

Le présent prospectus simplifié est un prospectus préalable de base qui a été déposé dans chacune des provinces et territoires du Canada selon un régime permettant d'attendre après qu'il soit dans sa version définitive pour déterminer certains renseignements concernant les titres offerts et d'omettre ces renseignements dans le présent prospectus. Ce régime exige que soit transmis aux souscripteurs un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription, sauf lorsqu'une dispense de ces obligations de transmission a été obtenue ou est disponible.

Les titres décrits dans le présent prospectus préalable de base simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis ni à une personne des États-Unis (au sens donné au terme U.S. Person dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933,) pour son compte ou à son profit, sauf dans le cadre d'une opération dispensée des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre visant la vente ni la sollicitation d'une offre visant l'achat de parts offerts dans les présentes aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

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.

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus préalable de base simplifié provisoire 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.sedar.com.

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 11 juin 2021



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

200 000 000 \$

Parts

Titres d'emprunt

Reçus de souscription

Bons de souscription

Fonds de placement immobilier BTB (« **BTB** » ou le « **FPI** ») peut, au cours de la période de 25 mois pendant laquelle le présent prospectus préalable de base simplifié provisoire (le « **prospectus** ») et ses modifications demeureront valides, offrir en vente et émettre (i) des parts de fiducie (les « **parts** »); (ii) des titres d'emprunt (les « **titres d'emprunt** »), notamment des titres d'emprunt donnant droit, par conversion ou échange, à des parts ou à d'autres titres du FPI; (iii) des reçus de souscription (les « **reçus de souscription** ») échangeables pour des parts ou autres titres du FPI; (iv) des bons de souscription pouvant être exercés pour acquérir des parts ou d'autres titres (les « **bons de souscription** » et, collectivement avec les parts, les titres d'emprunt et les reçus de souscription, les « **titres** »); (v) une combinaison de ces titres (y compris ceux composés d'un ou plusieurs de ces titres). Le FPI peut vendre des parts jusqu'à concurrence de 200 000 000 \$ de titres, soit le prix d'offre initial total ou son équivalent, à la date d'émission, en toutes autres monnaies (le cas échéant) en tout temps pendant la période de 25 mois de validité de ce prospectus.

Les conditions particulières des titres offerts seront décrites dans un ou plusieurs suppléments de prospectus préalable (collectivement ou individuellement, selon le cas, un « **supplément de prospectus** ») et prévoiront, s'il y a lieu : (i) dans le cas des parts, le nombre de part offertes, le prix d'offre (ou son mode de calcul dans le cas d'un placement à prix ouvert), l'inscription à la cote d'une bourse et les autres conditions particulières; (ii) dans le cas de titres d'emprunt, la désignation précise, le capital global, les coupures, la monnaie, l'échéance, le taux d'intérêt (fixe ou variable), le montant du versement des intérêts, les conditions de rachat au gré du FPI ou du porteur, les conditions des paiements relatifs au fonds d'amortissement, les conditions et les formalités d'échange des titres d'emprunt contre des parts ou d'autres titres, le prix d'offre (ou son mode de calcul dans le cas d'un placement à prix ouvert), les conditions de subordination par rapport aux autres dettes, le fait que les titres d'emprunt soient ou non garantis par des actifs ou une autre personne, l'inscription à la cote d'une bourse et les autres conditions

particulières; (iii) dans le cas de reçus de souscription, le nombre de reçus de souscription offerts, le prix d'offre (ou son mode de calcul dans le cas d'un placement à prix ouvert), les conditions et les formalités d'échange des reçus de souscription contre des parts ou d'autres titres, l'inscription à la cote d'une bourse et les autres conditions particulières; (iv) dans le cas de bons de souscription, le nombre de bons de souscription offerts, le prix d'offre (ou son mode de calcul dans le cas d'un placement à prix ouvert), les conditions et les formalités d'exercice des bons de souscription contre des parts ou d'autres titres, l'inscription à la cote d'une bourse et les autres conditions particulières. Un supplément de prospectus peut comprendre des conditions particulières variables portant sur les titres qui ne font pas partie des choix et des paramètres décrits dans le présent prospectus.

Le FPI peut vendre des titres à des preneurs fermes ou à des courtiers ou par leur entremise ou encore à des souscripteurs directement ou par l'entremise de placeurs pour compte. Voir « Mode de placement ». Un supplément de prospectus indiquera le nom des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte participant à la vente des titres, le capital (s'il y a lieu) des titres à acheter par les preneurs fermes et la rémunération de ces preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte. Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, un placement de titres sera assujéti à l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par De Grandpré Chait S.E.N.C.R.L., s.r.l., au nom du FPI.

Le présent prospectus pourrait être admissible à titre de « placement au cours du marché » (au sens du *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable*). À l'occasion d'un placement de titres autre qu'un « placement au cours du marché », sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, les preneurs fermes ou les placeurs pour compte peuvent effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des titres offerts à des niveaux supérieurs à ceux qui pourraient par ailleurs se former sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues ou suspendues à tout moment. Voir « Mode de placement ».

Les preneurs fermes ou les courtiers qui participent à un « placement au cours du marché », aux termes d'un supplément de prospectus, les membres de leur groupe respectif et les personnes physiques ou morales qui agissent conjointement ou de concert avec eux ne feront pas de surallocations de titres dans le cadre d'un tel placement ni ne réaliseront d'autres opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des titres placés aux termes du supplément de prospectus, y compris vendre un nombre total ou un montant en capital global de titres qui ferait en sorte que le preneur ferme ou le courtier concerné crée une position de surallocation dans les titres.

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent de parts, de titres d'emprunt, de reçus de souscription ou de bons de souscription ne seront inscrites à la cote d'aucune bourse. Par conséquent, sauf indication contraire, il n'y aura aucun marché pour la vente des titres, de sorte qu'il pourrait être impossible pour les acquéreurs de revendre les titres qu'ils auront acquis aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours et leur liquidité ainsi que sur la portée de la réglementation applicable à l'émetteur.

Aucun souscripteur n'a été impliqué dans la préparation de ce prospectus ou n'a procédé à aucun examen du contenu de ce prospectus. Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « BTB.UN ». Le siège social du FPI est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) H3G 2B3.

Un placement dans les titres et les activités du FPI comporte certains risques. Les investisseurs éventuels sont priés d'examiner attentivement ces facteurs de risque avant d'acheter ou de souscrire des parts. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus et aux facteurs de risque décrits dans le supplément de prospectus concernant le placement de parts en question.

Tous les renseignements pouvant être omis du présent prospectus aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables seront présentés dans un ou plusieurs suppléments de prospectus qui seront transmis aux souscripteurs avec le présent prospectus, sauf lorsqu'une dispense de ces obligations de transmission a été obtenue ou est disponible. Chaque supplément de prospectus sera intégré par renvoi au présent prospectus pour les besoins de la législation en valeurs mobilières, et ce, à compter de la date du supplément de prospectus et seulement aux fins du placement des titres auxquels ce supplément se rapporte.

Le FPI n'est pas une société de fiducie, et elle n'est pas inscrite en vertu des lois applicables qui régissent les sociétés de fiducie du fait qu'elle n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

Des limites sont applicables à la propriété des parts par des non-résidents du Canada, comme il est décrit dans le contrat de fiducie modifié et mis à jour du FPI le 8 juin 2020 (la « contrat de fiducie »). Voir « Description de la structure du capital – Restrictions relative à la propriété par des non-résidents » dans la notice annuelle.

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	4
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ PROVISOIRE.....	7
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	7
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	9
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	10
LE FPI	11
FAITS RÉCENTS	12
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	12
EMPLOI DU PRODUIT	13
CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES TITRES	13
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE.....	20
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS	20
MODE DE PLACEMENT	20
RESSOURCES FINANCIÈRES	20
FACTEURS DE RISQUE	21
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	25
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	25
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	26
DROITS LÉGAUX ET CONTRACTUELS DES ACHETEURS.....	26
ATTESTATION DU FPI.....	A-1

GLOSSAIRE

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

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

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

« **AUCLC** » signifie l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial.

« **BTB** » ou le « **FPI** » signifie le 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.

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

« **contrat de fiducie** » signifie le contrat de fiducie conclu en date du 12 juillet 2006, dans sa version modifiée en date du 1^{er} 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^{er} août 2006, 15 mars 2011 et 4 mai 2011 et de temps à autre et aux termes duquel Fiducie TB a été constituée sous le régime des lois de la province de Québec.

« **débetures de série H** » signifie les débetures convertibles subordonnées et non garanties à 7,00 % de série H du FPI.

« **états financiers annuels de 2020** » signifie les états financiers consolidés comparatifs vérifiés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020 ainsi que les notes afférentes et le rapport des auditeurs sur ces états, préparés conformément aux IFRS.

« **états financiers intermédiaires de mars 2021** » signifie les états financiers intermédiaires consolidés comparatifs non audités du FPI pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2021, ainsi que les notes afférentes préparés en conformité avec l'IAS34 « Information financière intermédiaire » tel que publié par l'IASB.

« **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.

« **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.

« **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.

« **IASB** » signifie le *International Accounting Standards Board*.

« **IFRS** » signifie les normes internationales d'information financière.

« **LCSA** » signifie la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée.

« **législation applicable en matière de valeurs mobilières** » signifie la loi applicable en matière de valeurs mobilières de chacune des provinces et territoires (le cas échéant) du Canada.

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

« **membre du même groupe** » lorsqu'employé 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 mot « société » était remplacé par le mot « personne ».

« **non-résident** » signifie une personne qui est un « non-résident » 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*.

« **notice annuelle** » signifie la notice annuelle du FPI datée du 30 mars 2021.

« **options** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Contrat de fiducie et description des parts votantes – Restrictions relatives à la propriété par des non-résident ».

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

« **part de TB** » signifie une participation dans Fiducie TB.

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

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

« **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.

« **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 spéciales comportant un droit de vote.

« **rapport de gestion annuel de 2020** » signifie le rapport de gestion du FPI et l'analyse de la position financière pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020.

