pour les non-résidents, avoir été reçu par les porteurs de parts à titre de dividende imposable et sera soumis aux règles générales concernant l'imposition des dividendes imposables versés par les sociétés canadiennes imposables. Ainsi, dans la mesure où des montants sont désignés comme des dividendes imposables de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire, ils seront assujettis, entre autres, aux règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des particuliers (autres que certaines fiducies), à l'impôt remboursable prévu à la partie IV de la *Loi de l'impôt* pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés privées ou certaines autres sociétés contrôlées, directement ou indirectement, par un particulier ou un groupe lié de particuliers ou pour leur bénéfice, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés.

Le porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien » ou une « SPCC en substance » (au sens attribué à chacun de ces termes dans la *Loi de l'impôt*) pourrait également devoir payer un impôt remboursable supplémentaire de 10 $\frac{1}{2}$  % sur certains revenus de placement, notamment les gains en capital imposables. Les porteurs de parts sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application possible de ces dispositions.

Aux fins du calcul du prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts, lorsqu'une part est acquise, le porteur de parts doit établir la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts lui appartenant à titre d'immobilisations immédiatement avant le moment en cause.

Certains dividendes imposables que les particuliers reçoivent de la part d'une société résidente seront admissibles à un crédit d'impôt pour dividendes bonifié dans la mesure où certaines conditions sont remplies et certaines désignations sont faites. Ce traitement pourrait également s'appliquer aux distributions faites par le FPI qui sont effectuées par prélèvement sur les dividendes imposables admissibles que lui verse une société résidant au Canada, dans la mesure où le FPI fait la désignation nécessaire afin que ce dividende imposable admissible soit réputé reçu par le porteur de parts et pourvu que la société qui verse le dividende fasse la désignation nécessaire afin que ce dividende imposable soit traité comme un dividende admissible.

Les gains en capital nets imposables et les dividendes imposables mentionnés ci-dessus seront généralement pris en compte dans la détermination de l'impôt minimum de remplacement que doit payer, le cas échéant, un porteur de parts qui est un particulier (ou certaines fiducies) aux termes de la *Loi de l'impôt* (se référer à « Impôt minimum de remplacement » ci-dessous).

### *Disposition de parts*

À la disposition réelle ou réputée d'une part, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de la disposition revenant au porteur de parts est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas les montants devant par ailleurs être inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts.

Sous réserve des modifications aux gains en capital décrites ci-dessous, la moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur de parts et le montant de tout gain en capital net imposable que le FPI a désigné à l'égard d'un porteur de parts seront inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts à titre de gain en capital imposable pour son année d'imposition. La moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un porteur de parts dans cette année d'imposition doit également être déduite uniquement des gains en capital imposables conformément aux dispositions de la *Loi de l'impôt*. La portion de toute perte en capital déductible qui excède le total des gains en capital imposables du porteur de parts pour une année d'imposition donnée peut être reportée aux trois années d'imposition précédentes ou à toute année d'imposition subséquente et appliquée à l'encontre des gains en capital imposables de ces années, le tout sous réserve des dispositions de la *Loi de l'impôt*. Lorsqu'un porteur de parts qui est une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, sa perte en capital découlant de la disposition sera en général réduite du montant de tout dividende reçu par le FPI et que ce dernier a désigné comme un dividende reçu par le porteur de parts, sauf dans la mesure où une perte découlant d'une disposition antérieure d'une part a été réduite du montant de ces dividendes. Des règles similaires s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

Un porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien » ou une « SPCC en substance » (au sens attribué à chacun de ces termes dans la *Loi de l'impôt*), peut être redevable d'un impôt supplémentaire remboursable de 10 $\frac{2}{3}$  % sur son « revenu de placement total » pour l'année, qui comprendra un montant au titre des gains en capital imposables.

### *Modifications aux gains en capital*

Pour la détermination des gains en capital imposables et des pertes en capital déductibles d'un contribuable réalisés avant ou après le 25 juin 2024, les modifications aux gains en capital proposent que le taux d'inclusion généralement applicable pour une année d'imposition en particulier passe de la moitié aux deux tiers. Si les pertes en capital déductibles excédant les gains en capital imposables réalisés dans une année d'imposition (une « **perte en capital nette** ») sont déduites des gains en capital imposables réalisés dans une autre année d'imposition à laquelle s'applique un taux d'inclusion différent, le montant de la perte en capital nette pouvant être déduit des gains en capital imposables de cette année-là sera rajusté de sorte qu'il corresponde au taux d'inclusion utilisé pour calculer ces gains en capital imposables. Le revenu d'un porteur qui est une personne physique (autre que certaines fiducies) pour une année d'imposition donnée à laquelle le taux majoré s'applique sera assujéti à certains rajustements qui visent à réduire dans les faits le taux d'inclusion net du porteur canadien au taux d'inclusion net initial de la moitié des gains en capital réalisés (ou réputés réalisés) par ce porteur au cours de l'année, jusqu'à concurrence de 250 000 \$, qui ne sont pas compensés par un montant relatif aux pertes en capital reportées rétrospectivement ou prospectivement d'une autre année d'imposition.

