

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 décrits dans le présent prospectus ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par une personne dûment inscrite. 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 des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain, et, par conséquent, ils ne peuvent être offerts, vendus ni livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique, dans leurs territoires ou possessions et dans d'autres régions relevant de leur compétence (collectivement, les « États-Unis »), sauf aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières d'un État applicables. Le présent prospectus simplifié (le présent « prospectus ») ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation d'une offre d'achat aux États-Unis des titres offerts par les présentes. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent 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 sur demande adressée au secrétaire de FPI industriel Dundee au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5C 3H1 (téléphone : 416 365-3535) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 25 février 2013



FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER INDUSTRIEL DUNDEE

100 100 000 \$
9 100 000 parts

Le présent prospectus autorise le placement de 9 100 000 parts (les « **parts** ») de la Fiducie de placement immobilier industriel Dundee (« **FPI industriel Dundee** »), au prix de 11,00 \$ chacune.

FPI industriel Dundee est une fiducie de placement immobilier à capital variable et non constituée en personne morale qui est régie par les lois de la province d'Ontario. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5E 3H1.

Nos parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** »), sous le symbole « **DIR.UN** ». Le cours de clôture des parts à la TSX le 11 février 2012, jour de l'annonce du présent placement, s'établissait à 11,31 \$. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à la cote des parts. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour FPI industriel Dundee, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 15 mai 2013.

PRIX : 11,00 \$ par part

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant à FPI industriel Dundee¹⁾
Par part.....	11,00 \$	0,44 \$	10,56 \$
Total ²⁾	100 100 000 \$	4 004 000 \$	96 096 000 \$

Notes :

- 1) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais déduction non faite des frais du présent placement, estimés à 500 000 \$, qui seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement.
- 2) Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») pouvant être exercée, en totalité ou en partie, pendant une période de 30 jours à compter de la date de la clôture du présent placement et permettant d'acheter jusqu'à 1 365 000 parts supplémentaires selon les modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à FPI industriel Dundee totaliseront 115 115 000 \$, 4 604 600 \$ et 110 510 400 \$, respectivement. Le présent prospectus autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission de parts à l'exercice de celle-ci. L'acquéreur ou le souscripteur qui achète des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les achète aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Le prix des parts offertes aux termes du présent prospectus a été établi par voie de négociations entre nous et Valeurs Mobilières TD Inc., Scotia Capitaux Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs Mobilières Dundee Ltée, Corp. Brookfield Financier, Valeurs mobilières Desjardins inc., GMP Valeurs Mobilières S.E.C. et Financière Banque Nationale Inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** »).

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations en vue de stabiliser ou de maintenir le cours des parts à un autre niveau que celui qui se formerait sur le marché libre. **Les preneurs fermes peuvent offrir les parts à un prix inférieur à celui qui est indiqué ci-dessus. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Un placement dans nos parts et nos activités comportent certains risques. Les investisseurs éventuels devraient étudier attentivement ces facteurs de risque avant de souscrire des parts. Certains facteurs de risque particuliers peuvent toucher le secteur immobilier et donc la stabilité des distributions que les porteurs de parts recevront. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » ainsi qu'à la rubrique « Risques et stratégie de gestion connexe » de notre rapport de gestion de 2012. Ces rubriques décrivent également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences que pourrait avoir la matérialisation d'un risque.

De l'avis des conseillers juridiques (terme défini aux présentes), les parts constitueront, à la clôture du présent placement, des placements admissibles en vertu de la LIR pour les régimes, comme il est indiqué à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » et d'après les hypothèses qui y sont énoncées.

Un rendement sur un placement dans des parts ne se compare pas au rendement d'un placement dans des titres à revenu fixe. La récupération de votre placement dans des parts comporte un risque, et le rendement prévu de votre placement est fonction de nombreuses hypothèses de rendement. Bien que nous ayons l'intention de verser des distributions de notre encaisse disponible aux porteurs de parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues en raison de nombreux facteurs que nous avons divulgués dans nos documents d'information continue et le prospectus de notre premier appel public à l'épargne. En outre, la valeur marchande des parts peut diminuer si nous sommes incapables d'atteindre nos objectifs en matière de distributions en espèces à l'avenir; cette diminution pourrait être importante.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour un porteur de parts, au sens attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt sur le revenu des distributions versées par FPI industriel Dundee sur ses parts, dont une partie pourrait être intégralement ou partiellement imposable ou pourrait constituer des

distributions à imposition différée. La composition peut varier au fil du temps, ce qui peut avoir une incidence sur le rendement après impôt d'un porteur de parts. Les distributions de revenu imposable de FPI industriel Dundee sont généralement imposées comme un revenu ordinaire entre les mains d'un porteur de parts. Les distributions excédant le revenu imposable de FPI industriel Dundee donnent généralement droit à un report d'impôt (et réduisent ainsi le prix de base rajusté de la part aux fins de l'impôt sur le revenu du porteur de parts).

Nous ne sommes pas une société de fiducie inscrite en vertu des lois applicables qui régissent les sociétés de fiducie, puisque nous n'exerçons pas les activités d'une société de fiducie. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées en vertu de cette loi ou de toute autre loi.

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts, sous réserve de prévente, sous les réserves d'usage concernant leur acceptation par les preneurs fermes, et sous réserve de leur émission, de leur vente et de leur livraison par nous, 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, notamment liées au droit des valeurs mobilières, par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour notre compte, et de certaines questions liées au droit fiscal par Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., pour notre compte, ainsi que de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir, en totalité ou en partie, et les preneurs fermes se réservent le droit de fermer le registre de souscription à tout moment, sans préavis. On s'attend à ce que des certificats définitifs représentant les parts soient livrés à la clôture, qui devrait avoir lieu vers le 6 mars 2013 ou à toute autre date dont nous et les preneurs fermes pourrions convenir, mais en aucun cas après le 13 mars 2013.

Position des preneurs fermes	Nombre maximal de titres détenus	Période d'exercice /date d'acquisition	Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen
Option de surallocation.....	1 365 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	11,00 \$ par part
Option à titre de rémunération	s. o.	s. o.	s. o.
Autre option attribuée par l'émetteur ou un initié à son égard.....	s. o.	s. o.	s. o.
Total de titres visés par des options	1 365 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	11,00 \$ par part
Autres titres pouvant être émis à titre de rémunération	s. o.	s. o.	s. o.

Corporation immobilière Dundee, notre gestionnaire d'actif, est un émetteur relié à Valeurs Mobilières Dundee Ltée, un des preneurs fermes. **Par conséquent, nous sommes un émetteur associé à Valeurs Mobilières Dundee Ltée aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.** Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Sauf indication contraire, toutes les sommes en dollars figurant dans le présent prospectus sont libellées en dollars canadiens.

TABLE DES MATIÈRES

<p>DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI..... 1</p> <p>INFORMATION PROSPECTIVE 3</p> <p>TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE FPI INDUSTRIEL DUNDEE ET SES ACTIVITÉS 5</p> <p>FPI INDUSTRIEL DUNDEE..... 5</p> <p>FAITS RÉCENTS..... 5</p> <p>STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ.... 7</p> <p>MODE DE PLACEMENT 8</p> <p>EMPLOI DU PRODUIT..... 11</p> <p>CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES 11</p> <p>ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT 19</p> <p>VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS 19</p> <p>MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES PARTS 20</p>	<p>FACTEURS DE RISQUE 21</p> <p>QUESTIONS D’ORDRE JURIDIQUE..... 21</p> <p>PROMOTEUR..... 22</p> <p>AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES 22</p> <p>DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES 22</p> <p>CONSENTEMENT DE L’AUDITEUR..... C-1</p> <p>CONSENTEMENT DE L’AUDITEUR..... C-2</p> <p>CONSENTEMENT DE L’AUDITEUR..... C-3</p> <p>CONSENTEMENT DE L’AUDITEUR..... C-4</p> <p>GLOSSAIRE G-1</p> <p>ATTESTATION DE FPI INDUSTRIEL DUNDEE A-1</p> <p>ATTESTATION DES PRENEURS FERMES A-2</p>
--	---

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

En date du présent prospectus, nous n'avons pas encore déposé notre première notice annuelle à titre d'émetteur assujetti. Nous avons plutôt intégré par renvoi dans le présent prospectus certains renseignements tirés du prospectus ordinaire de FPI industriel Dundee daté du 26 septembre 2012 (le « **prospectus de notre premier appel public à l'épargne** »). Les parties du prospectus de notre premier appel public à l'épargne qui sont intégrées au présent prospectus par renvoi sont indiquées ci-dessous.

