

Le présent supplément de prospectus (le « **supplément de prospectus** ») avec le prospectus préalable de base simplifié (le « **prospectus préalable** ») daté du 11 juin 2021 auquel il se rapporte, tel qu'il est modifié ou complété, et chaque document qui est intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou le prospectus préalable qui l'accompagne, constitue une offre publique de titres uniquement dans les territoires où ils peuvent être légalement offerts en vente et là seulement par des personnes autorisées à les vendre.

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

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

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

## SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

Au prospectus préalable daté du 11 juin 2021

Nouvelle émission

Le 23 mars 2022



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

**8 334 000 parts**  
**4,20 \$ la part**

Le supplément de prospectus ainsi que le prospectus préalable visent le placement de 8 334 000 parts (les « **parts** ») du Fonds de placement immobilier BTB (« **BTB** » ou le « **FPI** ») au prix de 4,20 \$ la part moyennant un produit brut global revenant à BTB de 35 002 800 \$. Le placement des parts aux termes du présent supplément de prospectus est désigné aux présentes par le terme « **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 la gestion et l'acquisition d'immeubles industriels, de bureaux périphériques et d'immeubles commerciaux de première nécessité 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 21 mars 2022, soit le dernier jour de bourse avant la fixation du prix des parts, le cours de clôture des parts à la TSX était de 4,35 \$. Le FPI a demandé l'inscription à la cote de la TSX des parts pouvant être émises dans le cadre du placement (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. Les parts sont offertes aux termes d'une convention de prise ferme intervenue le 23 mars 2022 (la « **convention de prise ferme** ») entre BTB et Financière Banque Nationale inc. à titre de chef des preneurs fermes, pour son propre compte et pour celui de RBC Dominion Valeurs Mobilières inc., Scotia Capitaux inc., Corporation Canaccord Genuity, iA Gestion privée de patrimoine inc., Valeurs Mobilières Banque Laurentienne inc. et Valeurs Mobilières TD inc. (collectivement les « **preneurs fermes** »). Le prix des parts offertes aux termes du présent supplément de prospectus a été déterminé par voie de négociations entre le FPI et 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.

Un placement dans les parts comporte un certain nombre de risques et d'incidences que tout acquéreur éventuel devrait examiner. 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 rembourser la ligne de crédit d'acquisition et à des fins générales pour la fiducie. 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 ».

	<b>Prix : 4,20 \$ la part</b>		
	<b>Prix d'offre <sup>(1)</sup></b>	<b>Rémunération des preneurs fermes <sup>(2)</sup></b>	<b>Produit net revenant au FPI <sup>(3)(4)</sup></b>
<b>Par part</b> .....	<b>4,20 \$</b>	<b>0,168 \$</b>	<b>4,032 \$</b>
<b>Total<sup>(3)</sup></b> .....	<b>35 002 800 \$</b>	<b>1 400 112 \$</b>	<b>33 602 688 \$</b>

Notes :

- (1) Les termes du placement ont été établis 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 300 000 \$ 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 1 250 100 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 40 253 220 \$, 1 610 128,80 \$ et 38 643 091,20 \$, respectivement. Le présent supplément de prospectus incluant le prospectus préalable 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 supplément de prospectus 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 supplément de 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.

<b>Position des preneurs fermes</b>	<b>Valeur ou nombre maximum de titres disponibles</b>	<b>Période d'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>
Option de surallocation	Option permettant de souscrire un maximum de 1 250 100 parts supplémentaires (soit un maximum de 15 % du nombre de parts vendues)	Jusqu'à trente (30) jours après la clôture	4,20 \$ la part

BTB prévoit que la première distribution que les acquéreurs de parts auront droit de recevoir sera la distribution d'avril 2022 (tel que défini au présent prospectus) qui aura une date de référence au 31 mars 2022 et une date de paiement au 18 avril 2022.

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 30 mars 2022 ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 4 mai 2022, ce qui n'est pas plus tard que 42 jours après la date de réception du présent supplément de prospectus.

**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., RBC Dominion Valeurs Mobilières 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 ligne de crédit d'acquisition due à une de ces institutions financières. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » de ces preneurs fermes au sens de la législation applicable en matière de valeurs mobilières. Au 28 février 2022, la dette réelle du FPI envers ces institutions financières totalisait environ 349 000 000 \$. Voir la rubrique « Relations entre le FPI et les preneurs fermes ».**

## TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE .....	S-6
À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS .....	S-10
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	S-10
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS .....	S-12
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	S-12
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION.....	S-13
LE FPI .....	S-13
STRATÉGIE D'EMPRUNT .....	S-18
DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS .....	S-18
EMPLOI DU PRODUIT .....	S-18
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ .....	S-19
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS ET DE PARTS SPÉCIALES COMPORTANT UN DROIT DE VOTE EN CIRCULATION.....	S-19
DESCRIPTION DES PARTS ET DES PARTS À VOTE SPÉCIAL.....	S-20
POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....	S-20
MODE DE PLACEMENT .....	S-20
RELATIONS ENTRE LE FPI ET LES PRENEURS FERMES .....	S-22
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....	S-23
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS .....	S-25
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	S-26
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES .....	S-26
FACTEURS DE RISQUE .....	S-33
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	S-37
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	S-37
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES.....	S-37
ATTESTATION DU FPI.....	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES .....	A-2

## PROSPECTUS PRÉALABLE

### TABLE DES MATIÈRES

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

## GLOSSAIRE

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

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

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

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

« **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.

« **clôture** » signifie la date de clôture qui tombe le ou vers le 30 mars 2022.

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

« **contrat de fiducie de TB** » signifie le contrat de fiducie de TB daté du 12 juillet 2006, dans sa version modifiée et mise à jour en date du 1<sup>er</sup> août 2006, 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 23 mars 2022 et intervenue entre le FPI et les preneurs fermes.

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

« **débentures de série G** » signifie les débentures convertibles, subordonnées et non garanties à 6,00 % de série G du FPI.

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

« **distribution d'avril 2022** » 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 2021** » signifie les états financiers consolidés comparatifs vérifiés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 ainsi que les notes afférentes et le rapport des auditeurs sur ces états, préparés conformément aux IFRS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **ligne de crédit d'acquisition** » signifie la ligne de crédit rotatif de 40 000 000 \$ avec option d'augmenter jusqu'au montant global de 60 000 000 \$ avec une institution financière intervenue le 29 septembre 2021.

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

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

« **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 de 2021** » signifie la notice annuelle du FPI datée du 21 mars 2022.

« **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 1 250 100 parts au prix de 4,20 \$ la part afin de pourvoir aux surallocations, le cas échéant, et à des fins de stabilisation du marché.

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

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

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

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

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

« **placement** » signifie le placement par le FPI de 8 334 000 parts pour un montant global de 35 002 800 \$.

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

« **preneurs fermes** » signifie Financière Banque Nationale inc., RBC Dominion Valeurs Mobilières inc., Scotia Capitaux inc., Corporation Canaccord Genuity, iA Gestion privée de patrimoine inc., Valeurs Mobilières Banque Laurentienne inc. et Valeurs Mobilières TD 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 supplément de prospectus.

« **rapport de gestion annuel de 2021** » signifie le rapport de gestion du FPI et l'analyse de la position financière pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021.

« **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 RPDB, les REEE, les REEI ainsi que les CELI 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 ».