Les modifications aux gains en capital devraient normalement s'appliquer aux années d'imposition se terminant après le 24 juin 2024 (pour une année d'imposition qui inclut le 25 juin 2024, la partie de l'année avant le 25 juin 2024 est désignée ci-dessous comme la « première période » et la partie de l'année après le 24 juin 2024 comme la « deuxième période »). Les modifications aux gains en capital prévoient des règles transitoires qui rajusteront le taux d'inclusion des gains en capital d'un contribuable pour une année d'imposition qui comprend le 25 juin 2024 de manière à inclure seulement la moitié des « gains en capital nets » (à savoir les gains en capital excédant les pertes en capital) réalisés par le contribuable dans la première période (y compris toute partie d'un gain en capital réputé attribuée par une fiducie qui est liée ou est réputée liée à l'aliénation d'une propriété dans la première période conformément aux règles transitoires décrites ci-dessous), pour qu'un contribuable puisse avoir un taux d'inclusion moyen pondéré pour l'année d'imposition 2024.

### *Impôt minimum de remplacement*

En général, le revenu net du FPI payé ou payable à un porteur de parts qui est un particulier (autre que certaines fiducies), qui est désigné comme dividendes imposables ou comme gains en capital nets réalisés, et les gains en capital réalisés au moment de la disposition de parts pourraient faire augmenter la somme à payer par le porteur de parts au titre de l'impôt minimum de remplacement.

### **Statut du FPI**

#### *Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement*

Dans le texte figurant sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », il est supposé que le FPI continuera d'être admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la *Loi de l'impôt* tant que les débetures et les parts resteront en circulation.

Pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », le FPI doit demeurer une « fiducie d'investissement à participation unitaire » et doit, entre autres choses, restreindre ses activités à : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immobiliers ou une participation dans des biens immobiliers ou des droits réels sur ceux-ci); et (ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immobiliers (ou de participations dans des biens immobiliers) qui constituent des immobilisations ou des droits réels sur ceux-ci pour le FPI; ou (iii) toute combinaison des activités décrites en (i) et en (ii). Le FPI doit aussi compter au moins 150 porteurs de parts détenant au moins un bloc de parts (100 parts si la juste valeur marchande d'une part est inférieure à 25 \$) du FPI dont le placement auprès du public est autorisé, et chacun de ces porteurs de parts doit détenir des parts ayant une juste valeur marchande totale d'au moins 500 \$.

Dans le texte figurant sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », il est supposé également que le FPI n'est pas établi ni maintenu principalement au profit de non-résidents. Les conseillers juridiques sont d'avis que les hypothèses susmentionnées sont raisonnables compte tenu des modalités du contrat de fiducie et des restrictions relatives à la propriété de parts par des non-résidents qui sont stipulées dans le contrat de fiducie.

Si le FPI n'était pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », les incidences fiscales exposées aux présentes seraient, à certains égards, considérablement et défavorablement différentes. Plus particulièrement, si le FPI cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, il pourrait être redevable d'un impôt prévu à la partie XII.2 de la *Loi de l'impôt*. Le paiement de l'impôt prévu à la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir une incidence fiscale défavorable pour certains porteurs de parts. Voir « Imposition du FPI » ci-dessous.

#### *Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier*

Tous les commentaires figurant dans la section « incidences fiscales fédérales canadiennes » présument que la FPI continuera de répondre aux critères d'une « fiducie de placement immobilier », tels qu'ils sont définis dans les règles relatives aux EIPD, et (ii) que BTB SEC et chaque filiale directe ou indirecte de la FPI continueront de répondre en tout temps aux critères pertinents d'une « filiale exclue » au sens des règles relatives aux EIPD.

#### *Régime des EIPD*

Le régime des EIPD s'applique aux EIPD, incluant des fiducies cotées à la Bourse, et à leurs porteurs de parts, et modifie le traitement fiscal des EIPD et de leurs porteurs de parts, tel que décrit ci-dessous. Le régime des EIPD exclut de la définition de fiducie intermédiaire de placement déterminée une fiducie qui répond aux critères d'une « fiducie de placement immobilier » au sens de la *Loi de l'impôt* pour une année donnée (l'« **exception FPI** ») et une « filiale exclue », soit une entité dont les capitaux propres ne sont pas cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public et sont tous détenus dans l'année par une EIPD, une fiducie de placement immobilier, une société canadienne imposable ou une autre entité exclue.