Les documents suivants déposés auprès des différentes commissions des valeurs mobilières ou autorités de réglementation analogues dans les provinces du Canada sont expressément intégrés au présent prospectus par renvoi et en font partie intégrante :

- a) Les renseignements figurant aux rubriques suivantes du prospectus de notre premier appel public à l'épargne :
 - i) « Données du marché et du secteur d'activités » à la page 1 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
 - ii) « Mesures non conformes aux IFRS » aux pages 1 et 2 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
 - iii) « La Fiducie » aux pages 23 à 27 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
 - iv) « Les immeubles initiaux » aux pages 33 à 43 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
 - v) Les renseignements figurant à la rubrique « Évaluations environnementales des terrains » aux pages 44 et 45 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
 - vi) « Gestion d'actifs » aux pages 45 à 47 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
 - vii) « Investisseurs clés » aux pages 48 à 50 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
 - viii) « Stratégie en matière de dette » aux pages 50 à 52 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
 - ix) « Rapport de gestion » aux pages 62 à 97 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne, à l'exception des renseignements figurant aux sous-titres « Immeubles initiaux de Dundee — Analyse des exercices clos les 31 décembre 2010 et 2009 (PCGR) », « Immeubles initiaux de Whiterock — Analyse des exercices clos les 31 décembre 2010 et 2009 (PCGR) » et « Immeubles en copropriété de ROI — Analyse des exercices clos les 31 décembre 2010 et 2009 (PCGR) »;
 - x) « Notre structure et formation » à la page 97 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;

- xi) « Acquisition des immeubles initiaux » aux pages 98 à 101 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xii) « Structure postérieure à la clôture » à la page 102 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xiii) « Services de gestion immobilière et de consultation » aux pages 103 à 107 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xiv) « Fiduciaires et membres de la haute direction » aux pages 107 à 116 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xv) « Rémunération des membres de la haute direction » aux pages 116 à 119 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xvi) « Rémunération des fiduciaires » à la page 120 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xvii) « Lignes directrices en matière de placement et politique d'exploitation » aux pages 120 à 123 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xviii) « Politique en matière de distributions » aux pages 123 à 126 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne, sauf la sous-rubrique intitulée « Report d'impôt sur les distributions »;
- xix) « Déclaration de fiducie et description des parts de la Fiducie » aux pages 126 à 133 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xx) « La Société » aux pages 133 à 136 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xxi) l'information figurant à la sous-rubrique « Blocage » de la rubrique « Mode de placement » à la page 140 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne.
- xxii) « Facteurs de risque » aux pages 148 à 161 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xxiii) « Contrats importants » à la page 161 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xxiv) « Membres de la direction et autres personnes intéressées dans des opérations importantes » aux pages 161 et 162 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xxv) « Poursuites » à la page 162 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- xxvi) « Glossaire » aux pages 169 à 174 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne lorsque les termes en question sont utilisés dans les parties de ce prospectus qui sont intégrées au présent prospectus par renvoi;

- b) les états financiers consolidés audités de FPI industriel Dundee au 31 décembre 2012 et les états consolidés du résultat global, des variations des capitaux et tableaux consolidés des flux de trésorerie pour la période allant du 20 juillet 2012 au 31 décembre 2012, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur indépendant qui s'y rapporte;
- c) le rapport de gestion de FPI industriel Dundee pour la période allant du 20 juillet 2012 au 31 décembre 2012 (le « **rapport de gestion de 2012** »);
- d) la déclaration de changement important de FPI industriel Dundee datée du 5 octobre 2012;
- e) la déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI industriel Dundee datée du 13 novembre 2012;
- f) la déclaration de changement important de FPI industriel Dundee datée du 30 novembre 2012;
- g) la déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI industriel Dundee datée du 1^{er} février 2013.

Les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus (sauf les déclarations de changement important confidentielles, le cas échéant), les états financiers intermédiaires et les rapports de gestion, les notices annuelles et les circulaires de sollicitation de procurations déposés par FPI industriel Dundee auprès des commissions de valeurs mobilières provinciales ou d'autorités analogues au Canada après la date du présent prospectus, mais avant la fin du présent placement, sont réputés être intégrés au présent prospectus par renvoi et en faire partie intégrante. **Tout énoncé contenu dans un document intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi sera réputé avoir été modifié ou remplacé aux fins du présent prospectus, dans la mesure où un énoncé contenu aux présentes ou dans un autre document déposé ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi, modifie ou remplace cet énoncé. L'énoncé qui modifie ou qui remplace n'a pas besoin d'indiquer qu'il modifie ou qu'il remplace un énoncé antérieur ni d'inclure tout autre renseignement mentionné dans le document qu'il modifie ou qu'il remplace. Le fait de faire un énoncé qui modifie ou qui remplace n'est pas réputé être une admission à quelle que fin que ce soit voulant que l'énoncé modifié ou remplacé, lorsqu'il a été fait, constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fautive à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui devait être déclaré ou qui était nécessaire pour rendre l'énoncé non trompeur à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été fait. Tout énoncé ainsi modifié ou remplacé est réputé, sauf dans la mesure où il est modifié ou remplacé, ne pas faire partie du présent prospectus.**

INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent prospectus renferme ou intègre par renvoi de l'information prospective. Les énoncés qui ne sont pas des énoncés de faits historiques présentés dans le présent prospectus pourraient constituer de l'information prospective. Les énoncés prospectifs se remarquent habituellement par l'utilisation d'expressions comme « prévision », « perspective », « objectif », « pourrait », « sera », « devrait », « avoir l'intention de », « estimer », « prévoir », « être d'avis que », « projeter », « continuer » ou à l'emploi d'expressions similaires proposant des résultats ou des situations futures. Ils comportent notamment des énoncés portant sur les attentes, les projections ou d'autres caractérisations d'événements ou de situations futures et sur nos objectifs, nos stratégies, nos croyances, nos intentions, nos plans, nos estimations, nos projections et nos perspectives, y compris les énoncés portant sur les plans et les objectifs du conseil des fiduciaires, ou des estimations ou des prédictions portant sur les actions des

clients, des fournisseurs, des concurrents ou des autorités de réglementation, ainsi que des énoncés portant sur notre rendement financier futur. Nous avons fondé ces énoncés prospectifs sur nos attentes actuelles à l'égard d'événements futurs. Certains de ces énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus comportent notamment des énoncés concernant i) notre intention de produire des flux de trésorerie croissants et des rendements stables et durables au moyen de nos placements dans des immeubles industriels et nos autres objectifs établis, ii) notre intention d'effectuer des distributions en espèces mensuelles, iii) notre capacité de mettre en œuvre nos stratégies commerciales et de croissance, notamment en effectuant d'autres acquisitions d'immeubles au sein de nos marchés cibles et iv) notre accès aux sources de financement sous forme de titres de capitaux propres et/ou d'emprunts.

L'information prospective est fondée sur un certain nombre d'hypothèses, est assujettie à un certain nombre de risques et comporte un certain nombre d'incertitudes, dont bon nombre sont indépendants de notre volonté, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux qu'exprime ou que sous-entend cette information prospective. Ces risques et incertitudes comprennent, notamment : i) la conjoncture économique et commerciale générale et locale; ii) la situation financière des locataires; iii) notre capacité de refinancer les dettes à échéance; iv) les risques de location, notamment ceux liés à la capacité de louer des locaux vacants; v) notre capacité de repérer et de réaliser des acquisitions relatives; vi) les fluctuations des taux d'intérêt et des taux de change et vii) ceux qui sont décrits ou mentionnés à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus ainsi qu'à la rubrique « Risques et stratégie de gestion connexe » de notre rapport de gestion de 2012.