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

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

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

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



dans le calcul de la valeur comptable brute à l'égard de cette bonification du taux d'intérêt); et il est prévu ce qui suit :

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

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

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

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

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

## À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

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

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

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

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

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus préalable ainsi que dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont de nature prospective. Les énoncés prospectifs sont des déclarations, autres que des déclarations sur des faits historiques, qui concernent des activités, des événements ou des faits nouveaux qui, selon les prévisions ou les attentes du FPI, surviendront ou pourront survenir, y compris la capacité du FPI à trouver, étudier et finaliser des opportunités d'acquisitions, la force des marchés immobiliers, les stratégies commerciales et les mesures de mise en œuvre de ces stratégies, les atouts concurrentiels, les avantages qui sont susceptibles de découler des acquisitions récentes, les objectifs, l'expansion et la croissance de l'entreprise et des activités du FPI, les plans et les mentions des acquisitions et du succès futur et les impacts de la pandémie COVID-19 sur les affaires et les opérations du FPI ainsi que sur la performance financière et les résultats des opérations du FPI. On peut reconnaître ces énoncés prospectifs par l'emploi de termes tels que « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « projeter », « prédire », « potentiel », « cibler », « avoir l'intention de », « pouvoir » et d'autres expressions semblables ou des verbes conjugués au mode conditionnel ou au temps futur ou la forme négative de ceux-ci.

Les énoncés prospectifs figurant dans le présent supplément de prospectus reflètent les opinions et les croyances actuelles de la direction du FPI et sont fondés sur certaines hypothèses, y compris des hypothèses quant à la conjoncture économique et aux lignes de conduite futures ainsi que sur des renseignements dont dispose actuellement la direction et sur d'autres facteurs que la direction estime, en ce moment, pertinents et raisonnables dans les circonstances. Les conclusions ou les prévisions indiquées dans les énoncés prospectifs reposent notamment sur les hypothèses importantes suivantes : le fait par le FPI d'identifier avec succès des propriétés additionnelles, le fait du FPI de maintenir une base de locataires essentiellement similaire à la base de locataires actuelle du FPI, la solvabilité et la stabilité financière des locataires actuels ou futurs, le ratio prêts hypothécaires/valeur et les taux d'intérêts pour les hypothèques et prêts demeureront essentiellement constants, le fait par le FPI d'obtenir du financement sur les marchés financiers des capitaux et des titres d'emprunt à des conditions acceptables par la direction du FPI pour financer sa croissance et le fait par le FPI d'être en mesure de refinancer ses facilités de crédit, ses prêts hypothécaires à échéance et tout autre dette non remboursée du FPI à des conditions acceptables par la direction du FPI, et le FPI étant en mesure de conclure et de renouveler des baux ayant des termes de périodes similaires à ceux actuellement en vigueur en vertu des baux actuels et selon des modalités acceptables pour le FPI. Les énoncés prospectifs contenus dans certains documents intégrés par

renvoi au présent supplément de prospectus et au prospectus préalable sont basés sur les hypothèses importantes mentionnées dans ces documents.

Ces énoncés prospectifs sont sujets à des risques et à des incertitudes et rien ne garantit que les événements prévus par ces énoncés prospectifs se produiront ou, s'ils se produisent, quelles en seront les incidences sur le FPI. Un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les faits nouveaux diffèrent sensiblement de ceux qui sont mentionnés expressément ou implicitement par ces énoncés prospectifs, notamment les suivants :

- la conjoncture économique, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande en locaux loués, la concurrence d'autres locaux disponibles ainsi que divers autres facteurs;
- l'incapacité du FPI de maintenir une base de locataires essentiellement similaire à la base de locataires actuelle du FPI;
- la solvabilité et la stabilité financière des locataires des immeubles appartenant au FPI et le contexte économique dans lequel ils exercent leurs activités;
- la capacité du FPI à trouver des immeubles qui respectent ses critères d'acquisition ou à réaliser des acquisitions ou des placements à des conditions satisfaisantes;
- l'accès du FPI aux marchés des capitaux et des titres d'emprunt, incluant d'être en mesure de refinancer ses facilités de crédit, ses prêts hypothécaires à échéance et tout autre dette non remboursée du FPI à des conditions acceptables par la direction du FPI;
- le fait que des immeubles nouvellement acquis ne donnent pas le rendement prévu par la direction et la sous-estimation des frais liés à l'intégration de ces immeubles acquis;
- le défaut de maintenir le statut de fiducie de fonds commun de placement;
- le statut du FPI pour les besoins de l'impôt;
- la valeur à laquelle le portefeuille immobilier du FPI dégagera un bénéfice distribuable suffisant pour dépasser les distributions;
- le risque que les périodes de renouvellement puissent à l'avenir être plus courtes que les périodes de renouvellement habituelles actuelles des baux; et
- d'autres facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté du FPI, notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » et ailleurs dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus préalable et les documents intégrés par renvoi ou mentionnés de temps à autre dans les documents déposés par la FPI auprès des autorités canadiennes en valeur mobilières.

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

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

## MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Les termes et mesures suivants, fonds provenant de l'exploitation (« FPE »), FPE / part, FPE récurrent, FPE récurrent / part, ratio de distribution des FPE récurrents, fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »), FPEA récurrents, FPEA récurrents / part, ratio de distribution des FPEA, ratio de distribution des FPEA récurrents, REN du portefeuille comparable, le ratio d'endettement total, le ratio d'hypothèques et d'autres mesures discutées dans les documents incorporés par renvoi aux présentes, y compris toute information par part le cas échéant, sont des mesures non reconnues par les IFRS et n'ont pas de définition normalisée par les IFRS. Étant donné que ces mesures non pas de définition normalisée par les IFRS et qu'elles peuvent différer des mesures similaires utilisées par d'autres émetteurs, la réglementation sur les valeurs mobilières exige, entre autres, que ces mesures alternatives soient clairement définies et qualifiées et réconciliées avec des mesures IFRS semblables et qu'elles ne se voient pas attribuer une valeur plus importante que les mesures IFRS. Pour les définitions complètes et les réconciliations de ces mesures non conformes aux IFRS, se reporter à la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » aux pages 41 à 43 du rapport de gestion annuel 2021 de BTB ainsi qu'aux réconciliations fournies aux annexes 2 et 3 du rapport de gestion annuel 2021 de BTB qui est incorporé ici par référence. Des explications sur la façon dont ces mesures financières non conformes aux IFRS fournissent des renseignements utiles aux investisseurs et des fins supplémentaires, le cas échéant, pour lesquelles la Fiducie utilise ces mesures financières non conformes aux IFRS, sont également incluses aux pages 41 à 43 du rapport de gestion annuel 2021 de BTB, qui est incorporé ici par référence. Un exemplaire du rapport de gestion annuel 2021 est disponible sur [www.sedar.com](http://www.sedar.com) sous le profil de BTB.

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

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

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

- a) la notice annuelle de 2021;
- b) les états financiers annuels de 2021;
- c) le rapport de gestion annuel 2021;
- d) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction du FPI datée du 11 mai 2021 relativement à l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts tenue le 15 juin 2021; et
- e) la « version modèle » du sommaire des modalités datée du 21 mars 2022, déposée sur SEDAR le 21 mars 2022 dans le cadre du placement (les « **documents de commercialisation** »).

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

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

## DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation (au sens attribué à ce terme aux présentes) ne font pas partie du présent supplément de prospectus pour autant que leur contenu ait été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le présent supplément de prospectus. Tout « modèle » des « documents de commercialisation » (au sens attribué à chacun de ces termes dans le Règlement 41-101 *sur les obligations générales relatives au prospectus*) déposé après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du placement (y compris toute modification qui est apportée aux documents de commercialisation ou à leur version modifiée) est réputé intégré dans le présent supplément de prospectus.

## LE FPI

BTB est une fiducie de placement immobilier à capital variable non dotée de la personnalité morale et régie par les lois de la province de Québec aux termes du contrat de fiducie.

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

BTB est d'avis que les secteurs générateurs de revenus de l'industrie, des bureaux périphériques et des immeubles commerciaux de première nécessité représentent un environnement d'investissement risque/rendement favorable. En se concentrant principalement sur les marchés canadiens, BTB croit qu'elle aura plus d'occasions de faire des acquisitions relatives qui contribueront à réaliser des rendements intéressants pour les porteurs de parts.