Si le FPI devenait assujéti au régime des EIPD, il ne pourrait plus déduire quelque partie que ce soit des sommes payables aux porteurs de parts relativement à ses « gains hors portefeuille », qui comprennent ce qui suit : (i) le bénéfice tiré de ses « biens hors portefeuille » (en sus des pertes relatives aux biens hors portefeuille pour l'année d'imposition) et (ii) les gains en capital imposables qu'il a réalisés à la disposition de biens hors portefeuille (en sus des pertes en capital déductibles qu'il a subies à la disposition de ces biens). À cette fin, sont compris dans les « biens hors portefeuille » : (i) les biens immeubles et réels (ou les avoirs miniers) du FPI situés au Canada si leur juste valeur marchande totale excède 50 % de la valeur des capitaux propres du FPI; (ii) des biens que le FPI (ou une personne ou une société de personnes avec laquelle il a un lien de dépendance) utilise dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada et (iii) les titres d'une « entité déterminée » si le FPI détient des titres de cette entité dont la juste valeur marchande totale excède 10 % de la valeur des capitaux propres de l'entité déterminée ou si le FPI détient des titres de cette entité qui, compte tenu des titres de toutes les entités affiliées à l'entité déterminée qu'il détient, ont une juste valeur marchande totale qui excède 50 % de la valeur des capitaux propres du FPI. L'expression « **entité déterminée** » s'entend d'une société résidente, d'une fiducie résidente et d'une « société de personnes résidente ». Le terme « titres » dans le cadre du régime des EIPD s'entend dans son sens large.

Le bénéfice que le FPI ne peut pas déduire en raison du régime des EIPD serait imposé aux termes de ce régime au taux d'imposition général fédéral des sociétés, majoré de l'impôt provincial applicable. L'application du régime des EIPD au FPI ne modifierait pas le traitement, aux termes de la *Loi de l'impôt*, des distributions faites au cours d'une année donnée en sus du bénéfice net du FPI pour l'année.

#### *Exception FPI*

Les fiducies qui répondent aux critères de l'exception FPI sont exclues de la définition de « fiducie intermédiaire de placement déterminée » et ne sont donc pas visées par les règles relatives aux EIPD. Une fiducie doit donc remplir les conditions suivantes (en plus de devoir résider au Canada tout au long de l'année d'imposition) pour être admissible à l'exception FPI :

- a) à tout moment au cours de l'année d'imposition, la juste valeur marchande totale au moment considéré de tous les « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » qu'elle détient représente au moins 90 % de la juste valeur marchande à ce moment-là de l'ensemble des « biens hors portefeuille » qu'elle détient;
- b) au moins 90 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition proviennent d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyers de biens immeubles ou réels », intérêts, disposition de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations, dividendes, redevances et disposition de « biens de revente admissibles »;
- c) au moins 75 % de son « revenu brut de FPI » pour l'année d'imposition proviennent d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyers de biens immeubles ou réels », intérêts d'hypothèque sur des « biens immeubles ou réels » et disposition de « biens immeubles ou réels » qui sont des immobilisations;
- d) la juste valeur marchande totale des biens qu'elle détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel qui constitue une immobilisation, un bien de revente admissible, une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, un dépôt auprès d'une caisse de crédit ou d'une banque, ou un titre de créance émis ou garanti par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles n'est à aucun moment de l'année inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment considéré;
- e) les placements qui y sont faits sont, à tout moment au cours d'une année d'imposition, cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

Les règles relatives aux EIPD renferment des règles particulières qui permettent généralement à une fiducie d'être admissible à l'exception FPI si elle détient des immeubles indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires et que chaque entité intermédiaire satisfait aux critères a) à d) de l'exception FPI.

Aux fins des règles relatives aux EIPD et de l'exception FPI, les expressions suivantes sont définies comme suit :