Les énoncés prospectifs ne tiennent pas compte de la réalisation d'opérations ni d'autres éléments annoncés ou survenant après les énoncés. À titre d'exemple, ils ne comprennent pas les incidences découlant d'aliénations, d'acquisitions, d'autres opérations commerciales, de la dépréciation d'actifs ou d'autres charges annoncées ou survenant après les énoncés prospectifs.

Bien que nous soyons d'avis que les attentes sous-jacentes à l'information prospective sont raisonnables, nous ne pouvons garantir qu'elles se réaliseront. De plus, puisque l'information prospective comporte des risques et des incertitudes inhérents, on ne devrait pas s'y fier indûment. Les estimations et les hypothèses, qui pourraient se révéler incorrectes, comprennent notamment les différentes hypothèses énoncées dans le présent prospectus ainsi que les hypothèses suivantes : i) nous obtiendrons un financement à des conditions acceptables; ii) notre niveau futur d'endettement et notre croissance future potentielle seront conformes à nos attentes actuelles; iii) il ne sera apporté aux lois fiscales aucune modification pouvant nuire à notre capacité de financement, à notre exploitation, à nos activités, à notre structure ou à nos distributions; iv) les incidences de la conjoncture économique actuelle et des conditions actuelles du marché financier mondial sur nos activités, y compris notre capacité d'obtenir du financement et la valeur de nos actifs, demeureront conformes à nos attentes actuelles; v) il ne sera apporté aux règlements gouvernementaux et aux règlements en matière d'environnement aucune modification importante nuisant à nos activités; vi) la conjoncture des marchés au Canada et en particulier du marché immobilier industriel, y compris la concurrence pour certaines acquisitions, sera conforme au climat actuel et vii) les marchés des capitaux nous procureront un accès libre à un financement sous forme de titres de capitaux propres et/ou d'emprunts.

Les énoncés prospectifs se fondent sur certains facteurs ou hypothèses importants, et les résultats réels pourraient différer de façon importante de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs en question. Les énoncés prospectifs comportent des incertitudes et des risques inhérents, notamment les facteurs énoncés ou mentionnés ci-dessus ou à la rubrique « Facteurs de risque ». Par conséquent, les résultats et les événements réels pourraient varier de façon importante par rapport à ceux qu'indiquent, que prévoient ou que sous-entendent ces énoncés.

L'information prospective qui figure ou est intégrée par renvoi dans le présent prospectus doit être lue à la lumière des présentes mises en garde. Toute l'information prospective figurant dans le présent prospectus est présentée en date du présent prospectus. Nous ne nous engageons pas à mettre à jour l'information prospective par suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables nous y obligent. Vous trouverez de plus amples renseignements sur ces hypothèses, risques et incertitudes dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières et qui sont affichés sur SEDAR à www.sedar.com.

TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE FPI INDUSTRIEL DUNDEE ET SES ACTIVITÉS

Nos activités de placement et d'exploitation sont limitées puisque nos activités d'exploitation sont exercées par nos filiales. Pour faciliter la compréhension, nous utilisons dans le présent prospectus certains termes qui désignent nos placements et notre exploitation dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent prospectus, à moins d'indication contraire du contexte, chaque fois qu'il est question de « nous », et « notre », il s'agit de FPI industriel Dundee ainsi que de ses filiales. Lorsque nous utilisons des expressions comme « nos placements » ou « nos activités », nous renvoyons au placement et aux activités de FPI industriel Dundee ainsi que de ses filiales globalement. Lorsque nous utilisons des expressions comme « nos immeubles », « notre portefeuille », « nous sommes propriétaires » ou « nous effectuons des placements » à l'égard de nos immeubles, nous renvoyons aux immeubles dont nous sommes propriétaires et ceux dans lesquels nous investissons indirectement par l'entremise de nos filiales. Lorsque nous employons des expressions comme « nous exploitons », nous renvoyons à notre exploitation par l'entremise de nos filiales. Lorsque nous utilisons l'expression « FPI industriel Dundee », nous renvoyons à la Fiducie de placement immobilier industriel Dundee.

FPI INDUSTRIEL DUNDEE

Nous offrons aux investisseurs la possibilité d'acquérir une exposition directe au secteur immobilier industriel tout en continuant de bénéficier des compétences éprouvées de Corporation immobilière Dundee, gestionnaire de nos actifs. Notre portefeuille se compose actuellement de 158 immeubles destinés principalement à l'industrie légère qui représentent environ 11,4 millions de pieds carrés de superficie locative brute dans des marchés industriels clés situés un peu partout au Canada. Nous sommes l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier au Canada qui axe principalement ses activités sur les actifs immobiliers industriels.

FPI industriel Dundee est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale et régie par les lois de l'Ontario. FPI industriel Dundee constitue une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR et du Règlement, mais n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5C 3H1. On peut se procurer un exemplaire de notre déclaration de fiducie auprès de notre secrétaire pendant la durée du placement des parts et sur SEDAR à www.sedar.com.

FAITS RÉCENTS

Acquisition du portefeuille de KingSett et placements visant des parts et des débetures convertibles

Le 19 décembre 2012, FPI industriel Dundee a finalisé l'acquisition d'un portefeuille composé de 79 immeubles industriels (le « **portefeuille de KingSett** ») au prix d'environ 498,5 millions de dollars (à l'exclusion des coûts d'acquisition). Le portefeuille de KingSett comprend une superficie locative brute de 5,3 millions de pieds carrés dans des immeubles situés à Calgary, à Halifax, dans la région du Grand

Toronto et dans le Montréal métropolitain. Cette acquisition a considérablement accru notre position au sein de quatre des marchés industriels les plus grands et les plus importants au Canada, notamment d'une superficie locative brute supplémentaire de 1,2 million de pieds carrés à Calgary et de 1,7 million de pieds carrés à Halifax. Les immeubles du portefeuille de KingSett ont été vendus par des membres du groupe de KingSett Capital Inc. (« **KingSett** »).

Afin de financer une portion de l'acquisition du portefeuille de KingSett, nous avons mené à terme, le 13 décembre 2012, un appel public à l'épargne visant 13 570 000 parts au prix de 10,60 \$ chacune et des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,25 % d'un capital total de 86,25 millions de dollars échéant le 31 décembre 2019 (les « **débentures à 5,25 %** ») pour un produit brut totalisant environ 230,10 millions de dollars, y compris 1 770 000 parts et des débentures à 5,25 % d'un capital total de 11,25 millions de dollars émises aux termes de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre de ce placement, qui a été exercée intégralement.

Les débentures à 5,25 % portent intérêt au taux de 5,25 % par année et les intérêts seront versés deux fois par année à terme échu le dernier jour de juin et de décembre de chaque année, à compter du 30 juin 2013. Elles arriveront à échéance le 31 décembre 2019 (la « **date d'échéance** »). Les débentures à 5,25 % peuvent être converties en parts au gré du porteur à tout moment avant 17 h (heure de Toronto) à la date d'échéance ou, si cette date est antérieure, le jour ouvrable précédant la date que nous établissons pour le rachat des débentures à 5,25 %, à un prix de conversion de 13,80 \$ par part, sous réserve d'un rajustement dans certains cas.

La contrepartie versée pour l'acquisition du portefeuille de KingSett a également été partiellement réglée par l'émission, le 19 décembre 2012, en faveur d'un membre du groupe de KingSett, de parts d'un montant d'environ 25,0 millions de dollars (2 358 491 parts, au prix réputé de 10,60 \$ chacune) et de débentures à 5,25 % d'un capital total de 25,0 millions de dollars, selon les mêmes modalités que les débentures à 5,25 % mentionnées précédemment.