BTB dispose d'une équipe de direction solide, comprenant des membres de la direction et des fiduciaires possédant une vaste expérience dans toutes les facettes de l'immobilier, y compris les acquisitions, la gestion d'actifs, le développement, la gestion immobilière, l'administration des baux, le niveau des actifs et la finance d'entreprise. De plus, la direction et les fiduciaires du FPI entretiennent des relations bien établies avec les propriétaires immobiliers à travers le Canada. Ces relations ont permis et, selon la direction, devraient continuer de permettre au FPI d'identifier et de réaliser des acquisitions, dans certains cas, par le biais de transactions hors marché (« non encore cotées ») avec peu ou pas de concurrence qui pourraient être réalisées à une évaluation favorable pour les porteurs de parts. Voir « Facteurs de risque - Dépendance envers le personnel clé » dans la notice annuelle de 2021 intégrée par renvoi au présent supplément de prospectus.

La direction de BTB est d'avis qu'il existe un nombre important d'occasions d'acquisition à travers le Canada; acquisitions qui, selon la direction du FPI, peuvent être réalisées à des taux de capitalisation intéressants. La direction examine régulièrement le portefeuille immobilier du FPI et, en se fondant sur son expérience et sa connaissance du marché, évalue les opportunités en cours et engage des discussions concernant les acquisitions possibles de nouvelles propriétés. Cependant, rien ne garantit que ces discussions aboutiront à des acquisitions et, si elles le font, quels seraient les termes ou le calendrier de ces acquisitions. La direction prévoit de poursuivre les

discussions en cours et de poursuivre activement les opportunités d'acquisition, d'investissement et de cession dans le cadre de ses objectifs commerciaux.

En date du présent supplément de prospectus, la direction du FPI estime que le FPI respecte et qu'il a respecté durant toute l'année d'imposition en cours, toutes les conditions nécessaires et qu'il est admissible à l'exception 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 supplément de prospectus, le portefeuille immobilier de BTB se composait des 73 immeubles suivants totalisant environ 5,7 millions de pieds carrés d'immeubles industriels, de bureaux régionaux et de commerces de détail de première nécessité situés au Canada.

Province	Immeubles productifs de revenus	SLB (pieds carrés)	Total de la superficie en pieds carrés occupée <sup>(1)</sup>	Pourcentage de la SLB
Québec	54	4 598 370	92,2 %	80,6
Ontario	9	682 802	98,6 %	12,0
Alberta	6	198 112	100 %	3,5
Saskatchewan	4	223 473	100 %	3,9
<b>TOTAL</b>	<b>73</b>	<b>5 702 757</b>	<b>93,6 %</b>	<b>100</b>

(1) Utilisée au 31 décembre 2021.

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

Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation <sup>(1)</sup>	Année de construction/ réaménagement
<b>QUÉBEC</b>					
2900, rue Jacques-Bureau	Laval	Vente au détail	101 194	100 %	2004
4890-4898, boul. Taschereau	Brossard	Bureaux	36 983	91,1 %	1986
3761-3781, boul. des Sources	Dollard-des-Ormeaux	Vente au détail	28 176	91,1 %	2010
4105, rue Sartelon	Saint-Laurent	Industriel	44 480	100 %	1999/2004/2007/2017
32, rue Saint-Charles Ouest	Longueuil	Bureaux	14 054	93,5 %	1815/1854/1987/2018
50, rue Saint-Charles Ouest	Longueuil	Bureaux	19 568	71,8 %	1982/2018
85, rue Saint-Charles Ouest	Longueuil	Bureaux	30 986	87,4 %	1968
2059, rue René-Patenaude	Magog	Industriel	29 271	48,5 %	2005
Halles Saint-Jean 145, boul. Saint-Joseph	Saint-Jean-sur-Richelieu	Bureaux	108 805	90,7 %	1940/1960/1989/2014
Complexe de Léry 505, rue des Forges et 1500, rue Royale	Trois-Rivières	Bureaux	149 077	60,1 %	1990/2021
5810, rue Sherbrooke Est	Montréal	Bureaux	26 900	100 %	1987/2021
5878-5882, rue Sherbrooke Est	Montréal	Bureaux	10 773	100 %	1967/1991
7001-7035, boul. Saint-Laurent et 25, avenue Mozart	Montréal	Bureaux	24 369	100 %	1939/1991/2017

Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation <sup>(1)</sup>	Année de construction/ réaménagement
<b>QUÉBEC</b>					
81-83, rue Turgeon	Sainte-Thérèse	Bureaux	20 136	100 %	1980/2019
Place d'Affaires Lebourgneuf, Phase I, 6655, boul. Pierre-Bertrand	Québec	Bureaux	185 998	90,3 %	2006
204, boul. De Montarville	Boucherville	Bureaux	29 958	63,9 %	1988
Centre d'affaires Le Mesnil 1170, boul. Lebourgneuf	Québec	Bureaux	102 335	66,1 %	1990/2019
Édifice Brinks 191, rue Amsterdam	Saint-Augustin-de-Desmaures	Industriel	7 747	100 %	2009
Complexe Lebourgneuf Phase I 825, boul. Lebourgneuf	Québec	Bureaux	232 523	94 %	2009
Place d'affaires Lebourgneuf Phase II, 6700, boul. Pierre-Bertrand	Québec	Bureaux	111 208	96,4 %	2007
Édifice Lombard 909-915, boul. Pierre-Bertrand	Québec	Vente au détail	87 420	96,9 %	1991
Complexe Lebourgneuf-Phase II 815, boul. Lebourgneuf	Québec	Bureaux	140 824	89,1 %	2012
5791, boul. Laurier <sup>(2)</sup>	Terrebonne	Vente au détail	17 114	100 %	2007
2175, boul. Des Entreprises	Terrebonne	Industriel	60 000	100 %	2003
2205-2225, boul. Des Entreprises	Terrebonne	Industriel	154 000	100 %	2003
1325, boul. Hymus	Dorval	Industriel	80 000	100 %	1969/2021
208-240, rue Migneron et 3400-3410, rue Griffith	Saint-Laurent	Industriel	52 206	100 %	1985
4535, rue Louis B. Mayer	Laval	Industriel	41 042	100 %	2007
7777, Route Transcanada	Saint-Laurent	Industriel	73 000	100 %	1975
7 et 9, rue Montclair <sup>(2) (3)</sup>	Gatineau	Vente au détail	74 941	67,0 %	1975/2001
11590-11800, boul. de Salaberry	Dollard-des-Ormeaux	Vente au détail	128 184	95,1 %	1982/2004/2015
315-325, rue MacDonald	St-Jean-sur-Richelieu	Bureaux	148 019	93,5 %	1989/2003
2665-2673 et 2681, Côte Saint-Charles	Saint-Lazare	Vente au détail	15 187	65,1 %	2011
3695, boul. des Laurentides	Laval	Industriel	132 665	100 %	1973/1989/ 1999/ 2005/2019
2111, boul. Fernand-Lafontaine	Longueuil	Bureaux	47 830	100 %	1988/2010/2021
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	100 %	1973/1997/2003/ 2007
175, rue de Rotterdam	Saint-Augustin-de-Desmaures	Industriel	40 400	100 %	2013
2101, rue Sainte-Catherine	Montréal	Bureaux	50 000	100 %	1920/1994

Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation <sup>(1)</sup>	Année de construction/ réaménagement
<b>QUÉBEC</b>					
Ouest					
1939-1979, rue F.-X. Sabourin	St-Hubert	Vente au détail	96 496	84,8 %	2008/2012/2013/ 2016/2021
1200-1252, rue de la Concorde	Lévis	Vente au détail	117 855	100 %	2014/2015/2016
2250, boul. Alfred-Nobel	St-Laurent	Bureaux	79 661	67,2 %	2001/2004
7150, rue Alexander-Fleming	St-Laurent	Bureaux	53 767	100 %	2000
1327-1333, rue Sainte-Catherine et 1407-1411 rue Crescent	Montréal	Bureaux	30 424	71,6 %	1932/2019
625-730, rue de la Concorde	Lévis	Vente au détail	204 759	97,3 %	2006
3111, boul. St-Martin Ouest	Laval	Bureaux	52 288	100 %	2014
3131, boul. St-Martin Ouest	Laval	Bureaux	99 897	85,5 %	1982
2425, boul. Pitfield	St-Laurent	Bureaux	65 625	100 %	1988
340-360, 370-380, 375 et 377-383, boulevard Sir-Wilfred-Laurier	Mont-Saint-Hilaire	Bureaux	127 768	92,4 %	1991/1999/2000/ 2004/2005
1465-1495 and 1011-1191, boulevard Saint-Bruno et 800, rue de l'Étan	Saint-Bruno-de-Montarville	Vente au détail	366 390	91,2 %	1997/2003/2007/ 2008
2005, rue le Chatelier	Laval	Industriel	34 200	100 %	1997/2003
6000, rue Kieran	St-Laurent	Industriel	99 000	100 %	2000
2344, boul. Alfred-Nobel	St-Laurent	Bureaux	108 914	100 %	2009
2600, boul. Alfred-Nobel	St-Laurent	Bureaux	128 198	100 %	2015

Notes :

- (1) Utilisée au 31 décembre 2021.
- (2) BTB détient un intérêt de 50 % dans ces immeubles.
- (3) Comprend deux immeubles générant des revenus.



Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation <sup>(1)</sup>	Année de construction/de réaménagement
<b>ONTARIO</b>					
80, Aberdeen Avenue	Ottawa	Bureaux	52 265	100 %	1960/2000
245, Menten Place	Ottawa	Bureaux	31 847	100 %	1985
1-9 et 10 Brewer Hunt Way et 1260-1280 Teron Rd	Ottawa	Bureaux	129 576	97,6 %	1971/1983/1986/1999/2000
400, Hunt Club Rd <sup>(2)</sup>	Ottawa	Industriel	116 415	100 %	2005
2200, Walkley Rd	Ottawa	Bureaux	55 416	100 %	1985/1991
2204, Walkley Rd	Ottawa	Bureaux	103 482	98,5 %	1991/1996/2021
2611, Queensview Drive	Ottawa	Bureaux	77 575	100 %	2012
979, rue Bank <sup>(3)</sup>	Ottawa	Bureaux	104 716	95 %	2015
1031, rue Bank	Ottawa	Bureaux	11 510	100 %	2015

Notes :

- (1) Utilisée au 31 décembre 2021.  
(2) Le droit dans le terrain est un « leasehold estate » créé par un ou des actes(s) enregistré(s) aux titres.  
(3) Utilisée au 7 janvier 2022.

Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation <sup>(1)</sup>	Année de construction/de réaménagement
<b>SASKATCHEWAN</b>					
3542, avenue Millar	Saskatoon	Industriel	28 800	100 %	2009
318, 68 <sup>e</sup> avenue	Saskatoon	Industriel	101 357	100 %	2016
3911, avenue Millar	Saskatoon	Industriel	26 400	100 %	2010
3927 et 3931, Wanuskewin Road	Saskatoon	Industriel	66 916	100 %	2011/2013

- (1) Utilisée au 31 décembre 2021.

Adresse de l'immeuble	Ville	Type de propriété	SLB (pieds carrés)	Occupation <sup>(1)</sup>	Année de construction/de réaménagement
<b>ALBERTA</b>					
6909, 42 <sup>e</sup> avenue	Leduc	Industriel	24 014	100 %	2014
18410, 118A avenue NW	Edmonton	Industriel	30 297	100 %	1998
18028, 114 avenue NW	Edmonton	Industriel	55 849	100 %	1998
28765, Acheson Road	Acheson	Industriel	36 334	100 %	2015
25616, 117 avenue NW	Acheson	Industriel	37 143	100 %	2012
1921, 91 <sup>e</sup> avenue SW	Edmonton	Bureaux	14 475	100 %	2012

- (1) Utilisée au 31 décembre 2021.

## STRATÉGIE D'EMPRUNT

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

Compte tenu des développements récents (voir la rubrique « Développements récents ») de ce placement et de l'emploi proposé du produit net de ce placement, la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute *pro forma* en date du 31 décembre 2021 sera de 54,6 %, excluant les débetures. En incluant les débetures pour le calcul de la dette et en reflétant la conversion partielle des débetures de série H depuis le 31 décembre 2021, la dette correspondrait à 58,5 % de la valeur comptable brute *pro forma* au 31 décembre 2021, soit un pourcentage inférieur au seuil d'endettement autorisé.

## DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Le 10 janvier 2022, le FPI a acquis deux (2) immeubles de bureaux de catégorie A situés au 979 et au 1031, rue Bank à Ottawa, en Ontario, contenant 116 226 pieds carrés de superficie locative brute, pour une contrepartie totale de 38 100 000 \$, excluant les frais de transaction et les ajustements.

Le 28 janvier 2022, le FPI a vendu ses propriétés de Cornwall pour une contrepartie totale de 26 000 000 \$, excluant les frais de transaction et les ajustements.

Le 21 mars 2021, le FPI a levé les conditions pour l'acquisition d'une propriété industrielle située à Ottawa, en Ontario. Totalisant plus de 46 000 pieds carrés, la propriété est à être acquise pour une somme totale de 12 500 000 \$, excluant les frais de transaction et les ajustements.

## EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total estimatif que le FPI recevra s'élèvera à environ 33 302 688 \$ (approximativement 38 343 091 \$) 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 de placement estimés à 300 000 \$. Il est prévu que le produit net du placement sera utilisé pour (i) rembourser tout montant dû au titre de la ligne de crédit d'acquisition et ii) pour des fins générales pour la fiducie. La dette contractée par le FPI de temps à autre via la nouvelle ligne de crédit d'acquisition a été utilisée pour financier des acquisitions d'immeubles dans le cours normal des affaires. Voir le tableau ci-après.

Emploi prévu du produit	Fonds alloués <sup>(1)</sup>
Remboursement des montants dus au titre de la ligne de crédit d'acquisition	30 000 000 \$
Fins générales pour la fiducie	3 302 688 \$
<b>Produit net total</b>	<b>33 302 688 \$</b>

Notes :

(1) En donnant effet au paiement du 1 400 112 \$ pour la rémunération des preneurs fermes et les frais du placement estimées à 300 000 \$.

La ligne de crédit d'acquisition a été utilisée pour financer l'acquisition de décembre 2022 de neuf (9) immeubles industriels de grande qualité et d'un (1) immeuble de bureaux situés à Edmonton, Alberta et à Saskatoon, Saskatchewan, pour un prix d'achat total de 94 000 000 \$ excluant les frais de transaction.

Financière Banque Nationale inc., l'un des preneurs fermes, est une société affiliée à l'institution financière à qui sont dus les montants impayés en vertu de la ligne de crédit d'acquisition. Au 28 février 2022, la dette réelle du FPI envers l'institution financière à laquelle Financière Banque Nationale inc. est affiliée s'élevait à environ 44 000 000 \$ en prêts dus à cette institution financière. 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 décembre 2021, tant sur une base réelle que sur une base pro forma, après avoir donné effet aux développements récents, au placement et à l'utilisation proposée du produit net du placement. Ce tableau doit être lu avec les états financiers annuels de 2021 intégrés par renvoi dans ce supplément de prospectus.