« **rapport de gestion intermédiaire de mars 2021** » signifie le rapport de gestion et l'analyse de la position financière du FPI pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2021.

« **résolution spéciale** » signifie telle qu'employée soit dans le contrat de fiducie soit dans le contrat de fiducie de Fiducie TB, s'entend d'une résolution adoptée en tant que résolution spéciale à une assemblée des porteurs de parts du FPI (ou des porteurs de parts de Fiducie TB) (y compris une reprise d'assemblée) dûment convoquée à cette fin et tenue conformément aux dispositions du paragraphe 8.15 du contrat de fiducie (ou du contrat de fiducie de Fiducie TB) à laquelle au moins deux personnes physiques présentes en personne et détenant personnellement ou

représentant en tant que fondés de pouvoir au total au moins 5 % du nombre total des voix se rattachant aux parts (ou aux parts de Fiducie TB) alors en circulation et adoptée par les voix affirmatives exprimées par les porteurs d'au moins 66²/₃ % des parts (ou des parts de Fiducie TB) représentées à l'assemblée et à l'égard desquelles les droits de vote sont exprimés à l'occasion d'un scrutin tenu sur cette résolution.

« *SUCL* » signifie la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer.

« *TSX* » signifie la Bourse de Toronto.

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ PROVISOIRE

Les investisseurs devraient se fier exclusivement aux renseignements contenus dans le présent prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi et ils ne peuvent se fier à certains de ces renseignements et en ignorer d'autres. Le FPI n'a pas autorisé quiconque à fournir aux investisseurs des renseignements supplémentaires ou différents. Les renseignements contenus dans le présent prospectus ou les documents qui y sont intégrés par renvoi ne sont exacts qu'à la date du présent prospectus ou des documents pertinents qui y sont intégrés par renvoi, peu importe le moment de sa livraison (le cas échéant) ou des ventes de titres offerts. Les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives du FPI pourraient avoir changé depuis la date du présent prospectus.

Dans le présent prospectus, à moins que le contexte ne s'y oppose « **FPI** » ou « **BTB** » s'entend du Fonds de placement immobilier BTB et ses filiales. Les termes et expressions clés utilisés dans le présent prospectus, mais qui n'y sont par ailleurs pas définis, s'entendent au sens qui leur est attribué dans le « Glossaire ». Les termes « nous », « nos » et « notre » désignent le FPI, à moins que le contexte ne s'y oppose. Sauf indication contraire, le numéraire est exprimé en dollars canadiens. Les données financières, tirées des états financiers, ont été préparées conformément aux IFRS, tel qu'émis par le IASB.

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

Dans le présent prospectus, « direction » s'entend des personnes qui agissent à titre de chef de la direction et de chef des finances du FPI. Les déclarations dans le présent prospectus ou intégrées par renvoi dans le présent prospectus qui sont faites par ou pour la direction sont faites par ces personnes en leur qualité de dirigeants du FPI, et non à titre personnel.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus ainsi que dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont de nature prospective. 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 du FPI, surviendront ou pourront survenir, y compris la capacité du FPI 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 de l'entreprise et des activités du FPI, les plans et les mentions des acquisitions et du succès futur et les impacts de la pandémie COVID-19 sur les affaires et les opérations du FPI ainsi que sur la performance financière et les résultats des opérations du FPI. 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 figurant dans le présent prospectus reflètent les opinions et les croyances actuelles de la direction du FPI et sont fondés sur certaines hypothèses, y compris 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 la direction estime, en ce moment, pertinents et raisonnables dans les circonstances. Les conclusions ou les prévisions indiquées dans les énoncés prospectifs reposent notamment sur les hypothèses importantes suivantes : le fait par le FPI d'identifier avec succès des propriétés additionnelles, le fait du FPI de maintenir une base de locataires essentiellement similaire à la base de locataires actuelle du FPI, la solvabilité et la stabilité financière des locataires actuels ou futurs, le ratio prêts hypothécaires/valeur et les taux d'intérêts pour les hypothèques et prêts demeureront essentiellement constants, le fait par le FPI d'obtenir du financement sur les marchés financiers des capitaux et des titres d'emprunt à des conditions acceptables par la direction du FPI pour financer sa croissance et le fait par le FPI d'être en mesure de refinancer ses facilités de crédit, ses prêts hypothécaires à échéance et tout autre dette non remboursée du FPI à des conditions acceptables par la direction du FPI, et le FPI étant en mesure de conclure et de renouveler des baux ayant des termes de périodes similaires à ceux actuellement en vigueur en vertu des baux actuels

et selon des modalités acceptables pour le FPI. Les énoncés prospectifs contenus dans certains documents intégrés par renvoi au présent prospectus sont basés sur les hypothèses importantes mentionnées dans ces documents.

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 le FPI. Un certain nombre de 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 les suivants :

- la conjoncture économique, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande en locaux loués, la concurrence d'autres locaux disponibles ainsi que divers autres facteurs;
- l'incapacité du FPI de maintenir une base de locataires essentiellement similaire à la base de locataires actuelle du FPI;
- la solvabilité et la stabilité financière des locataires des immeubles appartenant au FPI et le contexte économique dans lequel ils exercent leurs activités;
- la capacité du FPI à trouver des immeubles qui respectent ses critères d'acquisition ou à réaliser des acquisitions ou des placements à des conditions satisfaisantes;
- l'accès du FPI 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 tout autre dette non remboursée du FPI à des conditions acceptables par la direction du FPI;
- 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;
- le défaut de maintenir le statut de fiducie de fonds commun de placement;
- le statut du FPI pour les besoins de l'impôt;
- la valeur à laquelle le portefeuille immobilier du FPI dégagera un bénéfice distribuable suffisant pour dépasser les distributions;
- le risque que les locataires participant au programme SUCL ne soient pas en mesure d'acquitter leurs obligations et de payer leur loyer lorsqu'il devient exigible une fois le programme terminé par le gouvernement fédéral;
- le risque que les périodes de renouvellement puissent à l'avenir être plus courtes que les périodes de renouvellement habituelles actuelles des baux; et
- d'autres facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté du FPI, notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » et ailleurs dans le présent prospectus, tout supplément de prospectus, les documents intégrés par renvoi ou mentionné de temps à autre dans les documents déposés par la FPI auprès des autorités canadiennes en valeur mobilières.

Il faut sérieusement considérer ces facteurs et les investisseurs potentiels ne doivent pas se fier indûment aux énoncés prospectifs.

Certains énoncés inclus dans le présent prospectus peuvent être considérés comme des « perspectives financières » aux fins de la législation applicable en matière de valeurs mobilières et pourraient ne pas convenir à des fins autres que celles du présent prospectus. Les résultats, le rendement ou les réalisations réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux qui sont mentionnés expressément ou implicitement par ces énoncés prospectifs. Par conséquent, rien ne garantit que les événements que prévoient ces énoncés prospectifs se produiront ou, s'ils se produisent, quels avantages, notamment le montant du produit, le FPI en tirera. Ces énoncés prospectifs s'appliquent uniquement en date du présent prospectus ou à la date précisée dans les documents intégrés par renvoi dans ce prospectus, selon le cas. À moins que la loi ne l'exige, le FPI n'est aucunement tenu de mettre à jour ces énoncés prospectifs, que ce soit en raison de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement. Les porteurs de titres devraient lire tout

le prospectus et chaque supplément de prospectus et consulter leur propre conseiller juridique pour évaluer les risques fiscaux et légaux et autres questions liées à leur détention des titres.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Le présent prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi font référence à certaines mesures non conformes aux IFRS utilisées par le FPI pour évaluer sa performance financière, notamment le « bénéfice d'exploitation net », les « fonds provenant de l'exploitation net » et les « fonds rajustés provenant de l'exploitation ». Étant donné que les mesures non conformes n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et qu'elles 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. La définition de « bénéfice d'exploitation net », « fonds provenant de l'exploitation » et « fonds rajustés provenant de l'exploitation », ainsi que le rapprochement de ces mesures non conformes aux IFRS sont incluses au rapport de gestion annuel de 2020 dans lequel ces mesures sont utilisées. Ces définitions sont reproduites ci-dessous par souci de commodité.

Fonds provenant de l'exploitation

La notion de fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») ne constitue pas une information financière et comptable définie par les IFRS. Il s'agit toutefois d'une unité de mesure fréquemment utilisée par des sociétés et fonds de placement immobilier. Voici une liste de certains des ajustements du résultat net :

- Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement;
- Amortissement des incitatifs de location;
- Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés;
- Charges salariales de location (à partir de 2016); et
- Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B.

Cette méthode de calcul est conforme à celle préconisée par REALPAC, mais peut différer de celle utilisée par d'autres fonds de placement immobilier. Par conséquent, cette mesure pourrait ne pas être comparable à celle présentée par d'autres émetteurs.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés

La notion de fonds provenant de l'exploitation ajustée (« FPEA ») constitue une information financière largement utilisée dans le domaine des sociétés et fonds de placement immobilier. Elle est une mesure supplémentaire pour juger de la performance du Fonds et de sa capacité à maintenir et accroître ses distributions à long terme. Les FPEA ne constituent toutefois pas une mesure financière et comptable définie par les IFRS. La méthode de calcul pourrait différer de celle utilisée par d'autres sociétés ou fonds de placement immobilier et ne pourrait donc être utilisée à des fins de comparaison.

BTB définit ses FPEA comme étant ses FPE, ajustés en prenant en considération d'autres éléments hors trésorerie qui affectent le résultat global et qui ne sont pas considérés dans le calcul des FPE, dont les suivants :

- Ajustement des revenus de location attribuables à la méthode linéaire;
- Accroissement des intérêts effectifs suite à l'amortissement des frais de financement;
- Accroissement de la composante passif de débetures convertibles;
- Amortissement des autres immobilisations corporelles; et
- Charges de rémunération fondée sur des parts.