Nous avons réglé le reste du prix d'achat du portefeuille de KingSett i) en prenant en charge une dette hypothécaire existante d'environ 148,5 millions de dollars, ayant une durée à l'échéance moyenne pondérée de 3,1 ans et assortie d'un taux d'intérêt nominal de 3,0 %, après réduction des taux existants par KingSett, ii) en contractant une nouvelle dette hypothécaire de 35,0 millions de dollars, ayant une durée de cinq ans et assortie d'un taux d'intérêt nominal de 3,46 %, iii) en prélevant 10,0 millions de dollars sur notre facilité de crédit renouvelable et iv) en effectuant des prélèvements sur une facilité de crédit-relais non renouvelable établie aux fins de la conclusion de l'opération. Le 18 janvier 2013, nous avons contracté un nouveau financement hypothécaire de 50,0 millions de dollars à l'égard de certains immeubles faisant partie du portefeuille de KingSett; ce financement a une durée de sept ans et est assorti d'un taux d'intérêt nominal de 3,68 %. Il a été affecté au remboursement des prélèvements effectués sur notre facilité de crédit renouvelable et à la facilité de crédit-relais.

En vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables, notre acquisition du portefeuille de KingSett était une acquisition significative. La déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI industriel Dundee datée du 1^{er} février 2013 ayant trait à l'acquisition du portefeuille de KingSett est intégrée au présent prospectus par renvoi.

Autres acquisitions

Le 30 novembre 2012, nous avons mené à terme l'acquisition du 2 Lone Oak Court et du 441 Chrislea Road, tous deux situés dans la région du Grand Toronto, en contrepartie d'environ 17,2 millions de dollars (y compris les coûts d'acquisition). Ces deux immeubles à locataire unique ont

été respectivement construits en 2001 et en 1998 et ont collectivement une superficie totale d'environ 173 000 pieds carrés.

Augmentation du taux de distribution

Le 19 février 2013, nous avons annoncé que notre conseil des fiduciaires avait approuvé une augmentation de la distribution annualisée versée par FPI industriel Dundee, qui passera de 0,675 \$ par part à 0,70 \$ par part sur une base annualisée, soit une hausse de 3,7 % ou de 2,5 cents. Cette hausse se reflètera dans la distribution d'avril, qui devrait s'établir à 0,05833 \$ par part et être versée le 15 mai 2013 aux porteurs de parts inscrits au 30 avril 2013.

Nomination du chef de l'exploitation

Le 19 février 2013, nous avons annoncé la nomination de Randy Cameron au titre de chef de l'exploitation de FPI industriel Dundee. Randy Cameron est actuellement vice-président principal, Ouest canadien de Dundee Realty Management Corporation. Le poste de chef de l'exploitation est un nouveau poste créé au sein de FPI industriel Dundee.

Discussions actuelles et entente portant sur des acquisitions et des aliénations projetées

Conformément à nos pratiques antérieures et dans le cours normal des activités, nous avons engagé des pourparlers à l'égard d'acquisitions éventuelles de nouveaux immeubles pour notre portefeuille et d'aliénations éventuelles d'immeubles existants. Nous en sommes à diverses étapes du processus d'examen diligent et des pourparlers portant sur des acquisitions potentielles évaluées à 400 millions de dollars d'immeubles industriels qui sont comparables aux immeubles faisant partie de ce portefeuille actuel. Nous prévoyons poursuivre les pourparlers actuels à l'égard de ces acquisitions et rechercher activement d'autres possibilités d'acquisitions, d'investissements et d'aliénations. Toutefois, rien ne garantit que ces pourparlers déboucheront sur une entente définitive et, le cas échéant, on ne connaît pas les modalités des acquisitions ou aliénations ni le moment où elles surviendront.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Les changements importants qui ont été apportés à notre structure du capital consolidé du 1^{er} janvier 2013 au 21 février 2013 sont les suivants :

- La dette a augmenté de 12,1 M\$ par suite d'un nouvel emprunt hypothécaire de 98,6 M\$. Sont venus réduire le montant précité : i) les remboursements de capital de 2,1 M\$ sur le financement hypothécaire de notre portefeuille; ii) les remboursements de 10,0 M\$ sur notre facilité de crédit d'exploitation garantie; iii) le remboursement de 42,0 M\$ du billet payable à Dundee FPI; et iv) le remboursement de 32,4 M\$ de notre facilité de crédit-relais. En outre, le nombre de parts remboursables de filiales a augmenté en raison de l'émission de 83 349 parts de s.e.c. de catégorie B aux termes des dispositions de réinvestissement des distributions de la convention de Société en commandite industrielle Dundee;
- Les capitaux propres ont augmenté de 0,2 M\$ par suite de ce qui suit : i) l'émission de 13 781 parts dans le cadre du RRD; et ii) l'émission de 529 parts dans le cadre de la portion d'achat optionnel au comptant de parts de notre RRD.

Par suite de l'émission prévue de parts dans le cadre du présent placement, les capitaux propres augmenteraient d'environ 95,6 M\$ (110,0 M\$ si l'option de surallocation était exercée en entier).

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme que nous avons conclue avec les preneurs fermes, nous avons convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, sous réserve des modalités et des conditions de la convention de prise ferme, le 6 mars 2013 ou à une autre date dont peuvent convenir FPI industriel Dundee et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 13 mars 2013, un nombre total de 9 100 000 parts au prix de 11,00 \$ chacune payables en espèces à FPI industriel Dundee contre livraison. En contrepartie des services que les preneurs fermes nous rendent dans le cadre du présent placement, la convention de prise ferme prévoit que nous leur verserons une rémunération de 0,44 \$ par part (soit 4 004 000 \$ au total).

Les obligations qui incombent aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes et non solidaires et peuvent être résiliées, à leur gré, selon leur évaluation de l'état des marchés financiers et si certains événements stipulés surviennent. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts et de les régler s'ils en acquièrent une partie aux termes de la convention de prise ferme. Nous avons convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, dirigeants et employés de certaines obligations aux termes de la convention de prise ferme, notamment les obligations prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à la cote des parts. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour FPI industriel Dundee, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 15 mai 2013.

Le présent placement est fait dans chacune des provinces du Canada. Les parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et elles ne peuvent être offertes, vendues ni livrées, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières d'un État applicables. Par conséquent, les preneurs fermes ont convenu de s'abstenir d'offrir ou de vendre les parts aux États-Unis, sauf conformément à la convention de prise ferme aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévues par la Rule 144A prise en application de celle-ci à des « investisseurs institutionnels admissibles » (au sens attribué à l'expression *qualified institutional buyers* dans la Rule 144A prise en application de la Loi de 1933) dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et en conformité avec les lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des parts aux États-Unis. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du placement des parts aux termes du présent prospectus, le courtier (participant ou non au présent placement) qui offre ou vend des parts aux États-Unis pourrait violer les exigences d'inscription de la Loi de 1933, sauf si une telle offre est effectuée conformément à une dispense prévue par la Loi de 1933.

Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de fermer les livres de souscription à tout moment sans préavis.

Les preneurs fermes se proposent d'offrir les parts initialement au prix d'offre précisé sur la page couverture du présent prospectus. Une fois que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre toutes les parts au prix précisé sur la page couverture, le prix d'offre pourra être diminué et modifié de nouveau, à l'occasion, pour être fixé à un prix ne dépassant pas celui qui est indiqué sur la page couverture, et la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite, le cas échéant, de l'écart entre le prix total payé par les acquéreurs pour les parts et le prix payé par les preneurs fermes à FPI industriel Dundee.

Nous avons attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, pouvant être exercée, en totalité ou en partie, pendant une période de 30 jours à compter de la date de la clôture du présent placement et permettant d'acheter jusqu'à 1 365 000 parts supplémentaires selon les modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Nous avons accepté de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,44 \$ par part à l'égard des parts émises aux termes de l'option de surallocation. Le présent prospectus autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission de parts à l'exercice de celle-ci. L'acquéreur qui achète des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les achète aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire.

