

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

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié 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 230), et ces documents sont aussi accessibles électroniquement à l'adresse www.sedar.com.

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 7 juin 2019



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

5 354 000 parts
4,67 \$ la part

Le présent prospectus simplifié vise le placement de 5 354 000 parts (les « parts ») du Fonds de placement immobilier BTB (« BTB » ou le « FPI ») au prix de 4,67 \$ la part moyennant un produit brut global revenant à BTB de 25 003 180 \$ (le « placement »). Le FPI est une fiducie de placement à capital variable non dotée de personnalité morale, régie par les lois de la province de Québec. BTB se concentre sur l'acquisition et la gestion d'immeubles industriels, de bureaux et de commerces de détail du marché intermédiaire qui sont productifs de revenus. Le siège social du FPI est situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) H3G 2B3.

Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « BTB.UN ». Le 27 mai, 2019, soit le dernier jour de bourse avant la fixation du prix des parts, le cours de clôture des parts à la TSX était de 4,88 \$. La TSX a approuvé conditionnellement l'inscription des parts placées aux termes du présent prospectus simplifié (y compris celles qui sont émissibles à l'exercice de l'option de surallocation (au sens des présentes)) à la cote de la TSX. L'inscription sera conditionnelle à ce que le FPI respecte toutes les exigences d'inscription de la TSX. Le prix d'offre et les modalités des parts ont été établis par voie de négociation entre BTB et Financière Banque Nationale inc. à titre de chef des preneurs fermes, pour son propre compte et pour celui de Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD inc., Echelon Wealth Partners Inc., Valeurs Mobilières Banque Laurentienne inc., Raymond James Ltée, Industrielle Alliance Valeurs Mobilières inc. (collectivement les « preneurs fermes »).

Le rendement de votre investissement dans les parts n'est pas comparable à celui d'un investissement dans des titres à revenu fixe. Le recouvrement de votre mise de fonds initiale est à risque. Le rendement de votre investissement est fondé sur de nombreuses hypothèses. **Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts (tel que défini ci-après), rien ne garantit qu'il le fera.** La capacité du FPI d'effectuer des distributions d'encaisse et le montant réellement distribué dépendront, entre autres, des résultats financiers du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt et de ses obligations, de ses besoins au titre du fonds de roulement et de ses besoins en capital futurs. Voir la rubrique « Facteurs de risque ». En outre, la valeur marchande des parts peut baisser considérablement si le FPI se trouve dans l'impossibilité de respecter ses objectifs en matière de distribution des liquidités.

Il vous incombe de prendre en considération les facteurs de risque propres au secteur dans lequel vous investissez, qui peuvent avoir une incidence sur la stabilité des distributions. Voir notamment « Fluctuations des distributions en espèces », sous la rubrique « Facteurs de risque ». Cette section contient également l'évaluation des facteurs de risque par le FPI et décrit les conséquences éventuelles, pour vous, de la réalisation d'un risque.

Le rendement après impôt des parts acquises par des porteurs de parts (au sens des présentes) qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu canadien et qui sont des résidents du Canada (au sens des présentes) dépendra, en partie, de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions effectuées par le FPI (dont des parties pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital non imposables). Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera en général réduit de la fraction non imposable des distributions faites au porteur de parts autres que la fraction des distributions qui est attribuable à la fraction non imposable de certains gains en capital. La composition de ces distributions pour les besoins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

Le produit net tiré de la vente des parts sera utilisé pour financer en partie l'acquisition d'un immeuble de vente au détail à Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) et d'un immeuble d'usages mixtes, bureau et vente au détail à Mont-Saint-Hilaire (Québec) et au remboursement partiel de la facilité de crédit d'acquisition. Advenant que ces acquisitions ne procèdent pas, BTB utilisera le produit net non utilisé pour rembourser une plus grande partie de la facilité de crédit d'acquisition (telle que définie au présent prospectus) et aux besoins généraux du FPI. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

De l'avis des conseillers juridiques de BTB, les parts constitueront des placements admissibles, tel qu'indiqué à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

	Prix : 4,67 \$ la part		
	Prix d'offre ⁽¹⁾	Rémunération des preneurs fermes ⁽²⁾	Produit net revenant au FPI ^{(3) (4)}
Par part	4,67 \$	0,187 \$	4,483 \$
Total³⁾	25 003 180 \$	1 000 127 \$	24 003 053 \$

Notes :

- (1) Le prix des parts a été établi par voie de négociations entre BTB et les preneurs fermes.
- (2) La rémunération sera fondée sur 4,00 % du produit brut du placement. Voir la rubrique « Mode de placement ».
- (3) Avant déduction des frais du placement, estimés à environ 330 000 \$ et qui seront acquittés par prélèvement sur le produit du placement.
- (4) Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») qui peut être exercée dans les 30 jours suivant la clôture, (au sens des présentes) en vue d'acquiescer un maximum de 803 100 parts supplémentaires selon les mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus afin de couvrir les surallocations, le cas échéant, et à des fins de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI (avant déduction des frais estimatifs du présent placement) s'établiront à 28 753 657 \$, 1 150 146 \$ et 27 603 511 \$, respectivement. Le présent prospectus simplifié vise aussi le placement de l'option de surallocation et le placement des parts supplémentaires émissibles à l'exercice de cette option. Voir la rubrique « Mode de placement ». À moins d'indication contraire, les renseignements figurant dans le présent prospectus simplifié supposent que l'option de surallocation n'a pas été exercée. Le souscripteur qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, qu'il ait ou non été pourvu à cette position de surallocation au moyen de l'exercice de l'option de surallocation ou d'achat sur le marché secondaire.

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximum de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Option permettant de souscrire un maximum de 803 100 parts supplémentaires (soit un maximum de 15 % du nombre de parts vendues)	Jusqu'à trente (30) jours après la clôture	4,67 \$ la part

BTB prévoit que la première distribution que les acquéreurs de parts auront droit de recevoir sera la distribution de juin 2019 (tel que défini au présent prospectus) qui a une date de référence du 30 juin 2019 et une date de paiement le 15 juillet 2019.

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

Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les registres de souscription en tout temps et sans préavis. Des certificats d'inscription en compte attestant les parts seront délivrés sous forme nominative à Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « CDS ») ou à son prête-nom et seront déposés auprès de la CDS à la clôture. La clôture devrait survenir vers le 14 juin 2019 ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 28 juin, 2019.

Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie étant donné qu'il n'exerce pas et qu'il n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne constituent pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et ils ne sont pas assurés aux termes des dispositions de cette loi ni d'aucune autre loi.

Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs Mobilières Banque Laurentienne Inc. sont des sociétés du même groupe que des institutions financières qui ont consenti des prêts au FPI et une partie du produit net du placement sera utilisé au remboursement partiel de la facilité de crédit d'acquisition due à une de ces institutions financières. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » de ces preneurs fermes au sens de la législation sur les valeurs mobilières. Au 31 mai 2019, la dette réelle du FPI envers ces institutions financières totalisait environ 88 865 000 \$. Voir la rubrique « Relations entre le FPI et les preneurs fermes ».