De plus, le FPI déduit une réserve pour les dépenses en capital non recouvrées afin de calculer les FPEA. Le FPI alloue des sommes importantes à l'entretien régulier de ses propriétés, tentant ainsi de réduire le plus possible les dépenses en capital. L'allocation pour les dépenses en capital non recouvrées est calculée sur la base de 2 % des revenus de location.

Le FPI déduit également une réserve pour frais de location d'un montant approximatif de 0,25 \$ par pied carré locatif sur une base annuelle. Même si les déboursés pour frais de location fluctuent de façon importante d'un trimestre à l'autre, la direction estime que cette réserve représente fidèlement, à long terme, les déboursés moyens non recouverts à même l'établissement du loyer que devra engager le FPI. Ces déboursés sont constitués des incitatifs versés ou accordés à la signature des baux qui sont généralement amortis sur la durée des baux et font l'objet d'une hausse équivalente du loyer au pied carré, ainsi que des commissions de courtage et charges salariales de location. Les investisseurs sont avertis qu'il n'y a aucune certitude que cette provision se révélera suffisante pour couvrir les déboursés non recouverts à même l'établissement du loyer que devra engager le FPI. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions des 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.sedar.com.

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

- a) la notice annuelle;
- b) les états financiers intermédiaires de mars 2021;
- c) le rapport de gestion intermédiaires de mars 2021;
- d) les états financiers annuels de 2020;
- e) le rapport de gestion annuel de 2020;
- f) la déclaration de changement important datée du 28 avril 2021 concernant la clôture le 28 avril 2021 d'un appel public à l'épargne par prise ferme portant sur un total de 7 809 650 parts au prix de 4,05 \$ la part pour un produit brut global d'environ 31,6 millions \$ (la « **DCI d'avril 2021** »); et
- g) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI datée du 11 mai 2021 relativement à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui se tiendra le 15 juin 2021.

Les documents de même nature que ceux dont il est question à la rubrique 11 de l'*Annexe 44-101A1 – Placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié*, que le FPI a déposés auprès des commissions de valeurs mobilières après la date du présent prospectus et avant la fin d'un placement de parts aux termes d'un supplément de prospectus sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Par dérogation à quelque autre indication contraire dans les présentes, toute déclaration au présent prospectus ou figurant dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes sera réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration figurant aux présentes ou dans toute autre document déposé ultérieurement qui est également intégré, ou réputé intégré par renvoi, dans les présentes. Il n'est pas nécessaire de préciser dans la nouvelle déclaration qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ou qu'elle inclut une autre information figurant dans le document qu'elle modifie ou remplace. La modification ou le

remplacement d'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 inexacte d'un fait important ou une omission de déclarer un fait important qu'il était obligatoire ou nécessaire de déclarer pour rendre la déclaration non trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite. Seules les déclarations ainsi modifiées ou remplacées seront réputées faire partie intégrante du présent prospectus.

Un supplément de prospectus énonçant les modalités particulières d'un placement de parts sera remis aux acquéreurs des parts en question en même temps que le présent prospectus (sauf lorsqu'une dispense de ces obligations de transmission a été obtenue ou est disponible) et sera réputé intégré dans le présent prospectus à la date du supplément de prospectus seulement aux fins du placement des parts visées par ce supplément de prospectus, sauf indication contraire expresse dans celui-ci.

Dès que le FPI dépose une nouvelle circulaire d'information de la direction, une nouvelle notice annuelle ou de nouveaux états financiers annuels, avec le rapport d'audit s'y rapportant, et le rapport de gestion qui y est inclus, auprès des autorités en valeurs mobilières applicables pendant la durée du présent prospectus, la circulaire d'information de la direction ou les états financiers annuels et le rapport de gestion, et l'ensemble des états financiers intermédiaires, des déclarations de changement important et des circulaires d'information de la direction antérieures déposés avant le commencement de l'exercice du FPI au cours duquel la nouvelle circulaire d'information de la direction, la nouvelle notice annuelle ou les nouveaux états financiers annuels sont déposés, sont réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins d'éventuelles offres et ventes des titres visées aux termes des présentes.

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.

Le FPI vise les objectifs suivants : (i) produire des distributions stables qui sont fiables et fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts, (ii) faire croître la valeur des éléments d'actif du FPI par croissance interne et acquisitions relatives afin d'augmenter le bénéfice distribuable et ainsi ses distributions en espèce et (iii) optimiser la valeur de ses actifs par une gestion dynamique de ses immeubles afin de maximiser la valeur à long terme de ses propriétés et par le fait même de ses parts.

BTB croit que les segments des immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels du marché intermédiaire productifs de revenu correspondent à un secteur d'investissement favorable pour ce qui est des risques par rapport au rendement et comptent moins de concurrents nationaux que les autres segments du marché. En se concentrant sur les marchés primaire et secondaire, BTB croit qu'il aura davantage de possibilités d'effectuer des acquisitions qui ajoutent de la valeur et qui permettront d'atteindre des rendements intéressants pour les porteurs de parts.

BTB dispose d'une solide équipe de direction, incluant des membres de la direction et des fiduciaires possédant une vaste expérience de tous les aspects des immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels, dont les acquisitions, la gestion d'actifs, l'aménagement, la gestion immobilière, l'administration de baux et le financement au niveau des éléments d'actif et de l'entreprise. De plus, la direction et les fiduciaires du FPI ont un réseau de contacts bien établi avec des propriétaires immobiliers dans divers secteurs, particulièrement dans les marchés géographiques situés à l'est d'Ottawa (Ontario). Ces liens ont permis et, de l'avis de la direction, devraient continuer à permettre au FPI de trouver et de réaliser, à l'occasion, des acquisitions hors marché (pas encore inscrites pour vente) avec peu ou pas de concurrence, qui peuvent être complétées en fonction d'une évaluation favorable pour tous les porteurs de parts. L'actuelle concentration géographique dans des marchés situés à l'est d'Ottawa permettra à BTB de s'efforcer de trouver des possibilités de nouvelles acquisitions dans une région géographique bien définie. Voir la rubrique « Facteurs de risque – Dépendance envers des employés clés » dans la notice annuelle de BTB intégrée par renvoi au présent prospectus.

La direction de BTB croit qu'il existe un nombre important de possibilités d'acquisition dans les marchés géographiques situés à l'est d'Ottawa (Ontario); la direction du FPI croit aussi que ces acquisitions peuvent être

réalisées à des taux de capitalisation intéressants. La direction examine régulièrement le portefeuille immobilier du FPI et, en fonction de l'expérience et de la connaissance du marché, évalue les possibilités continues et poursuit des discussions quant à des acquisitions éventuelles. Cependant, rien ne permet de garantir que de telles discussions aboutiront à de nouvelles acquisitions et, le cas échéant, quelles seraient les conditions et la date de telles acquisitions. La direction entend poursuivre les discussions actuellement engagées et continuer de rechercher activement des opportunités d'acquisition, d'investissement ou de vente dans le cadre de ses objectifs d'affaires. La direction de BTB entend vendre un immeuble qui n'est pas situé dans ses marchés cibles de Montréal, la ville de Québec et la région d'Ottawa. Il n'y a aucune garantie que ledit immeuble sera vendu à un prix égal ou supérieur à sa valeur au livre.

En date du présent prospectus, la direction du FPI estime que le FPI respecte et qu'il a respecté durant toute l'année d'imposition en cours, toutes les conditions nécessaires et qu'il est admissible à l'exception du FPI. La direction du FPI a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter ces conditions à l'avenir.

FAITS RÉCENTS

Il n'y a eu aucun développement important dans les activités du FPI depuis le 31 mars 2021, soit la date des états financiers intermédiaires de mars 2021, à l'exception de l'émission le 28 avril 2021 de 7 809 650 parts au prix de 4,05 \$ la part en vertu d'une offre publique par prise ferme, le tout tel que mentionné à la DCI d'avril 2021.

Conformément à sa pratique usuelle et dans le cours normal, le FPI peut avoir des lettres d'intention et/ou des ententes conditionnelles non exécutoires en cours ou peut par ailleurs participer à des discussions concernant d'éventuelles acquisitions ou dispositions (directement ou indirectement) de nouveaux immeubles ou d'investissements par le FPI qui peuvent revêtir ou non une certaine importance. Aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à savoir si ces lettres, ententes et/ou discussions aboutiront à une acquisition, à une disposition ou à un investissement ni, le cas échéant, quant aux conditions ou au calendrier définitifs d'une acquisition, d'une disposition ou d'un investissement. Le FPI prévoit continuer de rechercher activement d'autres occasions d'acquisitions, de dispositions et d'investissements.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau suivant décrit la structure du capital de BTB au 31 mars 2021, tant sur une base réelle que sur une base pro forma, après avoir donné effet à l'émission du 28 avril 2021 de 7 809 650 parts au prix de 4,05 \$ par part dans le cadre d'une offre publique par prise ferme et à l'emploi du placement de cette offre. Ce tableau doit être lu avec les états financiers intermédiaires de mars 2021 intégrés par renvoi dans ce prospectus.

Description	En circulation au 31 mars 2021 (000 \$)	En circulation au 31 mars 2021 après avoir donné effet le 28 avril 2021 de l'émission de parts, à la conversion partielle des débitures de série H et à l'emploi du produit net(1)(2)(3) (000 \$)
Dette :		
Parts de société en commandite de catégorie B	1 465	1 465
Hypothèques payables	480 556	480 556
Débitures convertibles	45 690	44 323 ⁽⁴⁾
Facilité de crédit d'acquisition	15 000	0
Obligations aux termes des baux	4 229	4 229
 Avoir des porteurs de parts (Nombre autorisé de parts : illimité)	 <u>344 702</u>	 <u>376 566⁽⁵⁾</u>
 Capitalisation totale	 <u>891 642</u>	 <u>907 139</u>

Notes :

- (1) Donnant effet à la conversion partielle de débitures de série H depuis le 31 mars 2021.
- (2) Donnant effet au produit du placement du 28 avril 2021 de 31 629 082,50 \$ moins la rémunération des preneurs fermes de 1 265 163,30 \$ et les frais de placement de 334 000 \$.
- (3) Donne également effet au paiement de 15 000 000 \$ remboursé avec le produit net du placement du 28 avril 2021.
- (4) Reflète la conversion partielle de débitures de série H depuis le 31 mars 2021 jusqu'au 31 mai 2021, inclusivement (incidence totale d'environ 1,367 million \$ à la valeur comptable).
- (5) L'avoir des porteurs de parts reflète le produit net des parts offertes le 28 avril 2021 et la conversion de débitures de série H depuis le 31 mars 2021 (environ 1,834 million \$ incluant la juste valeur des options levées).