- a) « bien de revente admissible » Est un bien de revente admissible d'une entité son bien immeuble ou réel (sauf une immobilisation) à l'égard duquel (i) le bien est contigu à un bien immeuble ou réel donné qui est une immobilisation ou un bien de revente admissible, détenu soit par l'entité, soit par une autre entité affiliée à l'entité, et (ii) sa détention est accessoire à la détention du bien donné;
- b) « revenu brut de FPI » Le revenu brut de FPI d'une entité pour une année d'imposition s'entend de l'excédent du total des sommes reçues ou à recevoir par l'entité au cours de l'année, selon la méthode qu'elle emploie habituellement pour le calcul de son revenu, sur le total des sommes dont chacune représente le coût pour elle d'un bien dont il est disposé au cours de l'année d'imposition;
- c) « bien admissible de FPI » Est un bien admissible de FPI d'une fiducie à un moment donné le bien qu'elle détient à ce moment et qui est, à ce même moment :
  - i) un « bien immeuble ou réel » (terme défini ci-après) qui est une immobilisation, un bien de revente admissible, une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, des espèces, un dépôt auprès d'une caisse de crédit ou d'une banque, ou un titre de créance émis ou garanti par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles;
  - ii) un titre d'une « entité déterminée » (terme défini ci-après) dont la totalité ou la presque totalité du revenu brut du FPI, pour son année d'imposition se terminant dans l'année d'imposition de la fiducie qui comprend ce moment, provient de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont elle détient une action ou dans laquelle elle détient une participation, y compris les biens immeubles ou réels que la fiducie ou une telle entité détient de concert avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes;
  - iii) un titre d'une « entité déterminée » dont les seuls biens sont constitués des biens suivants : A) le titre de propriété de biens immeubles ou réels de la fiducie ou d'une autre entité déterminée dont l'ensemble des titres sont détenus par la fiducie, y compris les biens immeubles ou réels que la fiducie ou cette autre entité déterminée détient de concert avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes, et B) tout bien visé à l'alinéa iv) ci-après;
  - iv) un bien qui est accessoire à l'activité de la fiducie qui consiste à gagner des revenus de FPI bruts qui proviennent de loyers de biens immeubles ou réels ou de la disposition de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations, à l'exception des biens suivants : A) des capitaux propres d'une entité ou B) une créance hypothécaire, un prêt mezzanine ou une créance semblable;
- d) « bien immeuble ou réel » Sont généralement compris parmi les biens immeubles ou réels les titres d'une fiducie qui remplit les conditions énoncées aux alinéas a) à d) de l'exception FPI (telle qu'elle est énoncée ci-dessus) ou des titres d'une autre entité qui remplirait ces conditions si elle était une fiducie et les intérêts sur certains biens réels ou sur certains biens immeubles, à l'exclusion des biens amortissables, sauf les biens compris dans les catégories 1, 3 ou 31 de la déduction pour amortissement, les biens qui sont accessoires à la propriété ou à l'utilisation d'un bien amortissable, ou encore les baux ou les droits de tenure à bail visant les fonds de terre ou les biens amortissables;
- e) « loyer de biens immeubles ou réels » Sont compris parmi les loyers de biens immeubles ou réels A) les loyers et paiements semblables pour l'usage, ou le droit d'usage, de biens immeubles ou réels et B) les sommes payées contre des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels, qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens, à l'exclusion C) des sommes payées contre des services fournis ou rendus aux locataires de biens immeubles ou réels, des frais de gestion ou d'exploitation de biens, des sommes payées pour l'occupation, l'usage ou le droit d'usage d'une chambre dans un hôtel ou un autre établissement semblable et du loyer fondé sur les bénéfices;

- f) « entité déterminée » Selon le cas : i) une société résidant au Canada; ii) une fiducie résidant au Canada; iii) une société de personnes résidant au Canada ou iv) une personne non-résidente, ou une société de personnes qui n'est pas une société de personnes résidant au Canada, dont la principale source de revenus est une ou plusieurs sources situées au Canada.

Si le FPI n'est pas admissible à l'exception FPI, le régime des EIPD s'appliquera au FPI. Selon la nature des distributions provenant du FPI, y compris quelle tranche de ses distributions constitue du revenu et quelle tranche constitue du remboursement de capital, il se peut que l'application du régime des EIPD ait une incidence défavorable importante sur le rendement après impôt pour certains porteurs de parts. En général, les distributions qui sont qualifiées de remboursement de capital ne sont pas imposables entre les mains des porteurs de parts, mais servent à réduire le prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts. Depuis ses débuts, 100 % des distributions du FPI ont été qualifiées de remboursement de capital. Il n'y a aucune certitude que cette situation sera maintenue dans le futur.

L'exception FPI est appliquée annuellement. En conséquence, si le FPI n'était pas admissible à l'exception FPI pour une année d'imposition déterminée, il pourrait être possible de restructurer le FPI de sorte qu'il puisse y être admissible au cours d'une année d'imposition ultérieure. Toutefois, rien ne garantit que le FPI pourra se restructurer de manière à ne pas être assujéti à l'impôt qu'exige le régime des EIPD ou qu'une telle restructuration, si elle est mise en œuvre, n'entraînerait pas des frais importants ou d'autres incidences défavorables pour le FPI et les porteurs de parts. La direction du FPI a informé les conseillers que le FPI a l'intention de prendre les mesures nécessaires pour s'assurer que, dans la mesure du possible, il est admissible à l'exception FPI et que toutes incidences négatives du régime des EIPD sur le FPI et les porteurs de parts sont minimisées. Le reste du présent résumé suppose que le FPI est actuellement admissible à l'exception FPI et qu'il le sera à tous les moments pertinents.