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	4
À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS SIMPLIFIÉ	9
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	9
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	10
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	11
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION.....	12
LE FPI	13
DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS	17
STRATÉGIE D'EMPRUNT	17
EMPLOI DU PRODUIT	17
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	18
CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS VOTANTES	18
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS ET DES PARTS COMPORTANT DROIT DE VOTE SPÉCIALES EN CIRCULATION	23
POLITIQUE DE DISTRIBUTION	23
MODE DE PLACEMENT	23
RELATIONS ENTRE LE FPI ET LES PRENEURS FERMES	25
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....	26
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	26
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	28
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	28
FACTEURS DE RISQUE	35
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	37
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	37
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES.....	37
ATTESTATION DU FPI.....	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

GLOSSAIRE

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

« **acte relatif aux billets** » signifie l'acte relatif aux billets daté du 3 octobre 2006 et intervenu entre Fiducie TB et la Société de fiducie Computershare du Canada, à titre de fiduciaire aux termes de l'acte relatif aux billets, lequel acte prévoit la création et l'émission des billets de TB, et tout acte complémentaire.

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

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

« **billets TB** » a le sens attribué à ce terme dans l'acte relatif aux billets.

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

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

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

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

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

« **Code civil** » signifie le *Code civil du Québec*, en sa version modifiée.

« **clôture** » signifie la date de clôture qui tombe le ou vers le 14 juin 2019.

« **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 et du 28 janvier 2015 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.

« **convention de prise ferme** » signifie la convention de prise ferme datée du 31 mai 2019 et intervenue entre le FPI et les preneurs fermes.

« **date de distribution** » signifie le 15^e jour de chaque mois civil de chaque année civile.

« **date de référence** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Politique de distribution ».

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

« **débetures de série E** » signifie les débetures convertibles, subordonnées et non garanties à 6,90 % de série E du FPI.

« **débetures de série F** » signifie les débetures subordonnées convertibles et non garanties à 7,15 % de série F du FPI.

« **développements récents** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Développements récents ».

« **distribution de juillet 2019** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Politique de distribution ».

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

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

« **états financiers annuels de 2018** » signifie les états financiers consolidés comparatifs vérifiés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 ainsi que les notes afférentes et le rapport des auditeurs sur ces états, préparés conformément aux IFRS.

« **états financiers intermédiaires de mars 2019** » signifie les états financiers intermédiaires consolidés comparatifs non audités du FPI pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2019, ainsi que les notes y afférentes, préparés en conformité avec l'IAS 34 « *information financière intermédiaire* » tel que publié par l'IASB.

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

« **facilité de crédit d'acquisition** » signifie la facilité de crédit d'acquisition de 19 millions \$ conclue avec une institution financière le 15 avril 2014, telle que modifiée en août 2015, juin 2016, mai 2018 et juillet 2018.

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

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

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

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

« **lignes directrices en matière de placement** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Contrat de fiducie - Lignes directrices en matière de placement ».

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

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

« **marge de crédit** » signifie la marge de crédit opérationnelle du FPI au montant total de 3 millions \$ dont une institution financière du prêteur, Valeur mobilières Laurentienne inc., l'un des preneurs, est une filiale.

« **membre du même groupe** » signifie 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 27 mars 2019.

« **option de surallocation** » signifie l'option attribuée aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme en vue d'acheter un maximum de 803 100 parts au prix de 4,67 \$ la part afin de pourvoir aux surallocations, le cas échéant, et à des fins de stabilisation du marché.

« **PCGR** » signifie les principes comptables généralement reconnus du Canada dans la Partie I - Normes internationales d'information financière du Manuel de l'ICCA.

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

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

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

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

« **personne qui a un lien** » s'il s'agit d'indiquer un lien entre une personne et une société, s'entend d'une personne qui est, directement ou indirectement, propriétaire véritable de titres avec droit de vote conférant plus de 10 % des voix rattachées à l'ensemble des titres avec droit de vote de la société, du conjoint de cette personne qui est une personne physique ou d'un membre de la famille immédiate de cette personne, s'il s'agit d'indiquer un lien entre une personne et une société de personnes, d'un associé de cette société de personnes et, si cet associé est une personne physique, du conjoint de cet associé ou d'un membre de la famille immédiate de cet associé; s'il s'agit d'indiquer un lien entre une personne et une fiducie, d'un bénéficiaire ou d'un fiduciaire de cette fiducie et, si une telle personne est un bénéficiaire ou un fiduciaire de cette fiducie, du conjoint de cette personne ou d'un membre de la famille immédiate de cette personne.

« **placement** » signifie le placement par le FPI de 5 354 000 parts pour un montant global de 25 003 180 \$.

« **politiques d'exploitation** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Contrat de fiducie - Politiques d'exploitation ».

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

« **preneurs fermes** » signifie Financière Banque Nationale inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD inc., Echelon Wealth Partners Inc., Valeurs Mobilières Banque Laurentienne inc., Raymond James Ltée et Industrielle Alliance Valeurs Mobilières inc.

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

« **rapport de gestion annuel de 2018** » signifie le rapport de gestion du FPI et l'analyse de la position financière pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018.

« **rapport de gestion intermédiaire de mars 2019** » signifie le rapport de gestion et l'analyse de la position financière du FPI pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2019.

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

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

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

« **régimes de revenu différé** » signifie collectivement, les REÉR, les FERR, les régimes de participation différée aux bénéfices, les REEE, les REEI ainsi que les CELI comptes d'épargne libres d'impôt, au sens attribué à chacun de ces termes dans la *Loi de l'impôt*.

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

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

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

« **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 66⅔ % 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.

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

« **seuil d'endettement autorisé** » signifie le seuil d'endettement autorisé aux termes de l'alinéa 6.2.5 du contrat de fiducie qui prévoit que le FPI ne saurait contracter ou assumer une dette si, compte tenu de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette, la dette consolidée totale du FPI était supérieure à 75 % de la valeur comptable brute. Aux fins de la présente définition, le mot « dette » s'entend de toute obligation du FPI à l'égard d'une somme

d'argent empruntée (à l'exclusion de toute prime à l'égard d'une dette prise en charge par le FPI pour laquelle ce dernier bénéficie d'une bonification du taux d'intérêt, mais uniquement dans la mesure où une créance a été exclue dans le calcul de la valeur comptable brute à l'égard de cette bonification du taux d'intérêt); et il est prévu ce qui suit :

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

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

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

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

« **territoires visés** » signifie les territoires où le FPI offre les parts, soit toutes les provinces du Canada.

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

À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

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

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

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus simplifié 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. On peut reconnaître ces énoncés prospectifs par l'emploi de termes tels que « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « projeter », « prédire », « potentiel », « cibler », « avoir l'intention de », « pouvoir » et d'autres expressions semblables ou des verbes conjugués au mode conditionnel ou au temps futur ou la forme négative de ceux-ci.

Les énoncés prospectifs reflètent les opinions et les croyances actuelles de la direction 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 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, 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 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.

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;
- 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;
- 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 ».