Des informations additionnelles relatives à la structure de la dette se retrouvent dans les états financiers intermédiaires de mars 2021 et le rapport de gestion intermédiaire de mars 2021 intégrés par renvoi aux présentes.

EMPLOI DU PRODUIT

À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, le FPI a l'intention d'utiliser le produit net reçu de la vente de titres pour ses besoins en fonds de roulement ou à d'autres fins générales du PFI. Des informations plus détaillées concernant l'utilisation du produit de la vente de titres seront décrites dans le supplément de prospectus applicable. Le FPI peut, de temps à autre, émettre des titres autrement que par le biais du placement de titres conformément au présent prospectus.

CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES TITRES

Généralités

Le FPI est une fiducie de placement à capital variable non dotée de la personnalité morale, établie par le contrat de fiducie et régie par les lois de la province de Québec. Le 28 janvier 2015, le contrat de fiducie a été modifié notamment pour prévoir l'émission de parts spéciales comportant un droit de vote concurremment avec l'émission de parts de société en commandite de catégorie B. 347 265 parts de société en commandite de catégorie B sont actuellement émises. Le 8 juin 2020, le contrat de fiducie a été modifié pour donner aux fiduciaires une plus grande flexibilité en regard de la tenue et de la convocation des assemblées des porteurs de parts à la demande du tribunal, comme par exemple la possibilité de tenir une assemblée virtuelle en période de confinement. On peut consulter gratuitement le contrat de fiducie pendant les heures normales de bureau au siège social du FPI, qui se trouve au

1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) H3G 2B3, pendant le placement de débentures de série F aux termes du présent prospectus, ainsi qu'en version électronique au www.sedar.com.

Le texte qui suit est un sommaire de certaines dispositions du contrat de fiducie ainsi que des caractéristiques et attributs importants des parts votantes. Le sommaire qui suit n'est pas destiné à être complet et, pour de plus amples détails, il faut se reporter au contrat de fiducie. La notice annuelle de BTB, intégrée par renvoi aux présentes, contient un sommaire plus détaillé.

Nature du FPI

Le FPI, ses fiduciaires et ses biens sont régis par les règles générales énoncées dans le *Code civil*, sauf dans la mesure où ces règles générales applicables aux fiducies ont été ou sont modifiées, changées ou abrégées pour des fiducies de placement ou par le FPI par ce qui suit :

- a) des lois, des règlements ou d'autres exigences en vigueur imposés par les autorités compétentes en valeurs mobilières ou d'autres autorités de réglementation;
- b) les modalités, les conditions et les fiducies énoncées dans le contrat de fiducie.

Les intérêts bénéficiaires et les droits généraux d'un porteur de parts du FPI se limitent au droit de participer au prorata aux distributions déclarées par les fiduciaires de la manière prévue dans le contrat de fiducie et aux distributions à l'occasion de la dissolution du FPI de la manière prévue dans le contrat de fiducie. Le FPI ne constitue pas ce qui suit, n'est pas destiné à l'être, n'est pas réputé l'être et ne saurait être traité comme l'étant : une société en nom collectif, une société en commandite, un syndicat, une association, une coentreprise, une compagnie, une société par actions ou une société par actions à responsabilité limitée non plus que les fiduciaires ou un fiduciaire à titre individuel ou les porteurs de parts ou l'un d'eux ou des dirigeants ou d'autres employés du FPI ou l'un d'eux à quelque fin ne sont, ne sont réputés être, ne sauraient être traités de quelque manière comme étant, redevables ou responsables aux termes des présentes en tant qu'associés ou coentrepreneurs. Ni les fiduciaires ni aucun dirigeant ou autre employé du FPI ne sont, ou ne sont réputés être, mandataires des porteurs de parts. La relation entre les porteurs de parts et les fiduciaires, le FPI et les biens du FPI est exclusivement à titre de bénéficiaires du FPI et leurs droits se limitent à ceux que le contrat de fiducie leur confère. Au cours de sa première année d'imposition, le FPI doit choisir, en supposant que les critères de ce choix sont respectés, d'être réputé une « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la *Loi de l'impôt* pour l'année entière.

Droits des porteurs de parts

Les droits de chaque porteur de parts de demander une distribution ou une division des éléments d'actif, des sommes d'argent, des fonds, du bénéfice et des gains en capital détenus, reçus ou réalisés par les fiduciaires se limitent à ceux qui figurent dans le contrat de fiducie et, à l'exception de ce qui y est prévu, aucun porteur de parts n'a le droit de demander un partage ou une division des biens du FPI ou une distribution d'un élément d'actif déterminé faisant partie des biens du FPI ou des sommes d'argent ou des fonds déterminés reçus par les fiduciaires. La propriété en droit des biens du FPI et le droit d'exercer les activités du FPI sont dévolus exclusivement aux fiduciaires, et aucun porteur de parts n'a ou n'est réputé avoir un droit de propriété à l'égard d'un des biens du FPI, à l'exception de ce qui est expressément prévu dans le contrat de fiducie. À l'exception de ce qui est expressément prévu dans le contrat de fiducie, aucun porteur de parts n'a le droit d'intervenir à l'égard de ce qui suit ou de donner aux fiduciaires des instructions à l'égard de ce qui suit : les affaires du FPI ou l'exercice de tous pouvoirs conférés aux fiduciaires en vertu du contrat de fiducie. Les parts constituent des biens personnels ou des meubles et elles ne confèrent à leurs porteurs que les intérêts et les droits expressément énoncés dans le contrat de fiducie.

Parts

Les intérêts bénéficiaires dans le FPI constituent une seule catégorie de parts qui confèrent les droits et qui sont assujetties aux limitations, restrictions et conditions énoncées dans le contrat de fiducie. Le nombre de parts que le FPI peut émettre est illimité. Une fois émise, chaque part est acquise irrévocablement à son porteur. L'intérêt de

chaque porteur de parts est établi par le nombre de parts immatriculées à son nom. Les parts émises et en circulation peuvent être fractionnées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires sans l'approbation des porteurs de parts.

Rang des parts

Comme toutes les autres parts en circulation, chaque part correspond à un intérêt indivis égal dans le FPI. Toutes les parts en circulation à un moment donné participent au prorata à toutes distributions effectuées par le FPI et, advenant la dissolution ou la liquidation du FPI, au reliquat de l'actif net du FPI après le règlement de toutes les dettes, et aucune part ne jouit d'un privilège ou d'une priorité par rapport à une autre part. Entre elles, les parts ont un rang égal et proportionnel, sans discrimination, privilège ni priorité.

Parts spéciales comportant un droit de vote

Les parts spéciales comportant un droit de vote ne représentent aucun droit économique dans le FPI ou dans les distributions ou actifs du FPI mais confèrent à leur porteur une voix par part à droit de vote spécial aux assemblées des porteurs de parts de fiducie. Les parts spéciales comportant un droit de vote ne peuvent être émises que parallèlement ou relativement à des titres échangeables en parts, y compris les parts de société en commandite de catégorie B, afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard du FPI. Les parts spéciales comportant un droit de vote seront émises parallèlement aux parts de société en commandite de catégorie B auxquelles elles se rapporteront, lors de la clôture d'une éventuelle acquisition et ne seront attestées que par les certificats représentant ces parts de société en commandite de catégorie B. Les parts spéciales comportant un droit de vote ne pourront être transférées séparément des titres échangeables auxquels elles se rattachent et seront automatiquement transférées au moment du transfert de ces titres échangeables. Chaque part comportant droit de vote spéciale confèrera à son porteur le droit d'exprimer à une assemblée des porteurs de parts le nombre de voix correspondant au nombre de parts qui pourraient être obtenues à l'échange de la part de société en commandite de catégorie B auquel la part comportant droit de vote spéciale se rattache. À l'échange ou à la remise d'une part de société en commandite de catégorie B contre une part, la part comportant droit de vote spéciale qui se rattache à la part de société en commandite de catégorie B sera automatiquement rachetée et annulée sans contrepartie et sans aucune autre mesure des fiduciaires et l'ancien porteur de cette part comportant droit de vote spéciale n'aura plus aucun droit à l'égard de celle-ci. À la date du présent prospectus, 347 265 parts spéciales comportant un droit de vote étaient émises et en circulation.