Description	En circulation au 31 décembre 2021 (000 \$)	En circulation au 31 décembre 2021 après avoir donné effet au présent placement, aux développements récents et à l'emploi du produit net <sup>(1)</sup> (000 \$)
<b>Dette :</b>		
Parts de société en commandite de catégorie B	1 417	1 417
Hypothèques payables	605 210	632 210 <sup>(4)(5)(6)</sup>
Débitures convertibles	42 819	42 600 <sup>(2)</sup>
Ligne de crédit d'acquisition	35 468	5 468 <sup>(3)(4)(5)</sup>
Obligations aux termes des baux	4 219	4 219
 Avoir des porteurs de parts (Nombre autorisé de parts : illimité)	 404 425	 438 031 <sup>(1)(2)</sup>
 <b>Capitalisation totale</b>	 <b>1 093 558</b>	 <b>1 123 945</b>

Notes:

- (1) Compte tenu de ce placement net de la rémunération des preneurs fermes de 1 400 112 \$ et des frais du placement estimés à 300 000 \$.
- (2) Représente la conversion partielle des débitures de série H (impact total d'environ 219 000 \$) et un impact d'environ 303 000 \$ sur les capitaux propres en juste valeur nette de l'option de conversion.
- (3) Suppose que 30 000 000 \$ du produit net du placement sont utilisés pour rembourser le montant impayé en vertu de la ligne de crédit d'acquisition. Voir « Utilisation du produit ».
- (4) Donne également effet à l'acquisition du 979, rue Bank et du 1031, rue Bank le 10 janvier 2022 au montant de 38 100 000 \$ (excluant environ 800 000 \$ de frais de transfert de terrain) financée par 12 500 000 \$ de la ligne de crédit d'acquisition, 24 800 000 \$ d'hypothèque et 1 600 000 \$ en espèces.
- (5) Donne également effet à la vente du portefeuille Cornwall le 28 janvier 2022 pour un montant de 26 000 000 \$ (excluant les frais de vente). Du produit brut de la vente, 5 900 000 \$ ont été utilisés pour rembourser les prêts hypothécaires dus et 12 500 000 \$ ont été utilisés pour rembourser la ligne de crédit d'acquisition.
- (6) Donne également effet à l'acquisition du 1100, chemin Algoma, Ottawa, Ontario (propriété industrielle) au montant de 12 500 000 \$ (excluant les frais de transaction) financée à la hauteur de 8 100 000 \$ par prêts hypothécaires et 4 400 000 \$ en liquidités.

Des informations additionnelles relatives à la structure de la dette se retrouvent dans les états financiers annuels de 2021 et le rapport de gestion annuel de 2021, lesquels sont intégrés par renvoi aux présentes.

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

En date du présent supplément de prospectus, il y a 74 723 001 parts et 347 265 parts spéciales comportant un droit de vote étaient émises et en circulation.

## DESCRIPTION DES PARTS ET DES PARTS À VOTE SPÉCIAL

Un résumé détaillé des caractéristiques des parts se trouve dans la notice annuelle de 2021 sous la rubrique « Sommaire du contrat de fiducie – Parts ».

Un résumé détaillé des caractéristiques des parts spéciales avec droit de vote se trouve dans la notice annuelle de 2021 sous la rubrique « Sommaire du contrat de fiducie – Parts spéciales avec droit de vote ».

## POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

Pour l'exercice 2019 et les mois de janvier, février, mars, avril et mai 2020, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,035 \$ la part.

À compter du 15 juin 2020, la distribution mensuelle a été diminuée de 0,035 \$ à 0,025 \$ par part par mois aux porteurs de parts (équivalent à une diminution annuelle de la distribution de 0,42 \$ à 0,30 \$) représentant une réduction de 28,6 %, en raison des incertitudes économiques causées par la pandémie de COVID-19 et des effets possibles importants sur la situation financière du FPI et les liquidités futures requises.

Actuellement, le FPI entend distribuer 0,025 \$ la part par mois aux porteurs de parts. Les distributions mensuelles seront calculées en fonction de l'estimation par les fiduciaires du bénéfice distribuable annuel, sous réserve de rajustements effectués de temps à autre durant l'année. Voir la rubrique « Politique de distribution » dans la notice annuelle de 2021 de BTB intégrée par renvoi aux présentes.

Le FPI prévoit que la première distribution que les acquéreurs de parts auront droit de recevoir sera la distribution mensuelle de mars 2022 qui a une date de référence du 31 mars 2022 et une date de paiement le 18 avril 2022 (la « **distribution d'avril 2022** »).

## MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme datée du 23 mars 2022, le FPI s'est engagé à vendre et les preneurs fermes se sont engagés à acheter le ou vers le 30 mars 2022 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 4 mai 2022, 8 334 000 parts à 4,20 \$ la part, moyennant un produit net total revenant au FPI de 33 602 688 \$, 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 avant la clôture par les preneurs fermes en fonction de leur évaluation de la survenance d'un changement important dans les affaires commerciales, les opérations, les actifs, la situation financière, le passif ou le capital du FPI et de ses filiales, pris dans leur ensemble, ou la survenance d'un événement ou d'une catastrophe ayant une incidence défavorable importante sur les marchés financiers au Canada et aux États-Unis et peuvent également prendre fin 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 1 400 112 \$ (0,168 \$ 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 supplément de prospectus 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 1 250 100 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<sup>e</sup> 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 supplément de prospectus avec le prospectus préalable vise le placement des parts émissibles à l'exercice de l'option de surallocation et de leur transfert subséquent.

Le FPI a demandé l'inscription des parts placées aux termes du présent supplément de prospectus (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 9 584 100, le prix d'offre global sera de 40 253 220 \$, la rémunération globale des preneurs fermes sera de 1 610 128,80 \$ et le produit net revenant au FPI, avant déduction des frais estimatifs du présent placement, sera de 38 643 091,20 \$.

La personne qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent supplément de prospectus, 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 supplément de prospectus n'ont pas été ni ne seront inscrites aux termes de la *Loi de 1933* ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain, et ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis ou à une personne des États-Unis, ou pour le compte ou au bénéfice d'une personne des États-Unis, sauf dans des circonstances limitées. Les preneurs fermes se sont engagés à ne pas offrir ni vendre les 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 supplément de prospectus en format électronique.

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

À l'occasion du placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des 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., RBC Dominion Valeurs Mobilières 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 pour le remboursement de la ligne de crédit d'acquisition due à une de ces institutions financières. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » de ces preneurs fermes aux termes de la législation sur les valeurs mobilières applicable.

En date du 28 février 2022, la dette réelle du FPI envers l'institution financière dont Financière Banque Nationale inc. est une société du même groupe s'élevait à environ 44 000 000 \$, en terme de prêts dus.

En date du 28 février 2022, la dette réelle du FPI envers l'institution financière dont RBC Dominion Valeurs Mobilières inc. est une société du même groupe s'élevait à environ 209 000 000 \$, en terme de prêts dus.

En date du 28 février 2022, la dette réelle du FPI envers l'institution financière dont Scotia Capitaux inc. est une société du même groupe s'élevait à environ 33 000 000 \$, en terme de prêts dus.

En date du 28 février 2022, 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 63 000 000 \$, en terme de prêts dus.

Le FPI se conforme à tous égards importants aux modalités des conventions régissant ces dettes et aucun des prêteurs n'a renoncé à un défaut aux termes de telles conventions. Une hypothèque sur 39 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., RBC Dominion Valeurs Mobilières 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 Corporation Canaccord Genuity, iA Gestion privée de patrimoine inc. et Valeurs Mobilières TD 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
23 mars 2021	Conversion de débenture H	40 384 parts	3,6400 \$ par part
24 mars 2021	Conversion de débenture H	292 032 parts	3,6400 \$ par part
26 mars 2021	Conversion de débenture H	9 065 parts	3,6400 \$ par part
26 mars 2021	Échange de parts de société en commandite de catégorie B	50 000 parts	Une part de société en commandite de catégorie B par part
5 avril 2021	Conversion de débenture H	104 945 parts	3,6400 \$ par part
9 avril 2021	Conversion de débenture H	15 109 parts	3,6400 \$ par part
12 avril 2021	Conversion de débenture H	138 461 parts	3,6400 \$ par part
13 avril 2021	Conversion de débenture H	51 098 parts	3,6400 \$ par part
15 avril 2021	RRD	59 705 parts	3,9450 \$ par part
20 avril 2021	Conversion de débenture H	13 736 parts	3,6400 \$ par part
22 avril 2021	Conversion de débenture H	23 076 parts	3,6400 \$ par part
28 avril 2021	Émission publique	7 809 650 parts	4,0500 \$ par part
3 mai 021	Conversion de débenture H	17 032 parts	3,6400 \$ par part
11 mai 2021	Conversion de débenture H	12 087 parts	3,6400 \$ par part
14 mai 2021	Conversion de débenture H	14 835 parts	3,6400 \$ par part
17 mai 2021	RRD	61 964 parts	3,9475 \$ par part
25 mai 2021	Conversion de débenture H	17 307 parts	3,6400 \$ par part
11 juin 2021	Conversion de débenture H	144 505 parts	3,6400 \$ par part
14 juin 2021	Conversion de débenture H	59 065 parts	3,6400 \$ par part
15 juin 2021	RRD	59 575 parts	4,1189 \$ par part
17 juin 2021	Conversion de débenture H	130 769 parts	3,6400 \$ par part
8 juillet 2021	Conversion de débenture H	4 120 parts	3,6400 \$ par part
15 juillet 2021	RRD	61 500 parts	4,0234 \$ par part
29 juillet 2021	Conversion de débenture H	18 956 parts	3,6400 \$ par part
5 août 2021	Conversion de débenture H	50 274 parts	3,6400 \$ par part
16 août 2021	Conversion de débenture H	60 714 parts	3,6400 \$ par part
16 août 2021	RRD	63 304 parts	3,9751 \$ par part