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

Certains énoncés inclus dans le présent prospectus simplifié peuvent être considérés comme des « perspectives financières » aux fins de la législation sur les valeurs mobilières applicable et pourraient ne pas convenir à des fins autres que celles du présent prospectus simplifié. 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 simplifié ou à la date précisée dans les documents intégrés par renvoi dans ce prospectus simplifié, 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.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Le présent prospectus simplifié 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. Ces mesures non conformes aux IFRS sont notamment le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice distribuable », 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 IFRS et peuvent différer de celles d'autres émetteurs, les règlements sur les valeurs mobilières exigent, notamment, que ces mesures non conformes soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables. La définition de « bénéfice distribuable » se retrouve au glossaire de la notice annuelle. Les définitions 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 2018 dans lequel ces mesures sont utilisées. Ces définitions sont reproduites ci-dessous pour en faciliter le renvoi.

Bénéfice distribuable

Le concept de « bénéfice distribuable » ne constitue pas une mesure financière définie par le IFRS, mais il s'agit d'une mesure fréquemment utilisée par les investisseurs dans le domaine des fiducies de revenu. Nous estimons que le bénéfice distribuable est un outil efficace pour juger de la performance du Fonds. Le bénéfice distribuable est défini comme étant le bénéfice net établi selon les IFRS, avant les ajustements de justes valeurs des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés, l'accroissement de la composante passif des débiteures convertibles, les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, l'amortissement des incitatifs de location, l'accroissement des intérêts effectifs, les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B et certains autres éléments sans effet sur la trésorerie.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE)

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. Les ajustements aux résultats nets, calculés conformément aux IFRS sont les suivants :

- Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement;
- Amortissement des immeubles dont la comptabilisation a été maintenue au coût d'acquisitions;

- Amortissement des incitatifs de location;
- Ajustement de la juste valeur des instruments financiers dérivés;
- Charges salariales de location; 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 (FPEA)

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 pour tenir compte 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 loyers attribuables à la méthode linéaire;
- Accroissement des intérêts effectifs suite à l'amortissement des frais de financement;
- Accroissement de la composante passif des débetures convertibles;
- Amortissement des autres immobilisations corporelles;
- Charges de rémunération fondée sur des parts; et
- Impact du rachat anticipé des débetures convertibles.

De plus, le FPI déduit une réserve pour investissements de maintien non récupérables 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 investissements de maintien non récupérables 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 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.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié 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 230), 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 du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle;
- b) les états financiers annuels de 2018;
- c) le rapport de gestion annuel de 2018;
- d) les états financiers intermédiaires de mars 2019;
- e) le rapport de gestion intermédiaire de mars 2019;
- f) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI datée du 7 mai 2019 relativement à l'assemblée annuelle des porteurs de parts à être tenue le 11 juin 2019; et
- g) la version modèle du sommaire des modalités datées du 27 mai 2019, déposée sur SEDAR le 28 mai 2019 dans le cadre du placement (les « documents de commercialisation »).

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés ci-dessus et toute déclaration de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles) déposés par le FPI auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues de chacune des provinces du Canada après la date du présent prospectus simplifié mais avant la fin du placement sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

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

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation ne sont pas intégrés à ce prospectus simplifié dans la mesure où les documents de commercialisation auront été modifiés ou remplacés par une déclaration contenue au présent prospectus simplifié.

Tout modèle de documents de commercialisation (tel que cette expression est définie au Règlement 44-101 *sur les obligations générales relatives au prospectus*) sera intégré par renvoi au prospectus simplifié définitif. Toutefois, un tel modèle de documents de commercialisation ne sera pas intégré par renvoi au prospectus simplifié définitif dans la mesure où son contenu est modifié ou remplacé par une déclaration au prospectus simplifié définitif. Tout modèle de document de commercialisation déposé par le FPI auprès d'une commission des valeurs mobilières ou autorité similaire au Canada à la date du prospectus simplifié définitif ou avant la fin du placement (incluant toute modification aux, ou version modifiée des, documents de commercialisation) sera présumé intégré au prospectus simplifié définitif.

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 en espèces fiscalement avantageuses pour les porteurs de parts, ii) faire croître ses revenus dérivés de ses actifs dans le but d'augmenter le bénéfice distribuable pour supporter les distributions, et iii) optimiser la valeur des actifs par une gestion dynamique pour maximiser la valeur à long terme 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 simplifié.

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 certains de ses immeubles qui ne sont pas situés dans ses marchés cibles de Montréal, la Ville de Québec et la région d'Ottawa. Il n'y a aucune assurance que tels immeubles seront vendus à un prix égal ou supérieur à leur valeur au livre respective.

En date du présent prospectus simplifié, 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 FPI. La direction du FPI a l'intention de prendre toutes les mesures nécessaires pour continuer de respecter ces conditions à l'avenir.

Aperçu du portefeuille immobilier

En date du présent prospectus simplifié, le portefeuille immobilier de BTB se composait des 65 immeubles suivants totalisant environ 5.2 millions de pieds carrés d'immeubles commerciaux, de bureaux et usage mixte situés dans les provinces de Québec et d'Ontario.

Province	Immeubles productifs de revenus	SLB en pieds carrés	Total de la superficie en pieds carrés occupée ⁽¹⁾	Pourcentage de la SLB
Québec	53	4 079 362	91,9 %	78,1 %
Ontario	11	1 069 546	91,4 %	20,5 %
SOUS-TOTAL	64	5 148 908	91,8 %	98,6 %
Ontario – Propriété en redéveloppement	1	75 340	s/o	1,4 %
TOTAL	65	5 224 248		100 %

(1) Au 30 avril 2019.

En date du présent prospectus simplifié, BTB est propriétaire du portefeuille diversifié qui suit :

Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation ⁽¹⁾	Année de construction/ réaménagement
QUÉBEC					
2900 rue Jacques-Bureau	Laval	Vente au détail	101 194	100 %	2004
4890-4898 boul. Taschereau	Brossard	Mixte	36 983	92,4 %	1986
3761-3781 boul. des Sources	Dollard-des-Ormeaux	Vente au détail	28 176	100 %	2010
4105 rue Sartelon	Saint-Laurent	Industriel	44 480	100 %	1999/2004/2007
32 rue Saint-Charles Ouest	Longueuil	Bureaux	14 054	95,9 %	1815/1854/1987
50 rue Saint-Charles Ouest	Longueuil	Bureaux	19 568	76,5 %	1982
85 rue Saint-Charles Ouest	Longueuil	Bureaux	30 986	93,0 %	1968
2059 rue René-Patenaude	Magog	Industriel	29 271	50,1 %	2005
Halles Saint-Jean 145 boul. Saint-Joseph	Saint-Jean-sur-Richelieu	Mixte	108 805	93,1 %	1940/1960/1989
Complexe de Léry 505 rue des Forges et 1500 rue Royale	Trois-Rivières	Bureaux	149 077	58,9 %	1990
5810 et 5878-5882 Sherbrooke Est	Montréal	Bureaux	37 673	100 %	1967/1987/1991
7001-7035 boul. Saint-Laurent et 25 ave. Mozart	Montréal	Bureaux	24 369	100 %	1939/1991
2340 boul. Lapinière	Brossard	Vente au détail	19 082	100 %	1983/1986
1001 rue Sherbrooke Est	Montréal	Bureaux	122 443	77,7 %	1968/1989/1990
81-83 rue Turgeon	Sainte-Thérèse	Bureaux	20 136	93,7 %	1980
Place d'Affaires Lebourgneuf, Phase I, 6655 boul. Pierre-Bertrand	Québec	Mixte	185 998	93,3 %	2006
550-560 Henri-Bourassa Ouest	Montréal	Bureaux	40 248	60,8 %	1975/1977
204 boul. De Montarville	Boucherville	Bureaux	29 958	80,7 %	1988
3885 boul. Harvey	Saguenay	Bureaux	67 829	77,7 %	1987
Centre d'affaires Le Mesnil 1170 boul. Lebourgneuf	Québec	Bureaux	102 786	87,0 %	1990

Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation ⁽¹⁾	Année de construction/ réaménagement
QUÉBEC					
Edifice Brinks 191 rue Amsterdam	Saint-Augustin-de-Desmaures	Industriel	7 747	100 %	2009
Complexe Lebourgneuf Phase I 825 boul. Lebourgneuf	Québec	Bureaux	232 523	88,4 %	2009
Place d'affaires Lebourgneuf Phase II, 6700 boul. Pierre-Bertrand	Québec	Bureaux	111 208	97,5 %	2007
Édifice Lombard 909-915 boul. Pierre-Bertrand	Québec	Vente au détail	87,420	95,2 %	1991
Complexe Lebourgneuf-Phase II 815 boul. Lebourgneuf	Québec	Bureaux	140 824	89,2 %	2012
5791 boul. Laurier ⁽²⁾	Terrebonne	Vente au détail	17 114	100 %	2007
2175 boul. Des Entreprises	Terrebonne	Industriel	60 000	100 %	2003
2205-2225 Des Entreprises	Terrebonne	Industriel	154 000	100 %	2003
5600 ch. Côte-de-Liesse	Mont-Royal	Industriel	75 000	100 %	2001
1325 boul Hymus	Dorval	Industriel	80 000	100 %	1969
208-240 rue Migneron et 3400-3410 rue Griffith	Saint-Laurent	Industriel	52 206	84,4 %	1985
4535 rue Louis B. Mayer	Laval	Industriel	41 000	100 %	2007
7777 Transcanadienne	Saint-Laurent	Industriel	73 000	100 %	1975
7 et 9 rue Montclair ^{(2) (3)}	Gatineau	Mixte	74 941	100 %	1975/2001
11590-11800 boul. de Salaberry	Dollard-des-Ormeaux	Vente au détail	128 184	94,6 %	1982/2004
315-325, rue MacDonald	St-Jean-sur-Richelieu	Bureaux	170 162	93,5 %	1989/2003
2265, 2665, 2673 et 2681 Côte Saint-Charles	Saint-Lazare	Vente au détail	15 187	86,2 %	2011
3695 boul. des Laurentides	Laval	Industriel	132 665	100 %	1973/1989/ 1999/ 2005
2111 boul. Fernand-Lafontaine	Longueuil	Bureaux	47 830	100 %	1988/2010
2350 Chemin du Lac	Longueuil	Bureaux	46 355	100 %	1986/2011/2012
1000 boul. du Séminaire Nord	Saint-Jean-sur-Richelieu	Vente au détail	229 400	99,2 %	1973/1997/2003/ 2007
175 rue de Rotterdam	Saint-Augustin-de-Desmaures	Industriel	40 400	100 %	2013
2101 rue Sainte-Catherine Ouest	Montréal	Bureaux	50 000	100 %	1920/1994
1939-1979 rue F.-X. Sabourin	Longueuil	Vente au détail	96 496	100 %	2008/2012/2013/ 2016
1200-1252 rue de la Concorde	Québec	Vente au détail	116 163	100 %	2014/2015/2016
2250 boul. Alfred-Nobel	St-Laurent	Bureaux	79 661	67,7 %	2001/2004
7150 rue Alexander-Fleming	St-Laurent	Bureaux	53 567	100 %	2000

Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation ⁽¹⁾	Année de construction/réaménagement
QUÉBEC					
1327-1333, rue Sainte-Catherine et 1407-1411 rue Crescent	Montréal	Mixte	30 424	61,6%	1932
625-730 rue de la Concorde	Lévis	Vente au détail	204 759	98,7 %	2006
3111 boul. St-Martin Ouest	Laval	Bureaux	52 288	95,8 %	2014
3131 boul. St-Martin Ouest	Laval	Bureaux	99 897	75,7 %	1982
2425 boul. Pitfield ⁽⁴⁾	St-Laurent	Industriel	65 625	100 %	1988

Notes :

- (1) Au 30 avril 2019
- (2) BTB détient un intérêt de 50 % dans ces immeubles.
- (3) Comprend deux immeubles générant des revenus.
- (4) Propriété acquise le 10 mai 2019.

Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation ⁽¹⁾	Année de construction/de réaménagement
ONTARIO					
705, Boundary Rd	Cornwall	Industriel	144 487	86,0 %	1969/1975/1979
725, Boundary Rd	Cornwall	Industriel	171 342	100 %	1969/1975/1979
805A, Boundary Rd	Cornwall	Industriel	31 650	88,9 %	Vers 1970
805B, Boundary Rd ⁽²⁾	Cornwall	Industriel	75 340	-	Vers 1970
2901 Marleau	Cornwall	Industriel	28 000	33,4 %	1983/1986/2002
80 Aberdeen	Ottawa	Bureaux	54 225	100 %	1960/2000
245 Menten Place	Ottawa	Bureaux	31 847	99,3 %	1985
311 Ingersoll	Ingersoll	Industriel	200 615	100 %	1980
1-9 et 10 Brewer Hunt Way et 1260-1280 Teron Rd	Ottawa	Bureaux	132 067	62,4 %	1971/1983/1986/1999/2000
400 Hunt Club ⁽³⁾	Ottawa	Industriel	116 415	100 %	2005
2200 Walkley Rd	Ottawa	Bureaux	55 416	100 %	1985/1991
2204 Walkley Rd	Ottawa	Bureaux	103 482	100 %	1991/1996

Notes :

- (1) Au 30 avril 2019.
- (2) Propriété en redéveloppement.
- (3) Le droit dans le terrain est un « leasehold estate » créé par un ou des actes(s) enregistré(s) aux titres.

DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Le 7 mai 2019, le FPI a vendu un immeuble commercial situé au 1400, rue Antonio-Barbeau à Montréal (Québec) pour un produit de vente total de 7,1 millions \$.

Le 10 mai 2019, le FPI a fait l'acquisition d'un immeuble industriel situé au 2425, boulevard Pitfield à Ville Saint-Laurent (Québec) pour un prix d'acquisition de 11,85 millions \$, excluant les frais de transaction.