Restrictions relatives à la propriété par des non-résidents

À aucun moment plus de 49 % des parts en circulation ne peuvent être détenues, ou être détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, au bénéfice de non-résidents. De plus, à aucun moment des non-résidents ne peuvent détenir ou détenir en propriété véritable, directement ou indirectement, des parts ou d'autres droits ou options, y compris de débentures convertibles (aux fins du présent paragraphe, ces autres droits et options sont appelés des « options ») qui leur confèrent (conditionnellement ou autrement) le droit d'acquérir des parts qui ferait en sorte que plus de 49 % des parts, en tout temps, soient détenues ou détenues en propriété véritable, directement ou indirectement, par des non-résidents. Les fiduciaires peuvent exiger des déclarations quant au territoire de résidence des propriétaires véritables de parts. Si le FPI est informé que 49 % des parts et/ou des options alors en circulation sont détenues, ou peuvent être détenues, au bénéfice de non-résidents ou qu'une telle situation est imminente, ils peuvent en faire l'annonce publique et il leur est interdit d'accepter une souscription de parts ou d'options d'un non-résident, d'émettre des parts ou des options à une telle personne ou d'enregistrer ou autrement de reconnaître la cession de parts ou d'options en faveur d'un non-résident. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires établissent que plus de 49 % des parts et/ou des options sont détenues, ou peuvent être détenues, au bénéfice de non-résidents, ils peuvent envoyer un avis aux porteurs non-résidents de parts ou d'options, choisis par ordre inverse d'acquisition ou d'enregistrement par la loi ou par un autre moyen autorisé en vertu d'une décision des fiduciaires, exigeant d'eux qu'ils vendent la totalité ou une partie de leurs parts ou options dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si les porteurs de parts ou d'options qui reçoivent un tel avis n'ont pas vendu le nombre déterminé de parts ou d'options ni fourni aux fiduciaires une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada et qu'ils ne détiennent pas leurs parts ou options au bénéfice de non-résidents dans ce délai, les fiduciaires peuvent vendre ces parts ou options pour leur compte à une ou plusieurs personnes qui ne sont pas des non-résidents du Canada et, entre-temps, tous les droits se rattachant à ces parts ou options (y compris tout droit de toucher des versements d'intérêts) sont suspendus sur-le-champ et les droits de tous ces porteurs de parts ou d'options à l'égard

de celles-ci se limitent au droit de toucher le produit net de la vente (déduction faite de toutes commissions ou taxes ou de tous impôts ou autres frais de vente).

Rachat de parts

Le contrat de fiducie prévoit que les parts peuvent être rachetées au prix de rachat qui y est énoncé. Voir les rubriques « Sommaire du contrat de fiducie » et « Rachat de parts » dans la notice annuelle de BTB pour une description détaillée du rachat des parts.

Assemblée des porteurs de parts

Une assemblée annuelle des porteurs de parts est tenue au moment et au lieu au Canada que les fiduciaires établissent afin d'élire des fiduciaires, de nommer ou de destituer les auditeurs du FPI et de traiter des autres questions que les fiduciaires peuvent établir ou qui peuvent être régulièrement présentées à l'assemblée. L'assemblée annuelle des porteurs de parts est tenue après la remise aux porteurs de parts du rapport annuel et, dans tous les cas, dans les 180 jours suivant la fin de chaque exercice du FPI.

Les fiduciaires ont le pouvoir de convoquer en tout temps des assemblées extraordinaires des porteurs de parts au moment et au lieu au Canada qu'ils peuvent établir. Les assemblées des porteurs de parts peuvent également être tenues dans un format virtuel. Les porteurs de parts détenant un total d'au moins 10 % des parts du FPI en circulation peuvent demander aux fiduciaires par écrit de convoquer une assemblée extraordinaire des porteurs de parts pour les fins énoncées dans cette demande.

Les porteurs de parts ont le droit d'assister et de voter à toutes les assemblées des porteurs de parts, soit en personne soit par procuration. Chaque part confère à son porteur le droit à une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts. Sauf lorsque le contraire est requis par le contrat de fiducie ou par la loi, toute mesure que les fiduciaires doivent prendre est autorisée lorsqu'elle est approuvée à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts. Le président de toute assemblée semblable ne jouit d'aucun vote prépondérant. À l'exception d'une résolution spéciale, chaque question présentée à une assemblée est tranchée au moyen d'un vote à main levée, auquel chaque personne présente et habile à voter a droit à une voix, à moins qu'un scrutin ne soit demandé.

Questions sur lesquelles les porteurs de parts doivent voter

Aucune des mesures suivantes ne peut survenir, à moins d'avoir été dûment approuvées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée et tenue en bonne et due forme à cette fin :

- a) à l'exception de ce qui est prévu dans le contrat de fiducie, la nomination, l'élection ou la destitution des fiduciaires;
- b) à l'exception de ce qui est prévu dans le contrat de fiducie, la nomination ou la destitution des auditeurs;
- c) toute modification au contrat de fiducie (à l'exception des modifications qui peuvent être apportées à l'appréciation des fiduciaires);
- d) la vente ou la cession des biens ou des actifs du FPI comme un tout ou essentiellement comme un tout (sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des actifs du FPI approuvée par les fiduciaires);
- e) l'augmentation ou la diminution du nombre des fiduciaires;
- f) toute distribution des biens du FPI consécutive à un vote affirmatif des porteurs de parts au moyen d'une résolution spéciale;
- g) la liquidation du FPI; ou
- h) toute mesure sur toute question qui, aux termes des lois applicables (y compris les instructions des commissions ou des autorités canadiennes en valeurs mobilières) ou des règles ou des politiques des

bourses applicables, exigerait l'approbation de la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts de TB si Fiducie TB avait été un émetteur assujéti (ou l'équivalent) dans les territoires où le FPI est un émetteur assujéti (ou l'équivalent) et si les parts de TB avaient été inscrites à la bourse où les parts sont inscrites pour négociation, respectivement.

Toutefois, aucun des alinéas a) à h) n'empêche les fiduciaires de soumettre à un vote des porteurs de parts toute question qu'ils jugent convenable.

Questions qui doivent être approuvées par voie de résolution spéciale

Aucune des mesures suivantes ne peut survenir, à moins d'avoir été dûment approuvées par voie de résolution spéciale à une assemblée des porteurs de parts convoquée et tenue en bonne et due forme à cette fin :

- a) toute modification des dispositions du contrat de fiducie traitant de la modification de celui-ci;
- b) tout échange ou toute recatégorisation ou annulation de la totalité ou d'une partie des parts;
- c) toute modification visant à changer un droit à l'égard de toutes parts du FPI en circulation ou à réduire le montant à payer sur celles-ci à la dissolution du FPI ou à diminuer ou à supprimer tous droits de vote s'y rapportant;
- d) toute modification à la durée ou au terme du FPI;
- e) toute modification visant à augmenter le nombre maximal de fiduciaires (à plus de 15) ou à diminuer leur nombre minimal (à moins de cinq), toute modification par les porteurs de parts du nombre des fiduciaires entre les limites minimale et maximale;
- f) à l'exception de ce qui est prévu dans le contrat de fiducie, toute restriction applicable à l'émission, à la cession ou à la propriété de parts, ou la modification ou la suppression d'une telle restriction;
- g) toute modification concernant les pouvoirs, les fonctions, les obligations, les responsabilités ou l'indemnisation des fiduciaires;
- h) toute vente ou cession des biens ou des actifs du FPI comme un tout ou essentiellement comme un tout, sauf dans le cadre d'une réorganisation interne des biens du FPI approuvée par les fiduciaires;
- i) toute distribution des biens du FPI à sa dissolution;
- j) le regroupement, la fusion, le fusionnement ou l'arrangement du FPI, directement ou indirectement, avec une autre personne ou entité;
- k) toute modification des lignes directrices en matière de placement et des politiques d'exploitation du FPI, à l'exception de ce qui est prévu dans le contrat de fiducie; ou
- l) toute question qui doit être adoptée par voie de résolution spéciale en vertu du contrat de fiducie de Fiducie TB, en sa version modifiée et mise à jour.

Fiduciaires indépendants

Les membres du conseil des fiduciaires et de tout comité des fiduciaires doivent, en majorité, être des fiduciaires indépendants.

Rapports aux porteurs

Le FPI fournit aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers intermédiaires et les états financiers annuels) et les autres rapports que les lois applicables exigent à l'occasion, y compris les formulaires

prescrits pour remplir les déclarations d'impôt sur le revenu des porteurs de parts aux termes de la *Loi de l'impôt* ou de toute législation provinciale équivalente.

Avant chaque assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts, les fiduciaires transmettront aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation à cette assemblée) des renseignements correspondant à ceux qui doivent être fournis aux actionnaires d'une société ouverte régie par la LCSA.

Les parts pourront être offertes séparément ou avec des titres d'emprunt, des reçus de souscription ou des bons de souscription.

Titres d'emprunt

Le texte qui suit énonce certaines conditions et dispositions générales des titres d'emprunt. Les conditions et dispositions précises des titres d'emprunt offerts aux termes d'un supplément de prospectus et la portée de l'application de la présente partie à ces titres d'emprunt seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard des titres d'emprunt.

Les titres d'emprunt constitueront des obligations directes du FPI ainsi que des dettes de premier rang ou subordonnées du FPI, comme le décrira le supplément de prospectus applicable. Les titres d'emprunt seront émis aux termes d'un ou de plusieurs actes conclus entre le FPI et une institution financière à laquelle s'applique la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (Canada) ou une institution financière organisée sous le régime des lois d'une province canadienne et autorisée à exploiter une entreprise en tant que fiduciaire aux termes de la législation provinciale applicable (chacun, un « fiduciaire de débentures »), dans leur version éventuellement complétée et modifiée (chacun, un « acte de fiducie » et, collectivement, les « actes de fiducie »). En date des présentes, le FPI a émis de débentures non garanties de premier rang pour un capital global de 54 million \$. Au 31 mai 2021, l'encours de débentures non garanties de premier rang, série G, échéant le 31 octobre 2024 et assorties d'un taux d'intérêt de 6,00 % par an, était de 24 million \$ et l'encours de débentures non garanties de premier rang, série H, échéant le 31 octobre 2025 et assorties d'un taux d'intérêt de 7,00 % par an, était de 24,6 millions \$.