Nous avons convenu de ne pas, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de Valeurs Mobilières TD Inc., pour le compte des preneurs fermes, émettre, offrir, vendre ou autrement aliéner des titres de capitaux propres ou des titres convertibles en titres de capitaux propres ou pouvant être échangés ou exercés contre ceux-ci, ni accorder des options permettant l'achat de ces titres (ni annoncer notre intention de le faire), pendant une période qui prend fin 90 jours après la clôture du présent placement, sauf i) aux termes de l'exercice de titres convertibles ou échangeables, d'options ou de bons de souscription permettant l'achat de parts en circulation ou en cours à la date de présentes ou qui ont été accordés avec le consentement de Valeurs Mobilières TD Inc., ii) des parts émises conformément à notre RAPRD ou un autre régime d'intéressement sous forme de parts différées et iii) des parts émises en contrepartie partielle ou totale d'acquisitions sans lien de dépendance, directes ou indirectes, de biens immobiliers. Nous avons auparavant accepté des restrictions relatives au blocage similaires en faveur des preneurs fermes dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne et de notre appel public à l'épargne visant les parts et les débentures à 5,25 % conclu le 13 décembre 2012. Ces restrictions seront levées le 4 avril 2013. Les cédants auprès de qui nous avons acquis nos immeubles initiaux le 4 octobre 2012 de même que la Corporation Dundee et Michael J. Cooper ont accepté des restrictions relatives au blocage similaires. Ces restrictions sont décrites à la sous-rubrique « Blocage » de la rubrique « Mode de placement » figurant à la page 125 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne, qui est intégré par renvoi au présent prospectus.

En outre, Dundee Corporation et Michael J. Cooper conviendront tous deux de ne pas, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de Valeurs mobilières TD Inc., pour le compte des preneurs fermes, offrir, vendre ou autrement aliéner des parts ou des titres convertibles en parts ou pouvant être échangés contre celles-ci qu'ils détiennent respectivement, ni accorder d'options permettant l'achat de ces titres (ou annoncer leur intention de le faire), pendant une période qui prend fin 90 jours après la clôture du présent placement.

Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de KingSett dont il est question à la rubrique « Faits récents », certaines sociétés du même groupe que KingSett ont conclu avec nous une convention de blocage expirant le 11 juin 2013 à l'égard des parts et des débentures à 5,25 % leur appartenant.

Conformément aux instructions générales de certaines autorités en valeurs mobilières, les preneurs fermes ne peuvent pas, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des parts, si ce n'est aux termes de la convention de prise ferme. Toutefois, les instructions générales autorisent certaines exceptions aux interdictions précitées. Ces exceptions comprennent i) une offre d'achat ou un achat permis en vertu des règlements administratifs et des règles des autorités en valeurs mobilières compétentes et des bourses de valeurs applicables, notamment les *Règles universelles d'intégrité du marché* de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières, et ii) une offre d'achat ou un achat fait pour un client ou en son nom lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Les preneurs fermes ne peuvent se prévaloir de ces exceptions qu'à la condition que l'offre

d'achat ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur ces titres ou d'en faire monter le cours.

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des surallocations ou des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des parts offertes par les présentes à des niveaux autres que ceux qui seraient autrement formés sur le marché libre, y compris les activités suivantes :

- des opérations de stabilisation;
- des ventes à découvert;
- des achats pour couvrir les positions créées par les ventes à découvert;
- l'imposition d'offres d'achat de pénalité (*penalty bids*);
- des opérations visant à couvrir les positions à découvert du syndicat (*syndicate covering transactions*).

Les opérations de stabilisation consistent en des offres ou en des achats faits afin d'empêcher ou de retarder la diminution du cours des parts pendant la durée du présent placement. Ces opérations peuvent également comprendre des ventes à découvert de parts, qui entraînent la vente par les preneurs fermes d'un nombre plus élevé de parts que le nombre qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre du présent placement. Des ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert couvertes », qui sont des positions vendeurs d'un montant qui n'est pas supérieur à l'option de surallocation, ou peuvent être des « ventes à découvert non couvertes », qui sont des positions vendeurs supérieures à ce montant.

Les preneurs fermes peuvent dénouer une position à découvert couverte en exerçant, en totalité ou en partie, l'option de surallocation ou en achetant des parts sur le marché libre. Afin de prendre cette décision, les preneurs fermes tiendront compte notamment du cours des parts disponibles aux fins d'achat sur le marché libre comparativement au prix auquel ils peuvent acheter des parts grâce à l'option de surallocation. Les preneurs fermes doivent dénouer une position à découvert non couverte en achetant des parts sur le marché libre. Il est plus probable qu'une position à découvert non couverte soit créée si les preneurs fermes craignent qu'une pression à la baisse puisse s'exercer sur le cours des parts sur le marché libre, ce qui pourrait avoir un effet défavorable pour les investisseurs qui acquièrent des titres dans le cadre du présent placement. Toute position à découvert non couverte ferait partie de la position de surallocation des preneurs fermes.

En raison de ces activités, le prix des parts offertes par les présentes peut être supérieur aux cours qui pourraient par ailleurs se former sur le marché libre. Les preneurs fermes peuvent interrompre ces activités à tout moment. Les preneurs fermes peuvent effectuer ces opérations à la TSX, sur le marché hors cote ou ailleurs.

Corporation immobilière Dundee, notre gestionnaire d'actifs, est un émetteur relié à Valeurs Mobilières Dundee, un des preneurs fermes. Par conséquent, nous sommes un émetteur associé à Valeurs Mobilières Dundee Ltée aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Valeurs Mobilières Dundee Ltée recevra la quote-part qui lui revient de la rémunération des preneurs fermes devant être versée aux preneurs fermes.

Pour que FPI industriel Dundee conserve son statut de fiducie de fonds commun de placement au sens attribué à ce terme dans la LIR, elle ne doit pas être établie ni maintenue principalement au profit de non-résidents du Canada au sens de la LIR. La déclaration de fiducie et la convention de fiducie relative

aux débetures à 5,25 % prévoient des restrictions quant à la propriété de nos parts à cette fin. Nous surveillons la propriété de nos parts et de nos débetures à 5,25 % qui sont détenues par des non-résidents en obtenant régulièrement auprès de notre agent des transferts ou d'autres fournisseurs de services des rapports sur la propriété et en les examinant.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net tiré de la vente de parts aux termes du présent prospectus est évalué à 96 096 000 \$ (110 510 400 \$ si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais déduction non faite des frais liés au présent placement, qui sont évalués à 500 000 \$. Nous affecterons le produit net tiré du présent placement au financement d'acquisitions futures potentielles et à nos besoins généraux.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. et conseillers en fiscalité spéciaux de FPI industriel Dundee, et de l'avis de Torys LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « **conseillers juridiques** »), le texte qui suit constitue, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la LIR à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un porteur qui acquiert ces parts dans le cadre du présent placement. Le présent résumé s'applique à un porteur qui, à tout moment pertinent, aux fins de la LIR, est ou est réputé être résident du Canada, n'a aucun lien de dépendance avec FPI industriel Dundee et les sociétés du même groupe et n'est pas affilié à celles-ci et détient les parts en tant qu'immobilisations (dans la présente rubrique, un « **porteur de parts** »). Généralement, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts si celui-ci ne les détient pas 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. Certains porteurs de parts qui pourraient ne pas autrement être considérés comme détenant leurs parts en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, avoir le droit d'effectuer un choix irrévocable conformément au paragraphe 39(4) de la LIR pour faire en sorte que ces parts, et tout autre « titre canadien » (terme défini dans la LIR) détenu durant l'année d'imposition au cours de laquelle le choix est effectué et les années d'imposition ultérieures, soient considérées comme des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs parts en tant qu'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur de parts i) qui est une « institution financière » (terme défini dans la LIR) aux fins des règles d'évaluation à la valeur du marché, ii) qui est une « institution financière déterminée » (terme défini dans la LIR), iii) qui a choisi de déterminer ses résultats fiscaux canadiens dans la « monnaie fonctionnelle » (terme défini dans la LIR) ou iv) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (terme défini dans la LIR). Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour déterminer les incidences fiscales qui découlent de l'acquisition, de la détention et de la disposition des parts acquises dans le cadre du présent placement dans leur situation. De plus, le présent résumé ne porte pas sur la déductibilité des intérêts par un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir des parts dans le cadre du présent placement.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la LIR et du règlement pris en application de celle-ci (le « **Règlement** »), sur une attestation fournie par un dirigeant de FPI industriel Dundee au sujet de certaines questions factuelles et sur l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux politiques administratives et pratiques de cotisation de l'ARC d'après les documents publics à leur disposition, en vigueur à la date du présent prospectus. Le présent résumé tient compte de toutes les propositions particulières visant à modifier la LIR et le Règlement qui ont été annoncées publiquement par le ministre

avant la date du présent prospectus ou par une personne agissant pour son compte (les « **propositions fiscales** »). À l'exception des propositions fiscales, le présent résumé ne tient compte d'aucune autre modification du droit, apportée par voie de décision ou de mesure législative, gouvernementale ou judiciaire, ou modification des politiques administratives et pratiques de cotisation de l'ARC ni ne prévoit de telles modifications, et ne tient pas compte de lois ou d'incidences provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient différer considérablement de celles dont il est question aux présentes. Le présent résumé repose sur l'hypothèse selon laquelle les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles sont actuellement proposées, mais rien ne garantit qu'il en sera ainsi. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et pratiques de cotisation.