### **Imposition du FPI**

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. Pour chaque année d'imposition, le FPI est assujéti à l'impôt, aux termes de la *Loi de l'impôt*, à l'égard de son revenu de l'année, y compris ses gains en capital nets réalisés imposables, calculé conformément aux dispositions détaillées de la *Loi de l'impôt*, déduction faite de la partie de ce revenu que le FPI déduit pour tenir compte des sommes payées ou payables, ou réputées payées ou payables, dans l'année aux porteurs de parts. Une somme sera considérée payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si elle est payée au porteur de parts dans l'année par le FPI ou si le porteur de parts a le droit, au cours de l'année, d'exiger le paiement de cette somme.

Le contrat de fiducie prévoit généralement qu'un montant égal au revenu net et aux gains en capital nets réalisés du FPI au cours d'une année d'imposition qui n'ont pas été distribués aux porteurs de parts au cours de ladite année et qui ne peuvent être compensés par des pertes subies au cours d'années antérieures peuvent être payés aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour de l'année civile et qu'en conséquence le FPI ne devrait pas être assujéti à l'impôt en vertu de la partie I de la *Loi de l'impôt* au cours de quelque année que ce soit.

Pour les besoins de la *Loi de l'impôt*, le revenu du FPI peut comprendre le revenu provenant de la location de ses immeubles locatifs, le revenu qui lui est payable par d'autres fiducies dans lesquelles le FPI détient une participation bénéficiaire, les dividendes reçus de sociétés dont il détient des actions et tous gains en capital imposables ou toute récupération de déduction pour amortissement découlant de la disposition qu'il fait d'immeubles.

Dans le calcul de son revenu pour les besoins de la *Loi de l'impôt*, le FPI peut déduire les frais d'administration, les intérêts et les autres frais raisonnables qu'il a engagés dans le but de gagner un revenu d'entreprise ou de biens, sous réserve des limites prévues dans la *Loi de l'impôt*. Les modifications apportées récemment à la *Loi de l'impôt* (les « règles de RDEIF ») limitent généralement la déductibilité des intérêts et des frais de financement d'une société ou fiducie résidente canadienne qui n'est pas une « filiale exclue » à un ratio fixe du BAI fiscal (calculé selon les règles de RDEIF). Bien qu'il soit prévu que le FPI devienne une « filiale exclue » tout au long de 2025, rien ne garantit que ce statut sera maintenu. Les intérêts et les frais de financement dont on refuse le remboursement en vertu des règles de RDEIF peuvent être reportés indéfiniment en aval. Si les règles de RDEIF étaient appliquées pour limiter les déductions du FPI, la composante imposable des distributions versées par le FPI aux porteurs de parts pourrait être augmentée, ce qui pourrait réduire le rendement après impôt associé à un placement en parts.

Le FPI peut aussi déduire de son revenu pour une année d'imposition donnée 20 % des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre des parts, établis au prorata pour les années d'imposition du FPI qui comptent moins de 365 jours.

Les pertes subies par le FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais le FPI peut les déduire au cours des années ultérieures conformément à la *Loi de l'impôt*.

La *Loi de l'impôt* prévoit un impôt spécial à la partie XII.2 sur le revenu de distribution (notamment le revenu provenant de biens immeubles ou réels situés au Canada) de certaines fiducies qui ont des bénéficiaires étrangers ou assimilés (notamment des personnes non résidentes et certaines personnes exonérées d'impôt). Cet impôt spécial ne s'applique pas à une fiducie au cours d'une année d'imposition donnée si elle est une fiducie de fonds commun de placement tout au long de cette année d'imposition. En conséquence, à la condition que le FPI ait le statut de fiducie de fonds commun de placement tout au long d'une année d'imposition donnée, il ne sera pas assujéti à l'impôt en vertu de la partie XII.2 au cours de cette année d'imposition.

## **FACTEURS DE RISQUE**

Un placement dans les débetures de série I et les parts comporte des risques. Avant d'acheter des débetures de série I, les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement les renseignements contenus ou intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus préalable, y compris, sans s'y limiter, les facteurs de risque indiqués dans la notice annuelle de 2023. Si un événement se produit en raison de ces risques, il pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les perspectives, la situation financière, les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie du FPI, ou encore sur le placement dans les débetures de série I et les parts effectué par les acheteurs.