Chaque supplément de prospectus présentera les conditions des titres d'emprunt qui y sont offerts et d'autres renseignements s'y rapportant, y compris : (i) la désignation, le capital global et les coupures autorisées des titres d'emprunt; (ii) la monnaie dans laquelle les titres d'emprunt peuvent être achetés, ainsi que la monnaie dans laquelle le capital et les intérêts sont payables (lorsqu'il ne s'agit pas de dollars canadiens); (iii) le pourcentage du capital pour lequel les titres d'emprunt seront émis; (iv) la ou les dates d'échéance des titres d'emprunt; (v) le ou les taux annuels auxquels les titres d'emprunt porteront intérêt (le cas échéant), ou le mode de calcul de ces taux (le cas échéant); (vi) les dates auxquelles les intérêts seront payables et les dates de référence de ces paiements; (vii) le fiduciaire de débentures désigné dans l'acte de fiducie aux termes duquel les titres d'emprunt seront émis; (viii) les conditions de remboursement auxquelles les titres d'emprunt peuvent être annulés, ou autrement réglés ou libérés; (ix) les engagements importants, notamment les engagements financiers; (x) le fait de savoir si les titres d'emprunt seront émis et inscrits par voie électronique par l'intermédiaire du système d'inventaire de titres sans certificat de Services de dépôt et de compensation CDS Inc., sous forme d'« inscription en compte », au porteur ou sous la forme de titres globaux provisoires ou permanents, ainsi que le fondement de leur échange, de leur cession et de leur propriété; (xi) le fait de savoir si les titres d'emprunt donneront droit, par échange ou conversion, à des parts ou à d'autres titres, de même que les conditions et les formalités d'échange ou de conversion des titres d'emprunt; (xii) les conditions d'échange ou de conversions; (xiii) le fait de savoir si les titres d'emprunt seront subordonnés à d'autres obligations du FPI; (xiv) l'inscription à la cote d'une bourse de valeurs; (xv) les autres conditions particulières.

Un titre d'emprunt n'est pas une part, et s'il est convertible ou échangeable pour des parts, un porteur de titre d'emprunt ne sera pas un porteur de parts tant que des parts entièrement libérées ne lui auront été octroyées conformément aux termes de ces titres d'emprunt.

Les titres d'emprunt pourront être offerts séparément ou avec des parts, des reçus de souscription ou des bons de souscription.

Reçus de souscription

Le texte qui suit énonce certaines conditions et dispositions générales des reçus de souscription. Les conditions et dispositions précises des reçus de souscription offerts aux termes d'un supplément de prospectus et la portée de l'application de la présente partie à ces reçus de souscriptions seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard des reçus de souscription.

Cette description comprendra, s'il y a lieu : (i) le nombre de reçus de souscription offerts; (ii) le prix d'offre des reçus de souscription; (iii) les conditions et les formalités d'échange ou de conversion des reçus de souscription donnant droit à des parts ou à d'autres titres; (iv) le nombre de parts ou d'autres titres à émettre ou à livrer à l'échange ou à la conversion de chaque reçu de souscription; (v) l'inscription à la cote d'une bourse; (vi) les autres conditions importantes des reçus de souscription et des titres auxquels ils donnent droit par échange ou conversion. Les parts ou les autres titres émis ou livrés à l'échange ou à la conversion de reçus de souscription seront émis sans contrepartie supplémentaire. Un reçu de souscription ne constitue pas une part et, s'il donne droit, par conversion ou échange, à une part, le porteur du reçu de souscription n'est pas un porteur de part tant que la part n'est pas entièrement libérée et émise conformément aux conditions de ces titres. En date des présentes, le FPI n'a aucun reçu de souscription en circulation.

Les reçus de souscription pourront être offerts séparément ou avec des parts, des titres d'emprunt ou des bons de souscription.

Bons de souscription

Le texte qui suit énonce certaines conditions et dispositions générales des bons de souscription. Les conditions et dispositions précises des bons de souscription offerts aux termes d'un supplément de prospectus et la portée de l'application de la présente partie à ces bons de souscription seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard des bons de souscription.

Cette description comprendra, s'il y a lieu : (i) le titre ou la désignation des bons de souscription; (ii) le nombre de bons de souscription offerts; (iii) le nombre de parts ou d'autres titres à acheter à l'exercice des bons de souscription et les formalités d'exercice; (iv) le prix d'exercice des bons de souscription; (v) les dates ou périodes d'exercice des bons de souscription et le moment de leur expiration; (vi) la désignation et les conditions des autres titres avec lesquels les bons de souscription seront offerts, le cas échéant, et le nombre de bons de souscription offerts avec chaque titre; (vii) l'inscription à la cote d'une bourse; (viii) les autres conditions importantes des bons de souscription, y compris la cessibilité et les conditions de rajustement. Avant l'exercice de leurs bons de souscription, les porteurs ne possèdent aucun des droits des porteurs des titres sous-jacents devant être émis à l'exercice des bons de souscription. En date des présentes, le FPI n'a aucun bon de souscription en circulation.

Chaque série de bons de souscription sera émise en vertu d'un acte de fiducie distinct conclu par le FPI et un agent des bons de souscription désigné par le FPI. Les renseignements qui précèdent sur les bons de souscription à émettre résument certaines dispositions censées régir les bons de souscription et ne sont pas exhaustifs; ils sont assujettis aux dispositions de l'acte relatif aux bons de souscription en cause ainsi qu'à la description de ces titres dans le supplément de prospectus applicable et ils sont présentés sous réserve de celles-ci.

Le FPI n'offrira pas de vendre des bons de souscription séparément à des membres du public au Canada, sauf si le placement est réalisé dans le cadre d'une acquisition ou d'une fusion et constitue un élément de la contrepartie de l'opération en cause ou encore si un supplément de prospectus dans lequel sont énoncées les conditions précises des bons de souscription à placer séparément a été préalablement approuvé aux fins de dépôt par ou pour les commissions des valeurs mobilières ou des organismes de réglementation analogues de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada où les bons de souscription seront offerts.

Les bons de souscription pourront être offerts séparément ou avec des parts, des titres d'emprunt ou des reçus de souscription.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice seront présentés comme il est exigé dans le supplément de prospectus applicable relatif à l'émission de titres d'emprunt aux termes du présent prospectus.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le FPI a adopté une politique en matière de distributions, conformément au contrat de fiducie. Se reporter à la rubrique « *Politique de distribution* » dans la notice annuelle pour une description de la politique en matière de distributions du FPI.

MODE DE PLACEMENT

Le FPI peut vendre les titres à des preneurs fermes ou à des courtiers, ou par leur entremise, ou à des souscripteurs directement ou par l'entremise de placeurs pour compte. Les titres peuvent être vendus à l'occasion en une ou en plusieurs opérations, à un ou à plusieurs prix déterminés qui peuvent être modifiés ou aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix liés à ces cours ou à des prix négociés avec les souscriptions, lesquels prix peuvent être différents d'un souscripteur à l'autre et pendant la période de placements des titres.

Un supplément de prospectus pour les titres offerts précisera les modalités du placement de ces titres, notamment le ou les noms des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte, le ou les prix de souscription des titres, le produit que le FPI tirera de la vente des titres, le prix d'offre initial (ou le mode de calcul de ce prix s'il n'est pas fixe), tout escompte ou toute commission de prise ferme et tout escompte ou toute concession ou commission attribué ou réattribué ou versé par un preneur ferme à d'autres courtiers. Tout prix d'offre initial et tout escompte ou toute concession ou commission attribué ou réattribué ou versé aux courtiers peut être modifié à l'occasion.

Les preneurs fermes, courtiers et placeurs pour compte qui participent au placements des titres peuvent avoir droit, en vertu de conventions devant intervenir avec le FPI, à une indemnisation de la part du FPI à l'égard de certains obligations et responsabilités, y compris des obligations et responsabilités prévues par la législation en valeurs mobilières, ou à une contribution à l'égard des paiements qu'ils peuvent être tenus de faire à cet égard. Ces preneurs fermes, courtiers et placeurs pour compte peuvent être des clients du FPI ou effectuer des opérations avec le FPI ou assurer la prestation de services pour le compte du FPI dans le cours normal de leurs activités.

Les titres ne sont pas et, sauf indication contraire dans le supplément de prospectus se rapportant à une émission de titres en particulier, ne seront pas inscrits aux termes de la Loi de 1933, ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis. Par conséquent, à moins d'indication contraire, sauf dans le cadre de certaines opérations dispensées des exigences d'inscription prévues dans la Loi de 1933 ou dans les lois sur les valeurs mobilières des États applicables, les titres ne peuvent, directement ou indirectement, être offerts, vendus ou livrés aux États-Unis (au sens donné au terme *United States* dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933) (les « États-Unis »), et chacun des preneurs fermes ou placeurs pour compte conviendra de s'abstenir d'offrir, de vendre ou de remettre des titres aux États-Unis. Chaque preneur ferme ou chaque placeur pour compte conviendra également que toutes les offres et toutes les ventes de titres à l'extérieur des États-Unis seront effectuées uniquement en conformité avec le Regulation S pris en application de la Loi de 1933. Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vendre ni la sollicitation d'une offre d'acheter des titres aux États-Unis. En outre, dans les 40 jours qui suivent le début d'un placement de titres, l'offre ou la vente de titres aux États-Unis par un courtier en valeurs (qui participe ou non au placement) peut constituer une violation des exigences d'inscription prévues dans la Loi de 1933, si une telle offre ou une telle vente est faite autrement que conformément à une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933.

RESSOURCES FINANCIÈRES

Les emprunts hypothécaires du FPI dus dans les prochains 9 mois s'élevaient à 104 770 000 \$. De ce montant, approximativement 26,98 millions de dollars a été refinancé en date du 9 juin 2021, et la différence est en cours de refinancement.

Dans le passé, le FPI a toujours été en mesure de refinancer ses hypothèques et il y a aucune indication du contraire à ce jour.

En ce qui concerne le refinancement complété, le montant refinancé excède les hypothèques remboursées de 16,698 millions de dollars, ce qui apporte des fonds additionnels de 16,7 millions de dollars pour financer les futures acquisitions du FPI et aux besoins généraux de celui-ci.

FACTEURS DE RISQUE

Il existe certains risques propres à un placement dans les parts et aux activités de BTB que les épargnants devraient examiner attentivement avant d'investir dans les parts, notamment les suivants : les risques des marchés publics, les risques d'ordre général liés à la propriété de biens immobiliers, les acquisitions futures d'immeubles, le statut fiscal de fiducie de fonds commun de placement, le régime fiscal des fiducies intermédiaires de placement déterminé, les fluctuations des distributions en espèces, la liquidité, le risque du financement par titres d'emprunt, la concurrence, les pertes générales non assurées, la fluctuation des taux d'intérêt et le risque de financement, les questions environnementales, les restrictions applicables aux rachats, l'absence de possibilités de croissance, la dépendance envers des locataires clés ou uniques, la responsabilité éventuelle des porteurs de parts, les conflits d'intérêts éventuels, la dépendance envers des employés clés, la disponibilité des flux de trésorerie, le cours des parts, les droits légaux se rattachant aux parts, le défaut d'obtenir du financement supplémentaire, la dilution, le risque de crédit et l'évolution de la législation.