Conformément à sa pratique dans le cours normal des affaires, BTB peut avoir des lettres d'intention non contraignantes en circulation ou discuter d'éventuelles acquisitions ou ventes (directement ou indirectement) d'immeubles ou de participations qui peuvent être importantes ou pas. Cependant, il n'existe aucune certitude que ces lettres, ententes ou discussions aboutiront à une acquisition, à une vente ou à une prise de participation et, le cas échéant, quels en seront les dispositions définitives et l'échéancier. Dans le cours normal de ses affaires, BTB prévoit poursuivre activement toute autre opportunité d'acquisition, de vente ou de prise de participation pendant le cours du placement.

STRATÉGIE D'EMPRUNT

BTB finance une partie du prix d'achat de ses immeubles au moyen d'emprunts hypothécaires contractés auprès de tiers prêteurs. Le contrat de fiducie prévoit que BTB ne peut contracter ou prendre en charge une dette si, après avoir contracté ou pris en charge une telle dette, la dette consolidée totale de BTB correspondait à plus de 75 % de la valeur comptable brute aux termes du seuil d'endettement autorisé. Des emprunts amortissables à taux fixe de cinq et dix ans seront principalement utilisés, et des prêts à taux variables à court terme seront utilisés dans des circonstances appropriées. La stratégie à long terme de BTB consiste notamment à profiter du contexte actuel d'emprunt et de taux d'intérêt favorables pour gérer prudemment son endettement financier global dans une fourchette se situant entre 65 % et 70 % de la valeur comptable brute afin de maximiser son rendement sur les capitaux propres tout en atténuant le risque financier pour BTB et en maintenant des flux de trésorerie stables.

Compte tenu de ce placement et de l'emploi proposé du produit net de ce placement, la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute *pro forma* en date du 31 mars 2019 et excluant les débetures, sera de 57,0 %. En incluant les Débetures pour le calcul de la dette, cette dette correspondrait à 62,5 % de la valeur comptable brute *pro forma* au 31 mars 2019, soit un pourcentage inférieur au seuil d'endettement autorisé.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total estimatif que le FPI recevra s'élèvera à environ 23,7 millions \$, (27,3 millions \$ si l'option de surallocation est exercée entièrement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux parts émises et vendues par le FPI et des frais du placement estimés à 330 000 \$. Il est prévu que le produit net du placement sera utilisé tel que décrit ci-dessous et le solde sera utilisé pour rembourser les montants dus aux termes de la facilité de crédit d'acquisition.

Approximativement 15 millions \$ du produit net à recevoir par le FPI sera utilisé pour financer en partie le prix d'acquisition de 43 millions \$, excluant les frais de transaction, d'un immeuble de vente au détail situé sur le boulevard Saint-Bruno et le boulevard des Promenades à Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) à un taux de capitalisation normalisé de 7,15 %. Il est prévu qu'environ 28,0 millions \$ du prix d'acquisition seront financés par une nouvelle hypothèque sur l'immeuble. L'immeuble a une superficie locative d'environ 366 000 pieds carrés et un taux d'occupation de 90 %. Toutes les conditions relatives à cette acquisition ont été levées et il est prévu que la clôture de cette acquisition se tienne dans les trois prochaines semaines.

Approximativement 6,9 millions \$ du produit net à recevoir par le FPI sera utilisé pour financer en partie le prix d'acquisition de 19,6 millions \$, excluant les frais de transaction, d'un immeuble d'usages mixtes bureaux et vente au détail situé à Mont-Saint-Hilaire (Québec), d'une superficie locative d'environ 128 000 pieds carrés, à un taux de capitalisation normalisé de 7,5 %. Le taux d'occupation est de 94 %. Il est prévu qu'environ 12,7 millions \$ du prix d'acquisition sera financé par une nouvelle hypothèque sur l'immeuble. Toutes les conditions relatives à cette acquisition ont été levées et il est prévu que la clôture de cette acquisition se tienne dans les trois prochaines semaines.

Advenant que ces transactions ne se matérialisent pas, BTB utilisera le solde du produit net pour rembourser une plus grande partie des montants dus aux termes de la facilité de crédit d'acquisition et aux besoins généraux du FPI.

Valeurs Mobilières Laurentienne inc., un des preneurs fermes, est un membre du même groupe que l'institution financière à laquelle des sommes impayées sur la facilité de crédit d'acquisition sont dues. Voir « Relation entre l'émetteur et les preneurs fermes ».

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau suivant décrit la structure du capital de BTB au 31 mars 2019, tant sur une base réelle que sur une base pro forma, après avoir donné effet au présent placement et à l'emploi du placement et aux transactions décrites sous « Développements récents ». Ce tableau doit être lu avec les états financiers intermédiaires du 31 mars 2019 intégrés par renvoi dans ce prospectus simplifié.

Description	En circulation au 31 mars 2019 (000 \$)	En circulation au 31 mars 2019 après avoir donné effet aux développements récents (000 \$)	En circulation au 31 mars 2019 après avoir donné effet au présent placement, aux développements récents et à l'emploi du produit net ⁽¹⁾ (000 \$)
Dette :			
Parts de société en commandite de catégorie B	2 544	2 544	2 544
Hypothèques payables	453 169	457 888	498 588
Déventures convertibles	48 856	48 856	48 856
Acquisition Credit Facility	15 000	15 000	13 227 ⁽²⁾
Obligations aux termes des baux	4 474	4 474	4 474
Avoir des porteurs de parties (Nombre autorisé de parties : illimité)	294 887	294 887	318 560
Capitalisation totale	818 930	823 649	886 249

Notes:

- (1) Après avoir donné effet à ce placement et après avoir déduit la commission des preneurs fermes de 1 000 127 \$ et aux frais du placement estimés à 330 000 \$.
- (2) En présumant qu'environ 1 773 000 \$ du produit net du placement sera utilisé pour rembourser une partie des montants dus aux termes de la facilité de crédit d'acquisition. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

Des informations additionnelles relatives à la structure de la dette se retrouvent dans les états financiers annuels de 2018, le rapport de gestion annuel de 2018, les états financiers intermédiaires de mars 2019 et le rapport de gestion intermédiaire de mars 2019 intégrés par renvoi aux présentes.

CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES PARTS VOTANTES

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 comportant droit de vote spéciales concurremment avec l'émission de parts de société en commandite de catégorie B. 532 265 parts de société en commandite de catégorie B sont actuellement émises. 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 des parts aux termes du présent prospectus simplifié, 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 comportant droit de vote spéciales

Les parts comportant droit de vote spéciales 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 comportant droit de vote spéciales 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 comportant droit de vote spéciales 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 comportant droit de vote spéciales 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, 532 265 parts comportant droit de vote spéciales 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 des 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 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;
- 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 assujetti (ou l'équivalent) dans les territoires où le FPI est un émetteur assujetti (ou l'équivalent) et si les parts de TB avaient été inscrites à la cote de 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.

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

En date du présent prospectus simplifié, 55 637 677 parts et 532 265 parts comportant droit de vote spéciales étaient émises et en circulation.