Le présent résumé ne prévoit pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes qui pourraient s'appliquer à un placement dans les parts. Toutefois, les incidences sur le revenu et autres incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront en fonction de la situation particulière du porteur de parts. Par conséquent, le présent résumé est de nature générale seulement et ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal donné à un souscripteur éventuel de parts ni ne doit être interprété comme tel. Ainsi, un investisseur éventuel devrait consulter son propre conseiller en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les parts compte tenu de sa situation particulière.

Statut de FPI industriel Dundee

Admissibilité à titre de « fiducie de fonds commun de placement »

Le présent résumé est fondé sur les hypothèses selon lesquelles FPI industriel Dundee sera admissible à tout moment à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR et fera le choix valide en vertu de la LIR d'être une fiducie de fonds commun de placement à compter de la date de sa création.

Pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, FPI industriel Dundee doit notamment constituer une « fiducie d'investissement à participation unitaire » (terme défini dans la LIR), ne doit pas être créée ni maintenue principalement pour le compte de non-résidents et doit limiter ses activités à ce qui suit : i) au placement de ses fonds dans des biens (à l'exception d'un bien immeuble ou d'un intérêt dans un bien réel ou un immeuble ou d'un droit réel sur un immeuble), ii) à l'acquisition, à la détention, à l'entretien, à l'amélioration, à la location ou à la gestion d'un bien immeuble (ou d'un intérêt dans un bien immeuble, d'un immeuble ou d'un droit réel sur des immeubles) qui est une immobilisation de FPI industriel Dundee ou iii) toute combinaison des activités décrites aux alinéas i) et ii), et FPI industriel Dundee doit se conformer en permanence à certaines exigences minimales concernant la propriété et la répartition de ses parts. Un dirigeant de FPI industriel Dundee a avisé les conseillers juridiques que FPI industriel Dundee produira un choix en vertu du paragraphe 132(6.1) de la LIR pour être réputée constituer une fiducie de fonds commun de placement depuis le moment de son établissement et qu'il entend demeurer admissible à ce titre en vertu des dispositions de la LIR en tout temps par la suite.

Si FPI industriel Dundee devait ne pas être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à quelque moment que ce soit, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, passablement différentes.

Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier »

Législation relative aux EIPD

La législation relative aux EIPD rend imposables certains revenus de fiducies ou de sociétés de personnes cotées en bourse qui sont distribuées à ses investisseurs comme si les revenus étaient gagnés par une société imposable et distribués sous forme de dividendes à ses actionnaires. Ces règles s'appliquent seulement aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées » (une « **fiducie EIPD** »), aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (une « **société de personnes EIPD** ») (termes définis dans la LIR) et à leurs investisseurs.

Une fiducie qui est un résident du Canada constituera habituellement une fiducie EIPD pour une année d'imposition aux fins de la LIR si, à tout moment au cours de l'année d'imposition, les investissements faits dans la fiducie sont cotés ou négociés à une bourse de valeurs ou à un autre marché public et la fiducie détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (terme défini dans la LIR). Les biens hors portefeuille comprennent généralement certains investissements dans des biens immeubles situés au Canada et certains investissements dans des sociétés et des fiducies qui sont des résidents du Canada et dans des sociétés de personnes ayant des liens particuliers avec le Canada. Toutefois, une fiducie ne sera réputée être une fiducie intermédiaire de placement déterminée pour une année d'imposition si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » (terme défini dans la LIR) pour l'année en question (l'« **exception applicable aux FPI** ») (question traitée ci-après).

Si la législation relative aux EIPD s'applique, les distributions des « gains hors portefeuille » d'une fiducie EIPD ne pourront pas être déduites du revenu net de celle-ci. Les gains hors portefeuille sont généralement définis comme un revenu attribuable à une entreprise qu'exploite la fiducie EIPD au Canada ou à un revenu (sauf certains dividendes) provenant de biens hors portefeuille et aux gains en capital imposables réalisés à la disposition de ces biens hors portefeuille. La fiducie EIPD doit elle-même payer l'impôt sur un montant correspondant à la somme de ces distributions non déductibles à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général combiné du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial qui s'applique aux sociétés canadiennes imposables. Les distributions non déductibles versées à un porteur de parts de fiducie sont généralement réputées être des dividendes imposables que reçoit ce porteur d'une société canadienne imposable. Le dividende réputé sera admissible à titre de « dividende déterminé » aux fins du mécanisme amélioré de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes offert en vertu de la LIR aux particuliers qui sont des résidents du Canada. Les distributions qui sont versées sous forme de remboursements de capital ne seront généralement pas assujetties à l'impôt en vertu de la législation relative aux EIPD.

Exception applicable aux FPI

Une fiducie qui satisfait aux critères de l'exception applicable aux FPI est exclue de la définition de fiducie intermédiaire de placement déterminée prévue par la LIR et n'est donc pas assujettie à la législation relative aux EIPD. Certaines propositions publiées par le ministre le 24 octobre 2012 et qui figurent actuellement dans le projet de loi C-48, qui a passé l'étape de la première lecture le 21 novembre 2012, modifient les règles d'admissibilité à l'exception applicable aux FPI. Si elles sont adoptées telles qu'elles sont proposées, ces propositions fiscales, qui constituent généralement un assouplissement, s'appliqueront à l'année d'imposition 2011 et aux années d'imposition ultérieures et, au choix, aux années d'imposition antérieures.

En tenant pour acquis que les propositions fiscales sont adoptées telles qu'elles sont proposées, les cinq critères suivants doivent être remplis pour qu'une fiducie puisse être admissible à l'exception applicable aux FPI pour une année suivant 2010 :

- a) à chaque moment de l'année, la juste valeur marchande totale à ce moment des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » que détient la fiducie doit représenter au moins 90 % de la juste valeur marchande totale à ce moment de l'ensemble des biens hors portefeuille qu'elle détient;
- b) au moins 90 % du « revenu brut de FPI » de la fiducie pour l'année doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : « loyers de biens immeubles ou réels », intérêts, dispositions de « biens immeubles ou réels » qui constituent des immobilisations, dividendes, redevances et dispositions de « biens de revente admissibles »;
- c) au moins 75 % du revenu brut de FPI de la fiducie pour l'année doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de biens immeubles ou réels, intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels et dispositions de biens immeubles ou réels qui constituent des immobilisations;
- d) chaque fois, au cours de l'année d'imposition, qu'un montant équivaut au moins à 75 % de la valeur des capitaux propres de la fiducie à ce moment-là, il s'agit du montant qui correspond au total de la juste valeur marchande de l'ensemble des biens détenus par la fiducie, qui sont chacun un bien immeuble ou réel qui constitue une immobilisation, un bien de revente admissible, des espèces, un dépôt, des espèces (au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* ou auprès d'une succursale canadienne d'une banque ou d'une caisse de crédit), une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire et un titre de créance émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles;
- e) les placements qui sont faits dans la fiducie doivent être cotés ou négociés, à tout moment au cours de l'année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

La législation relative aux EIPD renferme des règles particulières permettant à une fiducie d'être admissible à l'exception applicable aux FPI si elle détient ses biens immeubles indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires, dans la mesure où, sauf en ce qui a trait aux exigences relatives à l'inscription à la cote ou à la négociation, chacune de ces entités qui constituent des fiducies satisfait aux critères de l'exception applicable aux FPI.