Ces risques sont décrits à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de BTB et sont intégrés par renvoi au présent prospectus.

Les activités du FPI et un placement dans ses titres sont assujettis à certains risques. Les épargnants 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 prospectus.

PANDÉMIE COVID-19

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré la COVID-19 pandémie mondiale. Les gouvernements fédéral et provinciaux ont pris de nombreuses mesures dans leur gestion de la crise sanitaire, dont la fermeture de tous les magasins et services non essentiels. La reprise de BTB a été progressive et ses immeubles à l'extérieur de Montréal ont été en mesure de reprendre leurs opérations à partir du mois de mai. Cela a mené à l'ouverture des centres commerciaux et des restaurants à Montréal à partir de la mi-juin, puis de fermetures subséquentes en raison de l'accélération de la situation de la pandémie COVID-19.

Dès le début de la crise, BTB a mis sur pied un groupe de travail COVID-19 afin d'assurer une gestion complète de tous les effets collatéraux sur ses locataires, fournisseurs, créanciers ainsi que pour ses employés. Plusieurs actions ont été prises dont les suivantes : revue des ententes de loyers avec les locataires ainsi que la coordination avec ceux-ci pour l'application à la subvention fédérale de l'AUCLC et de la SUCL; ententes avec ses créanciers afin d'alléger ses paiements d'hypothèques au cours de cette période ; mises en œuvre de contrôle des coûts et de ses investissements ; renforcement des mesures d'assainissement, de santé et de sécurité dans ses immeubles et restriction de l'accès à ses immeubles.

Au cours de cette période, plusieurs compagnies ont fait l'annonce de faillites et de restructurations, principalement dans l'industrie du commerce de détail. Jusqu'à présent, le portefeuille de BTB n'a été que très peu affecté ces faillites et restructurations qui ont affectées diverses compagnies. Toutefois, il existe un risque que de nouveaux locataires soient affectés, dans le futur, par des contraintes financières et cette situation pourrait avoir des conséquences sur les opérations de BTB et sur ses résultats financiers. BTB continuera de travailler avec les différents locataires qui participent à la SUCL, un programme qui devrait se poursuivre jusqu'en juin 2021. De plus, il existe un risque que les baux soient renouvelés avec des périodes de renouvellement plus courtes que les périodes de renouvellement actuelles des baux et autrement dit avec des termes qui sont moins favorables pour BTB.

BTB continue de surveiller de près les opérations commerciales sachant que l'incidence de la COVID-19 sur l'économie mondiale et sa durée demeure incertaine. BTB pourrait prendre d'autres mesures, s'il le juge nécessaire, en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou qui sont dans l'intérêt supérieur des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes.

En vertu de la *Norme comptable internationale IAS 40 - Immeubles de placement*, le FPI comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur et reconnaît le gain ou la perte résultant d'une variation de la juste valeur dans le profit ou la perte pour les périodes au cours desquelles cela survient. La pandémie COVID-19 a créé une incertitude économique importante et une volatilité accrue dans les marchés financiers. Ces facteurs nous ont amenés, en 2020, à ajuster certains taux de capitalisation et flux de trésorerie projetés des immeubles jugés plus vulnérables aux effets de la pandémie, notamment les commerces de détail où les locataires ont dû cesser temporairement leurs activités et ont demandé un allègement de loyer et des reports de paiements. Globalement pour le dernier exercice financier, le FPI a enregistré une diminution supplémentaire de la juste valeur de son portefeuille immobilier de 8,4 millions \$ (équivalent à 0,9 % du solde des immeubles de placement au T4 de 2020).

La juste valeur des immeubles de placement du FPI s'élevait à 905 millions \$ au 31 mars 2021 comparativement à 924 millions \$ au 31 décembre 2019.

Le FPI utilise annuellement des évaluateurs agréés pour évaluer la juste valeur d'une partie importante de son portefeuille. Conformément à sa politique, les 10 immeubles les plus importantes et environ un tiers des propriétés restantes sont évaluées annuellement par des évaluateurs indépendants. Par ailleurs, dans le cadre de financements ou de refinancements et à la demande des prêteurs, les immeubles sont également évalués de manière indépendante au cours de l'année. Pour ses immeubles qui n'ont pas fait l'objet d'évaluations indépendantes, la direction reçoit des données trimestrielles sur les taux de capitalisation et les taux d'actualisation reflétant les conditions du marché immobilier de la part d'évaluateurs agréés externes et d'experts indépendants. Les rapports sur les taux de capitalisation fournissent une gamme de taux pour diverses régions géographiques et pour divers types et qualités d'immeubles dans chaque région. Le FPI utilise des taux de capitalisation et d'actualisation dans les barèmes fournis par les évaluateurs externes. Dans la mesure où les barèmes de taux de capitalisation obtenus changent d'une période de déclaration à l'autre ou si un autre taux compris dans les barèmes fournis est plus approprié que le taux précédemment utilisé, la juste valeur des immeubles de placement augmenterait ou diminuerait en conséquence.

Le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille au 31 mars 2021 était de 6,51 %, soit 8 points de base de moins qu'au 31 décembre 2019.

À la lumière de ce qui précède et de la pandémie COVID-19 en cours, les principaux facteurs susceptibles d'influer l'évaluation sous-jacente des immeubles du FPI sont les changements dans les taux de capitalisation, les taux d'actualisation et les taux de capitalisation terminaux, la perte de revenus due à la pandémie COVID-19 et l'impact des fermetures et des ententes ponctuelles relativement aux loyers. Les autres facteurs qui peuvent influer l'évaluation sous-jacente des immeubles du FPI comprennent également les segments immobiliers dans lesquels le FPI investit et le crédit et la stabilité financière des locataires actuels et futurs, chacun d'entre eux pouvant entraîner des modifications au loyer du marché, aux montants des incitatifs aux locataires, à la durée des périodes de libre-location au début du bail, à la durée des périodes de vacance entre les baux, aux taux de vacance, aux indemnités pour créances irrécouvrables et à la probabilité de renouvellement.

Le portefeuille d'immeubles de bureaux du FPI comprend des immeubles régionaux de faible hauteur. Par conséquent, BTB considère que l'impact de la pandémie COVID-19 sur son portefeuille d'immeubles de bureaux est limité. Les tendances générales du secteur, notamment la demande de flexibilité accrue des lieux de travail et le travail à distance, pourraient réduire la demande d'espaces de bureaux. Cependant, le FPI considère qu'il est possible que, dans certains cas, la demande d'espaces de bureaux augmente au fur et à mesure que les employés de bureau qui travaillent actuellement à distance retourneront progressivement dans les espaces de bureaux, combiné avec la nécessité d'augmenter l'espace et la distance entre les travailleurs.

Accès aux capitaux

L'immobilier est un secteur exigeant des capitaux considérables notamment pour : (a) l'entretien des immeubles et les dépenses en immobilisations, (b) le refinancement de la dette hypothécaire, (c) le refinancement de débentures en circulation et (d) supporter la stratégie de croissance.

Rien ne garantit que BTB aura accès à suffisamment de capitaux dans le futur et à des conditions favorables pour répondre à ces exigences. L'incapacité de BTB d'avoir accès aux capitaux requis et à des conditions favorables pourrait avoir des répercussions sur la situation financière ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Dans le but d'atténuer le risque, BTB a mis en place les mesures suivantes : (a) maintenir le ratio de distribution à un niveau inférieur à 100, (b) débiter le processus de refinancement de la dette hypothécaire plusieurs mois avant terme et viser un niveau de refinancement de l'ordre de 60 % à 65 %, (c) doter les débentures de conditions leur permettant d'être remboursées en parts et (d) identifier les immeubles pouvant être disposés rapidement et à des valeurs optimales.

Fluctuations des distributions en espèces

Un rendement sur un placement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. Le recouvrement du placement initial dans des parts est à risque et le remboursement d'un placement dans les parts repose sur de nombreuses hypothèses de rendement. Même si BTB a l'intention de distribuer son bénéfice distribuable, le montant réel de bénéfice distribuable qui est distribué à l'égard des parts dépendra de nombreux facteurs, y compris le montant des remboursements de capital, les allocations aux locataires, le niveau d'inoccupation, les commissions locatives, les dépenses en immobilisations et d'autres facteurs qui peuvent être indépendants de la volonté de BTB. De plus, il se peut que la valeur marchande des parts baisse si BTB ne peut procurer un rendement satisfaisant aux porteurs de parts. BTB a commencé à exercer ses activités le 3 octobre 2006. À cette date, les activités et le portefeuille immobilier de BTB n'avaient pas une ampleur permettant d'assurer que le bénéfice distribuable couvre les distributions mensuelles. Pour effectuer ces distributions, BTB s'est servi de ses flux de trésorerie excédentaires et des flux de trésorerie tirés de ses activités de financement. Depuis 2012 pour chaque année fiscale, sauf celle terminée le 31 décembre 2019, le bénéfice distribuable couvre entièrement les distributions annuelles.

Quoique les flux monétaires découlant des opérations moins les intérêts payés soient habituellement suffisants pour couvrir les distributions, le moment où les dépenses sont encourues (notamment les taxes foncières, le chauffage, l'électricité et l'enlèvement de la neige) et la fluctuation du fonds de roulement non liquide peut, à l'occasion, entraîner un déficit temporaire. Dans ce cas, une partie des distributions pourrait provenir des capitaux propres de BTB, ou de sources de financement autres que les liquidités provenant des opérations.