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le FPI distribuera mensuellement aux porteurs de parts, vers le 15^e jour de chaque mois civil, le pourcentage du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédant selon ce que les fiduciaires établissent à leur appréciation.

Actuellement, le FPI entend distribuer 0,035 \$ la part par mois aux porteurs de parts. Les distributions mensuelles seront calculées en fonction de l'estimation par les fiduciaires du bénéfice distribuable annuel, sous réserve de rajustements effectués de temps à autre durant l'année. Voir la rubrique « Politique de distribution » dans la notice annuelle intégrée par renvoi aux présentes.

Pour l'exercice 2018, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,035 \$ la part.

Le FPI prévoit que la première distribution que les acquéreurs de parts auront droit de recevoir sera la distribution mensuelle de juin 2019 qui a une date de référence du 30 juin 2019 et une date de paiement le 15 juillet 2019 (la « **distribution de juillet 2019** »).

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme datée du 31 mai 2019, le FPI s'est engagé à vendre et les preneurs fermes se sont engagés à acheter vers le 14 juin 2019 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 28 juin, 2019, 5 354 000 parts à 4,67 \$ la part, moyennant un produit net total revenant au FPI de 24 003 053 \$, exclusion faite des frais du présent placement, payables en numéraire au FPI sur livraison de ces parts. Les obligations auxquelles les preneurs fermes sont tenus aux termes de la convention de prise ferme peuvent être résiliées à la survenance de certains événements déterminés. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre en livraison et d'acquitter la totalité des parts si des parts sont souscrites aux termes de la convention de prise ferme. Les obligations auxquelles les preneurs fermes sont tenus de souscrire les parts sont individuelles (et non solidaires). Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI s'est engagé à indemniser les preneurs fermes et leurs dirigeants, administrateurs, employés, partenaires, actionnaires et mandataires respectifs à l'égard de certaines obligations, y compris les responsabilités civiles aux termes de la législation sur les valeurs mobilières des provinces canadiennes ou à contribuer à tout paiement que les preneurs fermes peuvent être tenus d'effectuer à cet égard. Les modalités du présent placement et les prix des parts ont été établis par voie de négociations entre le FPI et Financière Banque Nationale inc., à titre de chef des preneurs fermes, pour son propre compte et pour celui des preneurs fermes.

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI (ou une filiale du FPI) s'est engagé à verser aux preneurs fermes une rémunération correspondant à 4,00 % du produit brut du placement, moyennant une rémunération totale payable par le FPI de 1 000 027 \$ (0,187 \$ par part) en contrepartie de leurs services dans le cadre du présent placement. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des parts est payable à la clôture du présent placement.

Les preneurs fermes proposent initialement les parts au prix d'offre. Après que les preneurs fermes aient effectué un effort raisonnable afin de vendre toutes les parts offertes en vertu du prospectus simplifié au prix d'offre, le prix d'offre initialement prévu pourra être réduit, ou modifié de temps à autre, par les preneurs fermes à un prix qui n'est pas supérieur au prix d'offre initialement spécifié et dans un tel cas, la compensation des preneurs fermes sera réduite par la différence entre le total du prix payé par tous les acheteurs pour les parts et le prix de vente brut payé par les preneurs fermes au FPI.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant de souscrire ou d'acquérir un maximum de 803 100 parts supplémentaires selon les mêmes modalités et conditions que celles du présent placement de parts; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30^e jour suivant la clôture du présent placement à des fins de stabilisation du marché et afin de pourvoir aux surallocations, le cas échéant. Le présent prospectus simplifié vise le placement des parts émissibles à l'exercice de l'option de surallocation et de leur transfert subséquent.

La TSX a approuvé conditionnellement l'inscription des parts placées aux termes du présent prospectus simplifié (y compris celles qui sont émissibles à l'exercice de l'option de surallocation (au sens des présentes)) à la cote de la TSX. L'inscription sera conditionnelle à ce que le FPI respecte toutes les exigences d'inscription de la TSX.

Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le nombre total de parts vendues selon le placement sera de 6 157 100, le prix d'offre global sera de 28 753 657 \$, la rémunération globale des preneurs fermes sera de 1 150 146 \$ et le produit net revenant au FPI, avant déduction des frais estimatifs du présent placement, sera de 27 603 511 \$.

La personne qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié, qu'il soit ou non pourvu à la position de surallocation au moyen de l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

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

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

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

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

Stabilisation du cours, positions vendeurs et maintien passif du marché

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

Les opérations de stabilisation sont des offres ou des achats faits pour empêcher ou retarder une baisse du cours des parts pendant la durée du placement. Ces opérations peuvent également comprendre la vente à découvert de parts,

c'est-à-dire la vente par les preneurs fermes d'un nombre de parts plus grand que celui qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre du placement. Les ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert non couvertes », qui sont des positions vendeurs sur un nombre de parts supérieur au nombre de parts qu'ils doivent acheter.

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

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

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

RELATIONS ENTRE LE FPI ET LES PRENEURS FERMES

Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs Mobilières Banque Laurentienne Inc. sont des sociétés du même groupe que des institutions financières qui ont consenti des prêts au FPI et une partie du produit net du placement sera utilisé au remboursement partiel de la facilité de crédit d'acquisition due à une de ces institutions financières. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » de ces preneurs fermes aux termes de la législation sur les valeurs mobilières applicable. En date du 31 mai 2019, la dette réelle du FPI envers l'institution financière dont Financière Banque Nationale Inc. est une société du même groupe s'élevait à environ 5 565 000 \$. En date du 31 mai 2019, la dette réelle du FPI envers l'institution financière dont Valeurs Mobilières Banque Laurentienne Inc. est une société du même groupe s'élevait à environ 78 642 000 \$. En date du 31 mai 2019, la dette réelle du FPI envers l'institution financière dont Scotia Capitaux Inc. est une société du même groupe s'élevait à environ 4 658 000 \$. Le FPI se conforme à tous égards importants aux modalités des conventions régissant ces dettes et aucun des prêteurs n'a renoncé à un défaut aux termes de telles conventions, sauf quant à une convention de prêt en faveur d'une institution financière dont Financière Banque Nationale Inc. est une société du même groupe, qui a consentie une tolérance de 12 mois relativement à un défaut par BTB suite à la vacance d'un immeuble par son unique locataire dans le cadre de la faillite de ce dernier. Une hypothèque sur 13 propriétés a été donnée en garantie. Ni la position financière du FPI, ni la valeur des sûretés n'ont changé depuis que cette dette est existante. La décision de Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc. et Valeurs Mobilières Banque Laurentienne Inc. qui sont des sociétés du même groupe que les institutions financières susmentionnées, de participer au présent placement a été prise indépendamment de ces institutions financières. De plus, les preneurs fermes n'ayant aucun lien d'« émetteur associé » avec le FPI, soit Valeurs Mobilières TD inc., Echelon Wealth Partners Inc., Raymond James Ltée et Industrielle Alliance Valeurs Mobilières inc. ont participé à la décision de procéder au placement. Aucun des preneurs fermes ne retirera un avantage du placement à l'exception de sa quote-part respective de la rémunération payable par le FPI. Voir la rubrique « Emploi du produit ». Certains des preneurs fermes et leurs membres du même groupe ont à l'occasion fourni, et pourraient à l'avenir, fournir divers services de conseils financiers ou de gestion de capitaux au FPI pour lesquels ils ont reçu ou recevront des honoraires usuels.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