L'exception applicable aux FPI prévue par la législation relative aux EIPD renferme un certain nombre de critères techniques et l'admissibilité de FPI industriel Dundee à l'exception applicable aux FPI pour une année d'imposition ne peut être établie qu'à la fin de l'année. Selon des déclarations formulées par un dirigeant de FPI industriel Dundee concernant certains faits, FPI industriel Dundee a été admissible à l'exception applicable aux FPI tout au long de 2012 et prévoit y demeurer admissible jusqu'à la fin de 2013 et au cours de toutes les années d'imposition subséquentes, et chacune de ses filiales directes ou indirectes a été admissible à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR, dans sa version modifiée proposée) tout au long de 2012 et prévoit demeurer admissible à ce titre jusqu'à la fin de 2013 et au cours de toutes les années d'imposition subséquentes. Le reste du présent résumé tient pour acquis que ces faits se sont avérés. Si FPI industriel Dundee ou chacune de ses filiales directes ou indirectes n'était pas admissible à cette exception ou à ce titre, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, sensiblement différentes.

Régime fiscal de FPI industriel Dundee

L'année d'imposition de FPI industriel Dundee correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, FPI industriel Dundee sera généralement assujettie à l'impôt prévu par la partie I de la LIR à l'égard de son revenu pour l'année, y compris les gains en capital imposables nets pour cette année et la tranche du revenu de la Société qui lui a été attribuée pour l'exercice de la Société prenant fin au cours de l'exercice de FPI industriel Dundee ou correspondant à celui-ci, déduction faite de la tranche de ce revenu qu'elle déduit à l'égard des sommes versées ou payables ou réputées versées ou payables aux porteurs de parts durant l'année. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si elle est versée au porteur de parts durant l'année par FPI industriel Dundee ou si le porteur de parts a le droit d'en exiger le paiement dans l'année.

De façon générale, FPI industriel Dundee n'aura pas d'impôt à payer sur les sommes qu'elle reçoit de la Société en guise de distribution. En règle générale, l'excédent des distributions versées à FPI industriel Dundee sur sa quote-part du revenu de la Société pour une année d'imposition donnera lieu à une réduction du prix de base rajusté des parts de la Société pour FPI industriel Dundee, d'un montant correspondant à l'excédent. Si le prix de base rajusté des parts de la Société pour FPI industriel Dundee à la fin d'une année d'imposition est inférieur à zéro, FPI industriel Dundee sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant pour l'année, et le prix de base rajusté des parts de la Société de FPI industriel Dundee au début de l'année d'imposition suivante sera alors de zéro.

Dans le calcul de son revenu aux fins de la LIR, FPI industriel Dundee peut déduire les frais administratifs et autres frais raisonnables qu'elle engage pour gagner un revenu. Elle peut aussi déduire de son revenu de l'année une partie des frais raisonnables qu'elle engage pour émettre des parts. La partie des frais d'émission qu'elle peut déduire dans une année d'imposition est de 20 %. Cette partie est calculée au prorata lorsque l'année d'imposition de FPI industriel Dundee compte moins de 365 jours.

Compte tenu de l'intention actuelle de ses fiduciaires, FPI industriel Dundee versera des distributions chaque année aux porteurs de parts d'un montant suffisant pour s'assurer de ne pas avoir à payer de façon générale l'impôt prévu par la partie I de la LIR au cours de toute année (compte tenu des remboursements d'impôt applicables en faveur de FPI industriel Dundee). Si le revenu de FPI industriel Dundee pour une année d'imposition dépasse le total des distributions en espèces pour cette année-là, le revenu excédentaire pourrait être distribué aux porteurs de parts sous forme de parts additionnelles. FPI industriel Dundee déduira généralement le revenu devant être versé aux porteurs de parts, au comptant, sous forme de parts additionnelles ou autrement, dans le calcul de son revenu imposable.

Un rachat en nature de titres d'une filiale et le transfert par FPI industriel Dundee de titres d'une filiale aux porteurs de parts qui demandent le rachat seront dans chaque cas considérés comme une disposition par FPI industriel Dundee de titres d'une filiale en contrepartie d'un produit de disposition égal à la juste valeur marchande de tels titres. FPI industriel Dundee réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de cette disposition est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des titres d'une filiale, selon le cas, et des frais de disposition raisonnables.

FPI industriel Dundee ne peut répartir entre les porteurs de parts les pertes qu'elle a subies, mais elle peut les déduire au cours d'années futures dans le calcul de son revenu imposable, conformément à la LIR. Si FPI industriel Dundee était autrement tenue de payer de l'impôt sur les gains en capital imposables nets qu'elle réalise pour une année d'imposition, elle aura le droit pour chaque année d'imposition de réduire son impôt à payer, s'il y a lieu (ou de recevoir un remboursement à cet égard), d'une somme calculée en vertu de la LIR qui sera fonction des rachats de parts de FPI industriel Dundee durant l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas

compenser complètement l'impôt à payer par FPI industriel Dundee au cours de cette année d'imposition par suite du transfert de biens en nature en faveur des porteurs de parts qui demandent le rachat au moment du rachat de parts et du rachat en nature correspondant de titres d'une filiale par FPI industriel Dundee. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie de tout gain en capital ou de tout revenu réalisé par FPI industriel Dundee dans le cadre de tels rachats peut, au gré du conseil des fiduciaires, être considérée comme un gain en capital ou un revenu versé aux porteurs de parts qui demandent le rachat et désignée en tant que gains en capital ou revenu de ces derniers. Le revenu ou la partie imposable de tout gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu des porteurs de parts qui demandent le rachat (à titre de revenu ou de gains en capital imposables) et FPI industriel Dundee pourra le déduire dans le calcul de son revenu.

Régime fiscal de la Société

L'exercice de la Société correspond à l'année civile. La Société devrait être admissible à titre de « filiale exclue » à tout moment opportun et, par conséquent, elle ne sera pas assujettie à l'impôt en vertu de la LIR. Généralement, chaque associé de la Société, y compris FPI industriel Dundee, doit inclure dans le calcul de son revenu sa part du revenu (ou de la perte) de la Société pour l'exercice de cette dernière se terminant au cours de l'année d'imposition de l'associé ou en même temps que celle-ci, peu importe que le revenu en question soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu (ou la perte) de la Société sera calculé pour chaque exercice comme si elle était une personne distincte qui réside au Canada.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, la Société peut généralement déduire des coûts administratifs et d'autres frais raisonnables qu'elle a engagés dans le but de gagner un revenu, notamment des déductions pour amortissement disponible. La Société a acquis certains biens dans le cadre d'une opération avec report d'impôts aux termes de laquelle le coût fiscal de ses biens est inférieur à leur juste valeur marchande. Aux fins de ces déductions, la fraction non amortie du coût en capital de ses biens acquis par la Société auprès des cédants correspondra à la fraction non amortie du coût en capital du bien pour les cédants immédiatement avant l'acquisition et non à la juste valeur marchande de celui-ci. De plus, si un ou plusieurs de ces biens font l'objet d'une disposition, le gain constaté par la Société aux fins de l'impôt sera supérieur à celui qu'elle aurait réalisé si elle avait acquis les biens à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

Le revenu ou la perte de la Société pour un exercice sera attribué à ses associés selon leur part respective de ce revenu ou de cette perte, comme le prévoit la convention de société en commandite de la Société, sous réserve des règles détaillées de la LIR. Généralement, les distributions versées aux associés en sus du revenu de la Société pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de la Société correspondant au montant de cet excédent, comme il est décrit ci-dessus.