17 août 2021	Conversion de débenture H	59 065 parts	3,6400 \$ par part
23 août 2021	Conversion de débenture H	4 945 parts	3,6400 \$ par part
24 août 2021	Conversion de débenture H	6 318 parts	3,6400 \$ par part
3 septembre 2021	Conversion de débenture H	6 043 parts	3,6400 \$ par part
15 septembre 2021	RRD	63 994 parts	3,9765 \$ par part
29 septembre 2021	Conversion de débenture H	7 142 parts	3,6400 \$ par part
5 octobre 2021	Conversion de débenture H	16 208 parts	3,6400 \$ par part
13 octobre 2021	Conversion de débenture H	10 989 parts	3,6400 \$ par part
15 octobre 2021	RRD	64 421 parts	3,926 \$ par part
1er novembre 2021	Conversion de débenture H	1 373 parts	3,6400 \$ par part
2 novembre 2021	Conversion de débenture H	14 285 parts	3,6400 \$ par part
11 novembre 2021	Conversion de débenture H	20 604 parts	3,6400 \$ par part
15 novembre 2021	RRD	62 848 parts	4,04 \$ par part
19 novembre 2021	Conversion de débenture H	5 494 parts	3,6400 \$ par part
22 novembre 2021	Conversion de débenture H	9 890 parts	3,6400 \$ par part
23 novembre 2021	Conversion de débenture H	27 472 parts	3,6400 \$ par part
25 novembre 2021	Conversion de débenture H	19 505 parts	3,6400 \$ par part
7 décembre 2021	Conversion de débenture H	3 021 parts	3,6400 \$ par part
15 décembre 2021	RRD	67 831 parts	3,861 \$ par part
29 décembre 2021	Conversion de débenture H	5 219 parts	\$3,6400 \$ par part
17 janvier 2022	RRD	67 055 parts	\$3,9141 \$ par part
21 janvier 2022	Conversion de débenture H	15 659 parts	3,6400 \$ par part
28 janvier 2022	Régime de parts avec restrictions	37 709 parts	3,9751 \$ par part
1er février 2022	Conversion de débenture H	12 087 parts	3,6400 \$ par part
15 février 2022	RRD	66 255 parts	3,9324 \$ par part
16 février 16, 2022	Régime d'achat des employés	11 605 parts	4,0480 \$ par part
21 février 2022	Prime d'unité de retraite	13 978 parts	4,0484 \$ par part
21 février 2022	Régime de parts avec restrictions	52 962 parts	4,0484 \$ par part
10 mars 2022	Conversion de débenture H	37 087 parts	3,6400 \$ par part
15 mars 2022	RRD	62 677 parts	4,1049 \$ par part
21 mars 2022	Conversion de débenture H	218 956 parts	3,6400 \$ 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 supplément de prospectus.

<b>Période</b>	<b>Haut (\$)</b>	<b>Bas (\$)</b>	<b>Volume</b>
<b>2021</b>			
mars	4,38	3,86	4 837 392
avril	4,29	3,99	7 287 474
mai	4,16	4,02	4 026 817
juin	4,29	4,04	4 455 788
juillet	4,17	4,01	2 366 658
août	4,15	4,02	2 076 370
septembre	4,15	3,99	2 491 504
octobre	4,20	3,98	2 715 349
novembre	4,24	3,96	3 055 616
décembre	4,09	3,88	2 656 936
<b>2022</b>			
janvier	4,08	3,88	3 210 112
février	4,10	3,98	2 693 052
Mars (période se terminant le 22 mars)	4,40	4,08	5 863 540

### Débetures de série G

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

<b>Période</b>	<b>Haut (\$)</b>	<b>Bas (\$)</b>	<b>Volume</b>
<b>2021</b>			
mars	103,50	101,10	562 000
avril	106,00	100,05	423 000
mai	103,00	101,50	169 000
juin	104,00	100,13	217 000
juillet	104,25	102,00	105 000
août	102,95	101,29	113 000
septembre	103,25	101,51	131 000
octobre	102,00	101,00	135 000
novembre	104,00	101,65	243 000
décembre	104,00	101,00	123 000
<b>2022</b>			
janvier	103,96	100,16	157 000
février	103,00	102,00	97 000
Mars (période se terminant le 22 mars)	102,50	99,00	72 000

### Débetures de série H

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

<b>Période</b>	<b>Haut (\$)</b>	<b>Bas (\$)</b>	<b>Volume</b>
<b>2021</b>			
mars	118,51	107,00	3 584 000
avril	115,51	110,00	797 000
mai	114,00	109,83	426 000
juin	117,25	109,30	1 336 000
juillet	114,00	110,02	329 000
août	113,23	111,15	374 000
septembre	112,03	110,04	130 000
octobre	113,28	110,00	137 000
novembre	115,50	111,00	446 000
décembre	111,25	108,00	236 000
<b>2022</b>			
janvier	111,85	108,00	114 000
février	112,00	106,14	115 000
Mars (période se terminant le 22 mars)	119,75	110,23	925 000

### **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 supplément de prospectus. 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 supplément de prospectus. De plus, le présent résumé ne traite pas de la déductibilité des intérêts pour un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir les parts.

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent supplément de prospectus et dans une attestation d'un dirigeant du FPI, et présume que le FPI respecte et continuera à respecter toutes les conditions nécessaires et est admissible à l'exception FPI (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 supplément de prospectus. Le présent résumé ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement en droit, au moyen d'une décision ou d'une mesure de nature législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte d'aucune loi ou incidence fiscale provinciale, territoriale ou étrangère, lesquelles pourraient différer considérablement de celles qui sont exposées aux présentes. Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet. Rien ne garantit que l'ARC ne changera pas ses pratiques administratives ou ses pratiques de cotisation. Les conseillers juridiques ont supposé l'exactitude des déclarations et des énoncés qui leur ont été présentés quant aux questions de fait pour exprimer leurs opinions et avis. Le présent 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 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 $\frac{2}{3}$  % 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 $\frac{2}{3}$  % 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*

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; et
- 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 bénéfices; 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 2022 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, sujet aux limitations de la *Loi de l'impôt*. 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 2021 et sont intégrés par renvoi au présent supplément de prospectus.