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

Date	Émission	Total de titres émis	Émission/conversion Prix par titre
4 juin 2018	Acquisition d'actifs	532 265 parts de société en commandite de catégorie B	4,68 \$ par part de société en commandite de catégorie B
15 juin 2018	RRD	48 345 parts	4,5020 \$ par part
19 juin 2018	Offre d'achat publique	6 250 250 parts	4,6000 \$ par part
16 juillet 2018	RRD	51 308 parts	4,5695 \$ par part
15 août 2018	RRD	48 185 parts	4,6812 \$ par part
17 septembre 2018	RRD	49,204 parts	4,6505 \$ par part
15 octobre 2018	RRD	51 307 parts	4,4371 \$ par part
15 novembre 2018	RRD	51 340 parts	4,4757 \$ par part
17 décembre 2018	RRD	53 224 parts	4,3531 \$ par part
15 janvier 2019	RRD	54 106 parts	4,3388 \$ par part
25 janvier 2019	Régime de parts assujetties à des restrictions	49 491 parts	4,5675 \$ par part
7 février 2019	Régime d'achat de parts des employés	9 253 parts	4,6580 \$ par part
11 février 2019	Régime de parts assujetties à des restrictions	3 339 parts	4,6580 \$ par part
15 février 2019	RRD	53 973 parts	4,4447 \$ par part
15 mars 2019	RRD	42 225 parts	4,6109 \$ par part
15 avril 2019	RRD	53 712 parts	4,6348 \$ par part
15 mai 2019	RRD	53 855 parts	4,6818 \$ par part

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Parts

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

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2018			
Juin	\$4,70	\$4,60	3 172 897
Juillet	\$4,82	\$4,65	1 693 864
Août	\$4,94	\$4,76	2 083 981
Septembre	\$4,89	\$4,60	2 071 871
Octobre	\$4,82	\$4,50	2 971 458
Novembre	\$4,70	\$4,48	2 756 554
Décembre	\$4,57	\$4,03	3 027 591

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2019			
Janvier	\$4,70	\$4,27	1 894 603
Février	\$4,73	\$4,48	2 342 777
Mars	\$4,87	\$4,62	2 836 567
Avril	\$4,89	\$4,75	1 480 724
Mai	\$4,90	\$4,61	2 833 376
Juin (jusqu'au 6 juin)	\$4,69	\$4,61	448 524

Débetures de série E

Les débetures de série E sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « BTB.DB.E ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours et les volumes des opérations effectuées sur les débetures de série E à la TSX pour chacun des 12 derniers mois précédant la date du présent prospectus simplifié.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2018			
Juin	102,00 \$	101,05 \$	115 000
Juillet	102,00 \$	100,51 \$	141 000
Août	103,00 \$	100,15 \$	81 000
Septembre	102,50 \$	101,00 \$	42 000
Octobre	101,80 \$	100,50 \$	52 000
Novembre	102,00 \$	101,25 \$	160 000
Décembre	101,76 \$	99,02 \$	219 000
2019			
Janvier	101,00 \$	100,06 \$	261 000
Février	102,00 \$	100,65 \$	108 000
Mars	101,90 \$	100,66 \$	167 000
Avril	103,00 \$	100,75 \$	254 000
Mai	101,49 \$	100,36 \$	164 000
Juin (jusqu'au 6 juin)	101,25 \$	100,55 \$	56 000

Débetures de série F

Les débetures de série F sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « BTB.DB.F ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours et les volumes des opérations effectuées sur les débetures de série F à la TSX pour chacun des 12 derniers mois précédant la date du présent prospectus simplifié.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2018			
Juin	103,75 \$	102,00 \$	202 000
Juillet	103,00 \$	101,02 \$	216 000
Août	103,25 \$	102,50 \$	181 000
Septembre	102,10 \$	101,15 \$	118 000
Octobre	103,00 \$	101,49 \$	101 000
Novembre	102,75 \$	101,95 \$	162 000
Décembre	102,14 \$	100,01 \$	101 000
2019			
Janvier	102,20 \$	101,00 \$	299 000
Février	102,01 \$	101,10 \$	213 000
Mars	102,50 \$	100,25 \$	178 000
Avril	102,50 \$	101,00 \$	161 000
Mai	102,85 \$	100,90 \$	296 000
Juin (jusqu'au 6 juin)	101,99 \$	101,00 \$	18 000

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de De Grandpré Chait S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques du FPI, et de Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques des preneurs fermes, pourvu qu'à la date de clôture, les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (tel que défini dans la *Loi de l'impôt*), incluant la TSX, ou que le FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement aux termes de la *Loi de l'impôt*, les parts constitueront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé. Nonobstant le fait que les parts puissent être des placements admissibles pour un REEI, un REEE, un REÉR, un FERR ou un CELI, le titulaire d'un REÉR ou d'un FERR ou le détenteur d'un REEI, d'un CELI, ou le souscripteur d'un REEE qui détient des parts sera assujéti à des pénalités si ces parts sont un « placement interdit » (tel que défini dans la *Loi de l'impôt*) pour le REEI, REEE, REÉR, FERR ou CELI. De façon générale, les parts ne seront pas un placement interdit pour le REEI, REEE, REÉR, FERR ou CELI dans la mesure où le titulaire d'un REÉR ou d'un FERR ou le détenteur d'un REEI ou d'un CELI ou le souscripteur d'un REEE, le cas échéant, (i) n'a pas de lien de dépendance avec le FPI aux fins de la *Loi de l'impôt* et (ii) ne détient pas une « participation notable » (tel que défini dans la *Loi de l'impôt* sur les règles relatives aux placements interdits) dans le FPI. De plus, les parts ne seront pas un « placement interdit » (tel que défini dans la *Loi de l'impôt* sur les règles relatives aux placements interdits) si les parts sont des « biens exclus » pour les fiducies régies par un REEI, REEE, REÉR, FERR et CELI. Les investisseurs potentiels qui souhaitent détenir des parts par le biais d'un REÉR, FERR ou CELI sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

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

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

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent prospectus simplifié et dans une attestation d'un dirigeant du FPI, et présume que le FPI respecte et continuera à respecter toutes les conditions nécessaires et est admissible à l'exception FPI (tel que discuté) et que BTB SEC rencontre et continue de rencontrer toutes les conditions nécessaires pour se qualifier comme une « filiale exclue » aux fins du Régime des EIPD (tel que discuté ci-après). Le présent résumé est aussi fondé sur de l'information fournie par le FPI et tient compte des propositions fiscales, des dispositions actuelles de la *Loi de l'impôt*, ainsi que de l'interprétation par les conseillers juridiques, à partir des documents mis à la disposition du public, des pratiques actuelles de l'ARC en matière d'administration et de cotisation, le tout en date du présent prospectus simplifié. Le présent résumé ne prend en considération ni ne

prévoit aucun changement en droit, au moyen d'une décision ou d'une mesure de nature législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte d'aucune loi ou incidence fiscale provinciale, territoriale ou étrangère, lesquelles pourraient différer considérablement de celles qui sont exposées aux présentes. Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet. Rien ne garantit que l'ARC ne changera pas ses pratiques administratives ou ses pratiques de cotisation. Les conseillers juridiques ont supposé l'exactitude des déclarations et des énoncés qui leur ont été présentés quant aux questions de fait pour exprimer leurs opinions et avis. Le présent sommaire est fondé également sur l'hypothèse selon laquelle le FPI se conformera en tout temps au contrat de fiducie.