*Les activités du FPI et un placement dans ses titres sont assujétiés à certains risques. Les investisseurs devraient examiner attentivement, compte tenu de leur propre situation financière, les facteurs exposés ci-dessous ainsi que les autres renseignements contenus ou intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus avant de souscrire des titres placés aux termes du présent supplément de prospectus. Les risques décrits aux présentes ne sont pas les seuls risques auxquels font face le FPI et les porteurs de parts. Des risques et des incertitudes supplémentaires que le FPI ne connaît pas actuellement, ou qu'il juge actuellement sans importance, peuvent également avoir des répercussions importantes sur ses activités. Le cours des débetures de série I et des parts pourrait baisser à cause d'un de ces risques, et les investisseurs pourraient perdre la totalité ou une partie de leur placement. Le présent supplément de prospectus contient des énoncés prospectifs qui comportent des risques et des incertitudes. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans ces énoncés prospectifs en raison de certains facteurs, notamment les risques auxquels fait face le FPI décrits ci-dessous et ailleurs dans le présent supplément de prospectus. Voir « Énoncés prospectifs ».*

### **Facteurs de risque liés à BTB**

#### *Risques liés aux locataires*

Lorsqu'un bail vient à échéance, il est impossible de garantir qu'il sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. Certains baux arriveront à échéance à court et à long terme, notamment les baux de certains locataires importants, et bien que l'on s'attende à certains renouvellements de baux ou majorations de loyers, rien ne garantit que ces renouvellements de baux ou majorations de loyers auront lieu. L'impossibilité de renouveler un bail ou de majorer un loyer pourrait avoir une incidence négative sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de BTB. De plus, les modalités de tout bail subséquent peuvent être moins favorables pour BTB que celles du bail existant.

Rien ne garantit non plus qu'un locataire sera en mesure d'honorer ses obligations aux termes de son bail jusqu'à la date d'expiration, étant donné que le défaut de paiement, l'insolvabilité ou la faillite d'un locataire peut entraîner l'annulation ou la résiliation de son bail. En cas de défaut de paiement d'un locataire, BTB pourrait subir des retards ou des limites à faire valoir ses droits de locateur et contracter des coûts importants pour protéger son investissement. De plus, à tout moment, un locataire peut demander la protection de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou d'autres lois semblables qui pourraient entraîner le rejet et la résiliation du bail du locataire et, par conséquent, une réduction des flux de trésorerie disponibles de BTB. Dans le but d'atténuer ces risques, BTB s'efforce d'avoir des locataires solvables et procède généralement à des enquêtes de solvabilité pour les nouveaux locataires et tente d'obtenir des garanties financières de leur part.

Au 30 septembre 2024, environ 24 % des revenus de location du FPI sont générés par ses 10 principaux locataires. Par conséquent, les revenus de BTB dépendent de la capacité de ces locataires à s'acquitter de leurs obligations locatives et de la capacité de BTB à recouvrer les loyers. Le défaut par ces locataires de payer leur loyer ou de s'acquitter de leurs obligations, ou la résiliation de leur bail par suite d'une faillite, d'une insolvabilité ou d'une procédure similaire, pourrait avoir une incidence négative sur BTB, et toute perturbation de la situation financière ou des activités de l'un des dix principaux locataires pourrait nuire aux flux de trésorerie, à la situation financière et aux résultats d'exploitation du FPI. Le FPI sait que l'un de ses dix principaux locataires a déposé une demande de protection contre ses créanciers en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. En date du présent supplément de prospectus, ce locataire n'a pas manqué aux obligations de son bail.

## **Facteurs de risque liés à la propriété de débentures de série I et au placement**

### *Cours*

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures de série I. Le FPI a demandé l'inscription à la cote de la TSX des débentures de série I placées aux termes du présent prospectus simplifié et des parts pouvant être émises suivant la conversion, le remboursement au gré de l'émetteur ou le remboursement à l'échéance des débentures de série I. L'inscription sera conditionnelle à ce que le FPI respecte toutes les exigences d'inscription de la TSX. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation des débentures de série I. Si un tel marché n'est pas créé ou maintenu, les cours des débentures de série I pourraient fléchir.

Les parts d'un fonds de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés uniquement d'après la valeur sous-jacente de l'actif immobilier du fonds. En conséquence, il se pourrait que les débentures de série I se négocient à prime ou à escompte par rapport aux valeurs découlant de la valeur estimative initiale des immeubles du fonds ou de leur valeur effective subséquente.

Le cours auquel les débentures de série I se négocieront dépendra de nombreux facteurs, notamment de la liquidité des débentures de série I, des taux d'intérêt en vigueur et des marchés pour la négociation de titres similaires, du cours des parts, de la conjoncture économique générale, ainsi que de la situation financière, du rendement financier antérieur et des perspectives d'avenir du FPI.

Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, de telles distributions ne sont pas garanties. Le montant réellement distribué sera tributaire de nombreux facteurs, notamment du rendement financier du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt, de ses dettes, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins futurs en capitaux. Le cours des parts pourrait diminuer si le FPI était incapable de réaliser ses objectifs de distribution de liquidités dans l'avenir.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien sera tributaire, en partie, de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions effectuées par le FPI (dont des parties pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer un remboursement de capital non imposable). La composition de ces distributions pour les besoins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait des répercussions sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur leur cours. En conséquence, la hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acquéreurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le FPI n'est nullement obligé de distribuer une somme fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que la réduction ou la suspension d'une distribution réduise le rendement en fonction du cours des parts. En outre, le cours des parts peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres participatifs, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

#### *Subordination des parts et des débentures*

Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration du FPI ou de l'une de ses filiales, les titulaires de certaines créances et certains fournisseurs auront généralement droit au paiement de leurs réclamations par prélèvement sur l'actif du FPI et de ces filiales avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de parts et aux porteurs de débentures. Les parts et les débentures seront dans les faits subordonnées à la plupart des autres dettes et obligations du FPI et de ses filiales. Le pouvoir de contracter d'autres dettes, garanties ou non, n'est limité ni pour le FPI ni pour ses filiales.

#### *Risque de crédit et dette de rang prioritaire; absence de protection contractuelle*

L'éventualité que les porteurs de débentures touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débentures dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI. En outre, les débentures sont des obligations non garanties du FPI et sont subordonnées, quant au droit de paiement, à toutes les dettes de premier rang actuelles et futures du FPI (au sens attribué à ce terme dans l'acte de fiducie). Par conséquent, si le FPI fait faillite, liquide son actif ou effectue une réorganisation ou certaines autres opérations, son actif ne pourra servir à régler ses obligations à l'égard des débentures qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties et de premier rang. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat de l'actif ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débentures alors en circulation. Les débentures sont également, dans les faits, subordonnées aux réclamations des créanciers des filiales du FPI, sauf si le FPI est un créancier de ces filiales qui est au moins de rang égal à ces autres créanciers. L'acte de fiducie n'interdit pas au FPI ni à ses filiales de contracter d'autres dettes ou obligations (y compris des dettes de premier rang) ou d'effectuer des distributions, ni ne leur impose de limites à cet égard; toutefois, ils ne peuvent effectuer de distributions si un cas de défaut (au sens attribué à ce terme dans l'acte de fiducie) s'est produit et qu'il n'y a pas été remédié ou que ce cas de défaut n'a pas fait l'objet d'une renonciation. L'acte de fiducie ne contient aucune disposition visant précisément à protéger les porteurs de débentures dans le contexte d'une opération future de financement par emprunt à laquelle participerait le FPI.

#### *Conversion après certaines opérations*

Dans le cas de certaines transactions liées à un changement de contrôle, chaque détenteur de débenture de série I aura le droit d'exercer son option de vente en cas de changement de contrôle (voir « Description des débentures de série I – Option de vente en cas de changement de contrôle »). Si le détenteur de débenture de série I n'exerce pas son option de vente, le changement de contrôle pourrait grandement réduire ou éliminer dans le futur la valeur du privilège de conversion attaché aux débentures de série I.

#### *Le FPI peut ne pas être en mesure d'acheter des débentures à la suite d'un changement de contrôle*

Le FPI peut être tenu d'offrir de rembourser les débentures de série I en circulation à la suite d'un changement de contrôle. Toutefois, il est possible qu'à la suite d'un changement de contrôle, le FPI n'ait pas suffisamment de fonds à ce moment-là pour effectuer le remboursement requis des débentures de série I en circulation, ou que les restrictions relatives aux autres dettes restreignent ce remboursement. Voir la « Description des débentures de série I – Option de vente en cas de changement de contrôle ».

### *Remboursement avant l'échéance*

Au plus tôt le 28 février 2028 et avant le 28 février 2029, les débentures de série I peuvent être remboursées en tout ou en partie au gré du FPI, sous réserve d'un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, étant entendu que le prix du marché actuel à la date à laquelle l'avis de remboursement est donné correspond à au moins 125 % du prix de conversion. Au plus tôt le 28 février 2029 et avant la date d'échéance, les débentures peuvent être remboursées en tout ou en partie au choix du FPI, sous réserve d'un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix égal à leur capital majoré des intérêts courus et impayés. Les porteurs de débentures de série I doivent présumer que cette option de remboursement sera exercée si le FPI est en mesure de refinancer à un taux d'intérêt inférieur ou s'il est autrement dans l'intérêt du FPI de rembourser les débentures de série I. Voir la rubrique « Description des débentures de série I – Remboursement ».

### *Pouvoir discrétionnaire dans l'emploi du produit*

Le FPI a l'intention d'utiliser le produit net du placement comme le prévoit la rubrique « Emploi du produit ». Toutefois, la direction aura un pouvoir discrétionnaire dans l'utilisation réelle du produit et peut choisir de répartir le produit différemment de celui décrit à la rubrique « Emploi du produit » si elle est d'avis qu'il serait dans l'intérêt supérieur du FPI de le faire au gré des circonstances. Le défaut de la direction d'utiliser ces fonds de manière efficace pourrait avoir un effet défavorable important sur les activités du FPI.