*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 supplément de prospectus.*

## **PANDÉMIE COVID-19**

La pandémie de la COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à adopter des mesures d'urgence afin de lutter contre la propagation du virus. Depuis 2020, ces mesures ont causé un ralentissement économique et d'importantes perturbations pour les entreprises au Canada et à l'échelle mondiale. La nature et l'étendue de ces mesures peuvent changer en fonction de l'efficacité des programmes de vaccination, de l'émergence de nouveaux

variant du virus de la COVID-19, et toute résurgence de cas positifs à la COVID-19. En raison de l'évolution continue des circonstances entourant la COVID-19, l'incertitude demeure en ce qui concerne les prévisions internes révisées du Fonds, la plus importante étant le fait de ne pouvoir prédire de quelle façon les consommateurs réagiront tant que les mesures sanitaires se poursuivront ou changeront au Canada (politique de retour au bureau, habitudes de consommation en ligne vs physique, etc.). Compte tenu de l'évolution constante des conditions entourant la COVID-19, il est difficile de prédire avec certitude la nature, l'étendue et la durée de la COVID-19, ainsi que la durée et l'intensité des perturbations commerciales qui en résultent et les répercussions financières, sociales et de santé publique qui en découlent. Ces effets pourraient être négatifs et importants, y compris leurs effets éventuels sur les activités, l'exploitation et les résultats financiers du Fonds, tant à court terme qu'à long terme. Les estimations et les hypothèses les plus sujettes à l'incertitude accrue causée par la pandémie COVID-19 concernent l'évaluation des immeubles de placement et la détermination des pertes de crédit attendues sur les créances clients. Les montants comptabilisés dans les états financiers annuels de 2021 sont fondés sur les dernières informations fiables disponibles dont disposait la direction au moment de la préparation des états financiers annuels de 2021 et ces informations reflètent les conditions à la date des états financiers annuels de 2021. Toutefois, étant donné le niveau d'incertitude accru causé par la pandémie COVID-19, ces hypothèses et estimations pourraient donner lieu à des résultats qui pourraient nécessiter ultérieurement un ajustement important de la valeur comptable de l'actif ou du passif touché. Le Fonds continue de surveiller ses opérations commerciales et les impacts de la pandémie COVID-19 sur l'économie mondiale, puisque sa durée reste incertaine. Le Fonds peut prendre d'autres mesures en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique ou des actions qui sont dans le meilleur intérêt des employés, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, si nécessaire.

### **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 débentures en circulation et (d) supporter la stratégie de croissance.

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

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

### **Fluctuations des distributions en espèces**

Un rendement sur un placement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. Le recouvrement du placement initial dans des parts est à risque et le remboursement d'un placement dans les parts repose sur de nombreuses hypothèses de rendement. Même si BTB a l'intention de distribuer son bénéfice distribuable, le montant réel de bénéfice distribuable qui est distribué à l'égard des parts dépendra de nombreux facteurs, y compris le montant des remboursements de capital, les allocations aux locataires, le niveau d'occupation, 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.

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

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

### **Concentration géographique**

Les immeubles du FPI sont situés au Québec, l'Ontario, Alberta et Saskatchewan rendant les performances du FPI particulièrement sensibles aux changements des conditions économiques dans 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 dans les provinces où BTB opère. Des changements défavorables dans les conditions économiques, à l'environnement réglementaire et aux événements spécifiques aux marchés de ces régions peuvent avoir un effet défavorable important sur les activités du FPI, ses flux monétaires, sa condition financière et ses résultats des opérations, et la possibilité de faire des distributions aux porteurs de parts.

### **Événements environnementaux**

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

### **Réserve pour frais de location**

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

### **Événements géopolitiques**

Les inquiétudes persistantes quant à l'incertitude quant à savoir si l'économie sera affectée négativement par des événements géopolitiques pourraient contribuer à accroître la volatilité des marchés et à affaiblir la confiance des entreprises et des consommateurs. La survenance d'une guerre ou d'hostilités entre pays, y compris le conflit entre la Russie et l'Ukraine, ou la menace d'activités terroristes et les réponses et les résultats de ces activités, pourraient avoir une incidence défavorable sur le FPI, ses locataires et ses installations, les taux d'occupation des immeubles du FPI, les marchés financiers et les conditions économiques générales.

Chacun des facteurs ci-dessus, y compris les sanctions et autres mesures gouvernementales, pourrait affecter la situation financière de nos locataires et pourrait avoir un effet défavorable important sur nos activités, notre situation financière, nos flux de trésorerie et nos résultats d'exploitation et pourrait faire en sorte que la valeur marchande de nos parts diminue.

### **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.

#### *Risques liés aux questions fiscales canadiennes*

Le 4 février 2022, le ministère des Finances (Canada) a publié une proposition fiscale qui limiterait la déduction des intérêts et autres frais de financement afin de protéger l'assiette fiscale canadienne contre l'érosion due à un endettement excessif et aux frais d'intérêts. La proposition fiscale fait l'objet d'un processus de consultation publique et serait en vigueur pour les années d'imposition commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou après cette date. Telle qu'elle est actuellement proposée, la proposition fiscale pourrait avoir une incidence sur la déduction des intérêts et autres frais de financement par le FPI (ou toute filiale) dans son calcul du revenu ou de la perte aux fins de la *Loi de l'impôt* et influer sur la composition aux fins de l'impôt des distributions versées par le 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 supplément de prospectus, 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 l'agent des transferts pour les parts sont les Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

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

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et territoires du Canada donne aux acheteurs le droit de se retirer d'une convention d'achat de valeurs mobilières. Ce droit peut être exercé dans les deux jours ouvrables suivant la réception effective ou réputée d'un prospectus et de toute modification. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation en valeurs mobilières offre en outre à l'acquéreur des recours en annulation ou, dans certaines juridictions, des révisions du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus et toute modification contiennent une fausse déclaration ou ne sont pas remis à l'acquéreur, à condition que : les recours en résiliation, en révision de prix ou en dommages-intérêts sont exercés par l'acquéreur dans les délais prescrits par la législation en valeurs mobilières de la province ou du territoire de l'acquéreur. L'acquéreur doit se reporter à toutes les dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières de sa province ou de son territoire pour connaître les détails de ces droits ou consulter un conseiller juridique.

## ATTESTATION DU FPI

Fait le : 23 mars 2022

Au meilleur de nos connaissances, le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et des territoires du Canada.

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

*(s) Michel Léonard*

\_\_\_\_\_  
Michel Léonard  
Président et chef de la direction

*(s) Mathieu Bolté*

\_\_\_\_\_  
Mathieu Bolté  
Vice-président et chef des finances

## AU NOM DES FIDUCIAIRES

*(s) Jocelyn Proteau*

\_\_\_\_\_  
Jocelyn Proteau  
Président du Conseil et fiduciaire

*(s) Jean-Pierre Janson*

\_\_\_\_\_  
Jean-Pierre Janson  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Fait le : 23 mars 2022

Au meilleur de nos connaissances, le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et territoires du Canada.

### FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(s) Antoine Kilo  
Par : Antoine Kilo

### RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

(s) David Switzer  
Par : David Switzer

### SCOTIA CAPITAUX INC.

(s) Charles Vineberg  
Par : Charles Vineberg

**CORPORATION  
CANACCORD  
GENUITY**

**IA GESTION PRIVÉE  
DE PATRIMOINE  
INC.**

**VALEURS  
MOBILIÈRES  
BANQUE  
LAURENTIENNE  
INC.**

**VALEURS  
MOBILIÈRES TD  
INC.**

(s) Dan Sheremeto  
par : Dan Sheremeto

(s) Dennis Kunde  
par : Dennis Kunde

(s) Robert Sutherland  
par : Robert Sutherland

(s) Hany Tawfik  
par : Hany Tawfik

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

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

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

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

## PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 11 juin 2021



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

**200 000 000 \$**

**Parts**

**Titres d'emprunt**

**Reçus de souscription**

**Bons de souscription**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TABLE DES MATIÈRES

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

## GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **membre du même groupe** » lorsqu'employé pour indiquer une relation avec une personne, a le sens qui lui serait attribué dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), dans sa version modifiée ou remplacée à l'occasion, si le mot « société » était remplacé par le mot « personne ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

représentant en tant que fondés de pouvoir au total au moins 5 % du nombre total des voix se rattachant aux parts (ou aux parts de Fiducie TB) alors en circulation et adoptée par les voix affirmatives exprimées par les porteurs d'au moins 66<sup>2</sup>/<sub>3</sub> % des parts (ou des parts de Fiducie TB) représentées à l'assemblée et à l'égard desquelles les droits de vote sont exprimés à l'occasion d'un scrutin tenu sur cette résolution.