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

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

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

Imposition des porteurs de parts

Distributions de la Fiducie

Les porteurs de parts sont généralement tenus d'inclure dans le calcul de leur revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net du FPI pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables (calculés pour les besoins de la *Loi de l'impôt*), qui leur est payée ou payable, ou qui est réputée leur être payée ou payable, au cours de l'année d'imposition en cause.

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

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

Le FPI désignera, dans la mesure permise par la *Loi de l'impôt*, la partie du revenu imposable distribuée aux porteurs de parts qui peut raisonnablement être considérée comme composée de gains en capital nets imposables du FPI. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs de parts au

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

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

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

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

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

Disposition de parts

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

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

montant de ces dividendes. Des règles similaires s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

Un porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien », au sens attribué à ce terme dans la *Loi de l'impôt*, peut être redevable d'un impôt supplémentaire remboursable de 10% sur son « revenu de placement total » pour l'année, qui comprendra un montant au titre des gains en capital imposables.

Impôt minimum de remplacement

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

Statut du FPI

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

Le FPI a choisi d'être une « fiducie de fonds commun de placement » dès la date de son établissement et dans le texte figurant sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », il est supposé que le FPI continuera d'être admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la *Loi de l'impôt*.

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

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

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

Régime des EIPD

Le régime des EIPD s'applique aux EIPD, incluant des fiducies cotées à la Bourse, et à ses porteurs de parts, et modifie le traitement fiscal des EIPD et de ses porteurs de parts, tel que décrit ci-dessous. Le régime des EIPD exclut de la définition fiducie intermédiaire de placement déterminée une fiducie qui satisfait l'exception FPI et une « filiale exclue », soit une entité dont les capitaux propres ne sont à aucun moment de l'année cotés ou négociés sur une bourse de valeur ou un autre marché public et dont tous les capitaux propres sont détenus par une EIPD, une fiducie de placement immobilier, une société canadienne imposable ou une autre filiale exclue.

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

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

Exception FPI

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

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

- e) les placements qui y sont faits sont, à tout moment au cours d'une année d'imposition, cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

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

Aux fins des règles relatives aux EIPD et de la dispense visant les FPI, les expressions suivantes sont définies comme suit :

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

- e) « loyer de biens immeubles ou réels » Sont compris parmi les loyers de biens immeubles ou réels A) les loyers et paiements semblables pour l'usage, ou le droit d'usage, de biens immeubles ou réels et B) les sommes payées contre des services accessoires à la location de biens immeubles ou réels, qui sont habituellement fournis ou rendus dans le cadre de la location de tels biens, à l'exclusion C) des sommes payées contre des services fournis ou rendus aux locataires de biens immeubles ou réels, des frais de gestion ou d'exploitation de biens, des sommes payées pour l'occupation, l'usage ou le droit d'usage d'une chambre dans un hôtel ou un autre établissement semblable et du loyer fondé sur les bénéficiaires; et
- f) « entité déterminée » Selon le cas : i) une société résidant au Canada; ii) une fiducie résidant au Canada; iii) une société de personnes résidant au Canada ou iv) une personne non-résidente, ou une société de personnes qui n'est pas une société de personnes résidant au Canada, dont la principale source de revenus est une ou plusieurs sources situées au Canada.

Si le FPI n'est pas admissible à l'exception FPI, le régime des EIPD s'appliquera au FPI. Selon la nature des distributions provenant du FPI, y compris quelle tranche de ses distributions constitue du revenu et quelle tranche constitue du remboursement de capital, il se peut que l'application du régime des EIPD ait une incidence défavorable importante sur le rendement après impôt pour certains porteurs de parts. La direction du FPI estime que toute incidence du régime des EIPD sur les porteurs de parts devrait être sensiblement atténuée en 2019 en raison de la forte proportion des distributions qui devraient être effectuées au moyen d'un remboursement de capital. En général, les distributions qui sont qualifiées de remboursement de capital ne sont pas imposables entre les mains des porteurs de parts mais servent à réduire le prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts. Depuis ses débuts, environ 100 % des distributions du FPI ont été qualifiées de remboursement de capital. Il n'y a aucune certitude que cette situation sera maintenue dans le futur.

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

Imposition du FPI

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

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

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

Dans le calcul de son revenu pour les besoins de la *Loi de l'impôt*, le FPI peut déduire les frais d'administration, les intérêts et les autres frais raisonnables qu'il a engagés dans le but de gagner un revenu d'entreprise ou de biens. Le FPI peut aussi déduire de son revenu pour une année d'imposition donnée 20 % des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre des parts, établis au pro rata pour les années d'imposition du FPI qui comptent moins de 365 jours.

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

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

FACTEURS DE RISQUE

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 simplifié.

Les activités du FPI et un placement dans ses titres sont assujétiés 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 simplifié.

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 des débetures 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 débetures 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, 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.

Le bénéfice distribuable a excédé les distributions payées en espèces de 70 000 \$ pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2019.

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.

Facteurs de risque liés à la propriété de parts

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.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

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

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

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

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

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

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

ATTESTATION DU FPI

Fait le 7 juin 2019

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation sur les valeurs mobilières de chaque province du Canada.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

(s) Michel Léonard

Michel Léonard
Président et chef de la direction

(s) Benoit Cyr

Benoit Cyr
Vice-président et chef des finances

AU NOM DES FIDUCIAIRES

(s) Jocelyn Proteau

Jocelyn Proteau
Fiduciaire

(s) Jean-Pierre Janson

Jean-Pierre Janson
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Fait le 7 juin 2019

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation sur les valeurs mobilières de chaque province du Canada.

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(s) Benoit Veronneau
Par : Benoit Veronneau

SCOTIA CAPITAUX INC.

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(s) Charles Vineberg
Par : Charles Vineberg

(s) Hany Tawfik
Par : Hany Tawfik

**ECHELON WEALTH
PARTNERS INC.**

**VALEURS MOBILIÈRES
BANQUE
LAURENTIENNE INC.**

RAYMOND JAMES LTÉE

(s) Rob Sutherland
Par : Rob Sutherland

(s) Denim Smith
Par : Denim Smith

(s) Lucas Atkins
Par : Lucas Atkins

**INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS
MOBILIÈRES INC.**

(s) Dennis Kunke
Par : Dennis Kunde