Rien ne garantit que les attentes de la direction du FPI seront rencontrées et toute variation de tels facteurs pourrait avoir un effet important sur la valeur du portefeuille immobilier du FPI lui permettant d'assurer que le bénéfice distribuable couvre ses distributions. À moins que le FPI puisse générer des flux de trésorerie suffisants ou trouve d'autres sources de liquidités, rien ne garantit que le FPI pourra couvrir les distributions.

Concentration géographique

Les immeubles du FPI sont situés dans l'est de l'Ontario et au Québec, rendant les performances du FPI particulièrement sensibles aux changements des conditions économiques de ces régions. La valeur marchande des immeubles du FPI, le revenu généré par le FPI et ses performances sont particulièrement sensibles aux changements des conditions économiques, à l'environnement réglementaire et aux événements précis à un marché, tels qu'une nouvelle offre commerciale et industrielle sur le marché immobilier de l'est de l'Ontario et du Québec. Des changements défavorables dans les conditions économiques, à l'environnement réglementaire et aux événements spécifiques aux marchés de ces régions peuvent avoir un effet défavorable important sur les activités du FPI, ses flux monétaires, sa condition financière et ses résultats des opérations, et la possibilité de faire des distributions aux porteurs de parts.

Événements environnementaux

Le changement climatique est l'un des plus grands défis auxquels sont confrontés les investisseurs immobiliers en 2021, affectant la fréquence et la gravité des événements météorologiques tels que les sécheresses, les tempêtes de vent, les tempêtes de verglas, les inondations et le gel. Alors que de nombreux propriétaires sont confrontés à des couvertures d'assurances réduites et des franchises plus élevées, BTB souscrit actuellement à une police tous risques avec des limites de coût de remplacement complet et des franchises relativement faibles. De plus, aucun des emplacements n'est considéré comme présentant un risque élevé d'inondations. Bien qu'il y ait une limite globale payable de 250 millions de dollars sur la police, le plus grand emplacement a une valeur d'assurance de 108 millions de dollars. Les immeubles sont répartis de l'Ontario à Montréal et dans des régions avoisinantes la ville de Québec, ce qui réduit la probabilité qu'un événement catastrophique atteigne les limites de la police. BTB valorise et favorise la gestion des risques en tant que stratégie pour protéger ses actifs et coopère, dans la mesure du possible, avec les recommandations de ses assureurs. Par conséquent, BTB bénéficie de primes d'assurance préférentielles en raison de son excellent historique de réclamations et de son portefeuille à risque relativement faible. En choisissant d'investir dans des immeubles de qualité de construction supérieure et en sélectionnant soigneusement ses locataires, BTB obtient une valeur ajoutée avec des primes et conditions d'assurance intéressantes, dont ses locataires peuvent bénéficier.

Réserve pour frais de location

Le FPI déduit également une réserve pour frais de location d'un montant approximatif de 0,25 \$ par pied carré locatif sur une base annuelle. Même si les déboursés pour frais de location fluctuent de façon importante d'un trimestre à l'autre, la direction estime que cette réserve représente fidèlement, à long terme, les déboursés moyens non récupérés à même l'établissement du loyer que devra engager le FPI. Ces déboursés sont constitués des incitatifs versés ou accordés à la signature des baux qui sont généralement amortis sur la durée des baux et font l'objet d'une hausse équivalente du loyer au pied carré, ainsi que des commissions de courtage et charges salariales de location. Il n'y a aucune certitude que cette réserve se révélera suffisante pour couvrir les déboursés non récupérés directement à même l'établissement du loyer que devra engager le FPI, et si cette réserve se révèle insuffisante, elle pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les flux de trésorerie du FPI, l'état et les résultats d'exploitation et la capacité d'effectuer des distributions aux porteurs de parts.

Facteurs de risque liés à la propriété de titres

Cours

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 parts 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.

Même si le FPI a 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. De plus, le cours des parts peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres de participation, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

Subordination des parts

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 ses filiales avant que celui-ci ne puisse être distribué aux porteurs de parts. Les parts seront dans les faits subordonnées aux 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.

Marché pour la négociation des titres d'emprunt, des reçus de souscription et des bons de souscription

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, ni les titres d'emprunt, ni les reçus de souscription et ni les bons de souscription ne seront inscrits à la cote d'une bourse. Par conséquent, sauf indication contraire, il n'existera aucun marché pour la négociation de ces titres, et les souscripteurs ou les acquéreurs pourraient être incapables de revendre les titres d'emprunt, les reçus de souscription et les bons de souscription acquis aux termes du présent prospectus. Cela pourrait avoir une incidence sur le cours des titres d'emprunt, des reçus de souscription et les bons de souscription sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leurs cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur.

Taux de rendement de titres semblables

Les rendements de titres similaires influenceront sur le cours des titres d'emprunt. Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeurent inchangés, la valeur marchande des titres d'emprunt diminuera si les taux de rendement de titres semblables augmentent, tandis qu'elle augmentera si les taux de rendement de titres semblables diminuent.

Incidence du risque de crédit du FPI sur les titres d'emprunt

L'obligation d'effectuer des paiements aux termes des titres d'emprunt incombe au FPI. L'éventualité que les porteurs de titres d'emprunt touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des titres d'emprunt dépendra de la santé financière et de la solvabilité du FPI.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, certaines questions d'ordre juridique relatives aux titres offerts aux termes d'un supplément de prospectus seront examinées par De Grandpré Chait S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI. En date des présentes, les associés, les conseils et les autres avocats de De Grandpré Chait S.E.N.C.R.L., s.r.l. étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des parts émis et en circulation du FPI, des personnes ayant un lien avec elle et des membres du même groupe qu'elle.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Le supplément de prospectus applicable peut décrire certaines incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables aux investisseurs qui y sont décrites concernant l'achat, la détention et la disposition des titres applicables, y compris, dans le cas d'un investisseur qui n'est pas un résident du Canada, la retenue d'impôt des non-résidents canadiens.

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 agent des transferts pour les parts sont Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

DROITS LÉGAUX ET CONTRACTUELS DES ACHETEURS

Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, le texte qui suit décrit les droits de résolutions et sanctions civiles d'un souscripteur.

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou 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, du supplément de prospectus et de toute modifications de ceux-ci se rapportant aux titres souscrits. Cependant, le souscripteur ou l'acquéreur de parts placées dans le cadre d'un « placement au cours du marché » effectué par le FPI ne dispose pas de ce droit à l'égard de ces parts dans le cas où le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci n'est pas transmis, ainsi que l'autorise la partie 9 du Règlement 44-102.

Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci se rapportant aux titres souscrits contient de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans les délais prévus. Cependant, le souscripteur ou l'acquéreur de parts placées dans le cadre d'un « placement au cours du marché » effectué par le FPI ne dispose pas de ces droits à l'égard de ces parts dans le cas où le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci n'est pas transmis, ainsi que l'autorise la partie 9 du Règlement 44-102.

Les droits que le souscripteur peut faire valoir en vertu de la législation en valeurs mobilières à l'encontre du courtier agissant comme preneur ferme ou comme mandataire du FPI dans le cadre d'un « placement au cours du marché » ne sont pas touchés par la décision du courtier de placer les titres directement ou par l'intermédiaire d'un agent de placement.

La non-transmission du prospectus susmentionné n'a aucune incidence sur l'exercice des droits dont dispose le souscripteur ou l'acquéreur de parts placées dans le cadre d'un « placement au cours du marché » à l'encontre du FPI ou de ses mandataires si le prospectus, le supplément de prospectus ou toute modification de ceux-ci se rapportant aux titres souscrits contient de l'information fautive ou trompeuse. On se reportera aux dispositions applicables de la province ou territoire du souscripteur et on consultera éventuellement un avocat.

Les investisseurs éventuels sont avisés que, dans le cadre d'un placement de titres d'emprunt, de reçus de souscription et de bons de souscription (collectivement, les « titres convertibles »), qui donnent le droit d'acquérir, par conversion, échange ou exercice, des titres du FPI le droit d'action légal en dommages-intérêts pour information fautive ou trompeuse contenue dans le prospectus se limite, selon la législation de certaines provinces ou territoires, au prix auquel les titres convertibles sont offerts à l'occasion du placement. Ainsi, en vertu de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces ou territoires, le souscripteur ou l'acquéreur ne peut exercer ce droit pour recouvrer les sommes additionnelles versées à la conversion ou à l'exercice des titres. On se reportera aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières et on consultera éventuellement un avocat.

Par suite de l'achat de titres convertibles aux termes du présent prospectus, les acquéreurs initiaux de titres convertibles auront un droit contractuel de résolution dont ils pourront se prévaloir contre le FPI relativement à la conversion de titres convertibles de la manière décrite ci-après. Ce droit contractuel de résolution conférera à ces acquéreurs initiaux le droit de recevoir le montant versé pour l'achat des titres convertibles, à la remise des titres

obtenus à la conversion ou à l'exercice des titres convertibles, si le présent prospectus, dans sa version éventuellement modifiée et complétée par le supplément de prospectus pertinent relatif à ces titres convertibles, en sa version éventuellement modifiée (le « prospectus avec supplément »), contient de l'information fautive ou trompeuse, pourvu que le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date d'achat des titres convertibles aux termes du prospectus avec supplément. Ce droit contractuel de résolution sera conforme au droit de résolution décrit à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et il s'ajoutera à tout autre droit ou recours dont peuvent se prévaloir les souscripteurs et acquéreurs initiaux de titres convertibles aux termes de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou en vertu de toute autre loi. On consultera éventuellement un conseiller juridique au sujet des détails de ce droit contractuel de résolution.

ATTESTATION DU FPI

Fait le 11 juin 2021

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 chacune des provinces et territoires du Canada.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

(s) Michel Léonard

Michel Léonard
Président et chef de la direction

(s) Mathieu Bolté

Mathieu Bolté
Vice-président et chef des finances

AU NOM DES FIDUCIAIRES

(s) Jocelyn Proteau

Jocelyn Proteau
Fiduciaire

(s) Luc Martin

Luc Martin
Fiduciaire