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

« *TSX* » signifie la Bourse de Toronto.

## À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ PROVISOIRE

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

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

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

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

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus ainsi que dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont de nature prospective. Les énoncés prospectifs sont des déclarations, autres que des déclarations sur des faits historiques, qui concernent des activités, des événements ou des faits nouveaux qui, selon les prévisions ou les attentes du FPI, surviendront ou pourront survenir, y compris la capacité du FPI à trouver, étudier et finaliser des opportunités d'acquisitions, la force des marchés immobiliers, les stratégies commerciales et les mesures de mise en œuvre de ces stratégies, les atouts concurrentiels, les avantages qui sont susceptibles de découler des acquisitions récentes, les objectifs, l'expansion et la croissance de l'entreprise et des activités du FPI, les plans et les mentions des acquisitions et du succès futur et les impacts de la pandémie COVID-19 sur les affaires et les opérations du FPI ainsi que sur la performance financière et les résultats des opérations du FPI. On peut reconnaître ces énoncés prospectifs par l'emploi de termes tels que « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « projeter », « prédire », « potentiel », « cibler », « avoir l'intention de », « pouvoir » et d'autres expressions semblables ou des verbes conjugués au mode conditionnel ou au temps futur ou la forme négative de ceux-ci.

Les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus reflètent les opinions et les croyances actuelles de la direction du FPI et sont fondés sur certaines hypothèses, y compris des hypothèses quant à la conjoncture économique et aux lignes de conduite futures ainsi que sur des renseignements dont dispose actuellement la direction et sur d'autres facteurs que la direction estime, en ce moment, pertinents et raisonnables dans les circonstances. Les conclusions ou les prévisions indiquées dans les énoncés prospectifs reposent notamment sur les hypothèses importantes suivantes : le fait par le FPI d'identifier avec succès des propriétés additionnelles, le fait du FPI de maintenir une base de locataires essentiellement similaire à la base de locataires actuelle du FPI, la solvabilité et la stabilité financière des locataires actuels ou futurs, le ratio prêts hypothécaires/valeur et les taux d'intérêts pour les hypothèques et prêts demeureront essentiellement constants, le fait par le FPI d'obtenir du financement sur les marchés financiers des capitaux et des titres d'emprunt à des conditions acceptables par la direction du FPI pour financer sa croissance et le fait par le FPI d'être en mesure de refinancer ses facilités de crédit, ses prêts hypothécaires à échéance et tout autre dette non remboursée du FPI à des conditions acceptables par la direction du FPI, et le FPI étant en mesure de conclure et de renouveler des baux ayant des termes de périodes similaires à ceux actuellement en vigueur en vertu des baux actuels

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

Ces énoncés prospectifs sont sujets à des risques et à des incertitudes et rien ne garantit que les événements prévus par ces énoncés prospectifs se produiront ou, s'ils se produisent, quelles en seront les incidences sur le FPI. Un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les faits nouveaux diffèrent sensiblement de ceux qui sont mentionnés expressément ou implicitement par ces énoncés prospectifs, notamment les suivants :

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

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

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

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

## **MESURES NON CONFORMES AUX IFRS**

Le présent prospectus et les documents qui y sont intégrés par renvoi font référence à certaines mesures non conformes aux IFRS utilisées par le FPI pour évaluer sa performance financière, notamment le « bénéfice d'exploitation net », les « fonds provenant de l'exploitation net » et les « fonds rajustés provenant de l'exploitation ». Étant donné que les mesures non conformes n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS et qu'elles peuvent différer de celles d'autres émetteurs, les règlements sur les valeurs mobilières exigent, notamment, que ces mesures non conformes soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables. La définition de « bénéfice d'exploitation net », « fonds provenant de l'exploitation » et « fonds rajustés provenant de l'exploitation », ainsi que le rapprochement de ces mesures non conformes aux IFRS sont incluses au rapport de gestion annuel de 2020 dans lequel ces mesures sont utilisées. Ces définitions sont reproduites ci-dessous par souci de commodité.

### **Fonds provenant de l'exploitation**

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

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

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

### **Fonds provenant de l'exploitation ajustés**

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

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

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



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

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

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

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

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

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

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

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

**remplacement d'une déclaration n'est pas réputé une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fautive ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou une omission de déclarer un fait important qu'il était obligatoire ou nécessaire de déclarer pour rendre la déclaration non trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite. Seules les déclarations ainsi modifiées ou remplacées seront réputées faire partie intégrante du présent prospectus.**

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

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

## LE FPI

BTB est une fiducie de placement immobilier à capital variable non dotée de la personnalité morale et régie par les lois de la province de Québec aux termes du contrat de fiducie.

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

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

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

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

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

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

### **FAITS RÉCENTS**

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

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

### **STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ**

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

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

Notes :

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

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

## EMPLOI DU PRODUIT

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

## CONTRAT DE FIDUCIE ET DESCRIPTION DES TITRES

### Généralités

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

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

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

## **Nature du FPI**

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

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

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

## **Droits des porteurs de parts**

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

## **Parts**

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

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

### **Rang des parts**

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

### **Parts spéciales comportant un droit de vote**

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

### **Restrictions relatives à la propriété par des non-résidents**

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

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

### **Rachat de parts**

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

### **Assemblée des porteurs de parts**

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

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

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

### **Questions sur lesquelles les porteurs de parts doivent voter**

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

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

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

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

### **Questions qui doivent être approuvées par voie de résolution spéciale**

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

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

### **Fiduciaires indépendants**

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

### **Rapports aux porteurs**

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



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

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

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

## **Titres d'emprunt**

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

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

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

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

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

## **Reçus de souscription**

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

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

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

## **Bons de souscription**

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

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

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

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

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

## **RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE**

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

## **POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS**

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

## **MODE DE PLACEMENT**

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

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

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

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

## **RESSOURCES FINANCIÈRES**

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

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

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

## **FACTEURS DE RISQUE**

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

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

*Les activités du FPI et un placement dans ses titres sont assujettis à certains risques. Les épargnants devraient examiner attentivement, compte tenu de leur propre situation financière, les facteurs exposés ci-dessous ainsi que les autres renseignements contenus ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus.*

### **PANDÉMIE COVID-19**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Accès aux capitaux**

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

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

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

## **Fluctuations des distributions en espèces**

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

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

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

## **Concentration géographique**

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

## **Événements environnementaux**

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

## **Réserve pour frais de location**

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

## **Facteurs de risque liés à la propriété de titres**

### *Cours*

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

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

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

Le rendement annuel des parts est l'un des facteurs susceptibles d'influer sur leur cours. En conséquence, la hausse des taux d'intérêt sur le marché pourrait inciter les acquéreurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur, ce qui pourrait être préjudiciable au cours des parts. Contrairement à ce qui est la norme pour les titres à revenu fixe, le

FPI n'est nullement obligé de distribuer une somme fixe aux porteurs de parts et il pourrait arriver que la réduction ou la suspension d'une distribution réduise le rendement en fonction du cours des parts. De plus, le cours des parts peut être influencé par l'évolution de l'état général du marché, les fluctuations sur les marchés des titres de participation, l'évolution de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs échappant à la volonté du FPI.

#### *Subordination des parts*

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

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

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

#### *Taux de rendement de titres semblables*

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

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

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

### **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

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

### **CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

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



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

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

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

### **DROITS LÉGAUX ET CONTRACTUELS DES ACHETEURS**

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

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

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

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

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

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

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

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

## ATTESTATION DU FPI

Fait le 11 juin 2021

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

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER BTB

*(s) Michel Léonard*

\_\_\_\_\_  
Michel Léonard  
Président et chef de la direction

*(s) Mathieu Bolté*

\_\_\_\_\_  
Mathieu Bolté  
Vice-président et chef des finances

## AU NOM DES FIDUCIAIRES

*(s) Jocelyn Proteau*

\_\_\_\_\_  
Jocelyn Proteau  
Fiduciaire

*(s) Luc Martin*

\_\_\_\_\_  
Luc Martin  
Fiduciaire