## **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des débentures de série I offertes par les présentes seront examinées par Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L. s.r.l., pour le compte du FPI, et par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. En date du présent prospectus simplifié, les associés et les avocats salariés du cabinet Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L. s.r.l., en tant que groupe, et les associés et les avocats salariés du cabinet Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. en tant que groupe, étaient dans chaque cas propriétaires véritables ou propriétaires inscrits de moins de 1 % des parts en circulation.

## **AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES**

Les auditeurs du FPI sont KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., 600, boulevard de Maisonneuve Ouest, bureau 1500, Montréal (Québec) H3A 0A3, et ils sont indépendants du FPI au sens des règles pertinentes et des interprétations connexes adoptées par les ordres professionnels concernés au Canada.

L'agent chargé de la tenue des registres et l'agent des transferts pour les parts sont Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

Le fiduciaire pour les débentures est la Société de fiducie Computershare du Canada à ses bureaux principaux à Montréal et à Toronto.

## **DROITS DE RÉOLUTION CONTRACTUELS**

Les acquéreurs originaux des débentures de série I détiendront un droit de résolution contractuel contre le FPI quant à la conversion des débentures de série I. Le droit de résolution contractuel accordera aux acquéreurs originaux le droit de recevoir le montant payé lors de la conversion des débentures de série I, sur remise des parts, dans l'éventualité où le prospectus contiendrait de l'information fautive ou trompeuse, sous réserve que la conversion ait lieu, et que le droit de résolution soit exercé, dans les 180 jours de la date d'acquisition des débentures de série I en vertu de ce prospectus. Les acquéreurs originaux sont aussi avisés que dans certaines provinces le droit d'entreprendre une action civile en dommages sur la base d'un prospectus qui contient de l'information fautive ou trompeuse est limité au montant payé pour la valeur mobilière convertible acquise par un prospectus et par conséquent un paiement supplémentaire au moment de la conversion pourrait ne pas être récupérable dans le cadre d'une action civile en dommages. L'acquéreur devrait se référer à la législation applicable de sa province pour les particularités de ces droits ou consulter un conseiller juridique.

## **DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES**

La législation sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également à l'acquéreur de demander la nullité, la révision du prix ou, dans certains cas, des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse ou qui ne lui a pas été transmis. Ces droits sont prescriptibles. L'acquéreur se reportera aux dispositions applicables et consultera éventuellement un avocat.

Lors d'un placement de titres convertibles, comme les débentures de série I, les investisseurs sont avisés que le droit légal d'action en dommages-intérêts pour une fausse déclaration contenue dans un prospectus est limité, dans certaines lois provinciales en valeurs mobilières, au prix auquel les titres convertibles sont offerts au public dans le cadre de l'offre par voie de prospectus. Cela signifie que, en vertu de la législation sur les valeurs mobilières de certaines provinces, si l'acheteur paie des montants supplémentaires lors de la conversion du titre, ces montants pourraient ne pas être recouvrables en vertu du droit d'action en dommages-intérêts qui s'applique dans ces provinces. L'acheteur doit se référer à toutes les dispositions applicables de la législation sur les valeurs mobilières de sa province pour les détails relativement à ce droit d'action en dommages-intérêts ou consulter un avocat.

## ATTESTATION DU FPI

Fait le 16 janvier 2025

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, à la date du placement donné effectué au moyen du prospectus, révèle, de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres offerts dans le présent prospectus et le supplément, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province et territoire du Canada.

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

Par : (signé) Michel Léonard  
Michel Léonard  
Président directeur général et fiduciaire

Par : (signé) Marc-André Lefebvre  
Marc-André Lefebvre  
Vice-président et chef des finances

### AU NOM DES FIDUCIAIRES

Par : (signé) Jocelyn Proteau  
Jocelyn Proteau  
Président du conseil et fiduciaire

Par : (signé) Jean-Pierre Janson  
Jean-Pierre Janson  
Vice-président du conseil et fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Fait le 16 janvier 2025

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, à la date du placement donné effectué au moyen du prospectus, révèle, de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres offerts dans le présent prospectus et le supplément, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province et territoire du Canada.

### FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE inc.

Par : (signé) Antoine Kilo  
Antoine Kilo

### RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES inc.

Par : (signé) Tyler McLean  
Tyler McLean

### CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) Mark Silvestre  
Mark Silvestre

**MARCHÉS  
MONDIAUX CIBC inc.**

(signé) Sasha Sadr  
Par : Sasha Sadr

**SCOTIA  
CAPITAUX inc.**

(signé) Charles Vineberg  
Par : Charles Vineberg

**VALEURS  
MOBILIÈRES  
DESJARDINS inc.**

(signé) Mark Edwards  
Par : Mark Edwards

**IA GESTION PRIVÉE  
DE PATRIMOINE inc.**

(signé) Pierre-François  
Roy  
Par : Pierre-François Roy