Régime fiscal des porteurs de parts

Distributions de la fiducie

En règle générale, un porteur de parts devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net de FPI industriel Dundee pour l'année d'imposition de FPI industriel Dundee prenant fin au plus tard à la fin de l'année d'imposition en cause du porteur de parts, notamment les gains en capital imposables nets (déterminés aux fins de la LIR), qui est payée ou payable ou qui est réputée être payée ou payable à ce porteur de parts au cours de l'année d'imposition en question, que cette somme soit reçue au comptant, sous forme de parts supplémentaires ou autrement.

La partie non imposable des gains en capital nets de FPI industriel Dundee qui est payée ou payable ou réputée être payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le revenu de ce porteur de parts pour l'année. Les autres sommes en excédent du revenu net et des gains en capital imposables nets de FPI industriel Dundee qui sont payées ou payables ou réputées être payées ou payables par FPI industriel Dundee à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition, y compris la distribution supplémentaire réinvestie dans des parts aux termes du RRD, ne seront généralement pas incluses dans le revenu du porteur de parts pour l'année. Le porteur de parts sera tenu de déduire du prix de base rajusté de ses parts la tranche de toute somme (sauf le produit de disposition relatif au rachat de parts et la tranche non imposable des gains en capital nets) payée ou payable à ce porteur de parts qui n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu et il réalisera un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement négatif.

À la condition que FPI industriel Dundee fasse les désignations appropriées, les tranches des gains en capital imposables nets et des dividendes imposables reçus ou réputés avoir été reçus à l'égard d'actions de sociétés canadiennes imposables et de sources étrangères telles qu'elles sont payées ou payables ou réputées avoir été payées ou payables par FPI industriel Dundee aux porteurs de parts conserveront dans les faits leur caractère et seront traitées en tant que telles dans les mains des porteurs de parts aux fins de la LIR, et les porteurs de parts pourraient avoir le droit de demander un crédit pour impôt étranger à l'égard des impôts étrangers payés par FPI industriel Dundee. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de parts au moyen des gains en capital imposables nets de FPI industriel Dundee, ces sommes seront réputées, aux fins de l'impôt, avoir été reçues par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gains en capital imposables et elles seront assujetties aux règles générales relatives à l'imposition des gains en capital qui sont décrites ci-après. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de parts au moyen des dividendes imposables reçus ou réputés avoir été reçus sur les actions de sociétés canadiennes imposables, elles seront assujetties aux dispositions en matière de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes habituelles à l'égard des porteurs de parts qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable prévu par la partie IV de la LIR à l'égard des porteurs de parts qui sont des sociétés privées et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par un particulier (sauf une fiducie) ou un groupe lié de particuliers (sauf des fiducies) ou pour leur compte, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable à l'égard des porteurs de parts qui sont des sociétés. Un porteur de parts qui est une société privée sous contrôle canadien (terme défini dans la LIR) tout au long de son année d'imposition pourrait également devoir payer un impôt remboursable supplémentaire sur une partie de son revenu de placement, y compris les gains en capital imposables. Les porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application potentielle de ces dispositions.

Certains dividendes imposables reçus par des particuliers d'une société résidente du Canada donneront droit à un crédit d'impôt pour dividendes bonifié dans la mesure où certaines conditions sont remplies et certaines désignations sont effectuées, notamment si le dividende provient d'un revenu imposé au taux d'imposition général des sociétés. Ce crédit pourrait s'appliquer aux distributions effectuées par FPI industriel Dundee en faveur des porteurs de parts au moyen de dividendes imposables déterminés qui proviennent d'une société résidente du Canada, dans la mesure où FPI industriel Dundee fait la désignation appropriée pour que de tels dividendes imposables déterminés soient réputés avoir été reçus par le porteur de parts et pourvu que la société qui verse les dividendes fasse la désignation appropriée pour que ces dividendes imposables soient traités comme des dividendes déterminés.

Dispositions de parts

À la disposition, réelle ou réputée, d'une part par un porteur de parts, dans le cadre d'un rachat ou autrement, le porteur de parts réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou à l'insuffisance) du produit de disposition par rapport au total du prix de

base rajusté de la part pour le porteur de parts et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas les sommes payables par FPI industriel Dundee qui doivent autrement être incluses dans le revenu du porteur de parts (telles que les sommes désignées comme étant payables par FPI industriel Dundee à un porteur de parts qui demande le rachat de ses parts au moyen des gains en capital ou du revenu de FPI industriel Dundee, comme il est indiqué ci-dessus).

Aux fins du calcul du prix de base rajusté de parts pour un porteur de parts, lorsqu'une part est acquise, on établit la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts détenues par le porteur de parts à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur de parts comprendra toutes les sommes versées par le porteur de parts à l'égard de la part, sous réserve de certains rajustements. Le coût, pour un porteur de parts, de parts reçues au lieu d'une distribution en espèces du revenu de FPI industriel Dundee correspondra au montant de cette distribution effectuée au moyen de l'émission de ces parts. Le coût des parts acquises dans le cadre du réinvestissement de distributions aux termes du RRD correspondra au montant du placement. Aucune augmentation ou diminution nette du prix de base rajusté global de la totalité des parts d'un porteur de parts ne découlera de la réception de la distribution supplémentaire réinvestie aux termes du RRD. Toutefois, le prix de base rajusté par part sera réduit.

Si le prix de rachat de parts est payé au moyen d'une distribution en nature versée aux porteurs de titres d'une filiale, le produit de disposition des parts pour le porteur de parts correspondra à la juste valeur marchande du bien ainsi distribué, moins le revenu ou le gain en capital réalisé par FPI industriel Dundee par suite du rachat de ces parts dans la mesure où le revenu ou le gain en capital est attribué par FPI industriel Dundee au porteur de parts qui demande le rachat. Si un revenu ou un gain en capital réalisé par FPI industriel Dundee par suite du rachat de parts est ainsi attribué par FPI industriel Dundee, le porteur de parts sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt sur le revenu, le revenu et la tranche imposable du gain en capital ainsi attribués. Le coût d'un titre d'une filiale distribué par FPI industriel Dundee à un porteur de parts au moment du rachat de parts correspondra généralement à la juste valeur marchande du titre d'une filiale au moment de la distribution.

Imposition des gains et des pertes en capital

La moitié des gains en capital réalisés par un porteur de parts et le montant des gains en capital imposables nets désignés par FPI industriel Dundee à l'égard d'un porteur de parts seront inclus dans le revenu du porteur de parts à titre de gains en capital imposables. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de parts à la disposition, réelle ou réputée, d'une part peut généralement être déduite uniquement des gains en capital imposables du porteur de parts pour l'année de disposition, au cours des trois années d'imposition précédentes ou de toute année d'imposition ultérieure, dans la mesure et dans les circonstances décrites dans la LIR.

Si un porteur de parts qui est une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, la perte en capital subie par celui-ci dans le cadre de la disposition sera généralement réduite du montant de tout dividende reçu par FPI industriel Dundee auparavant attribué par FPI industriel Dundee au porteur de parts, dans la mesure et dans les circonstances prescrites par la LIR. Des règles analogues s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

Impôt minimum de remplacement

En général, le revenu net de FPI industriel Dundee, versé ou payable, ou réputé versé ou payable à un porteur de parts qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies déterminées) et qui est désigné à titre de dividende imposable ou de gains en capital imposables nets, et les gains en capital

réalisés à la disposition de parts peuvent accroître l'impôt minimum de remplacement que ce porteur de parts doit payer.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis des conseillers juridiques, d'après les déclarations que FPI industriel Dundee a faites concernant certaines questions d'ordre factuel et sous réserve des conditions et des hypothèses décrites à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et ci-après, les parts constitueront, à la date de leur émission, des placements admissibles pour les fiducies régies par les régimes, si i) FPI industriel Dundee est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la LIR et du Règlement ou que ii) les parts sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée. Les titres d'une filiale reçus par suite d'un rachat en nature de parts ne constituent pas nécessairement des placements admissibles pour les régimes. Cette situation pourrait entraîner des incidences défavorables pour le régime ou le titulaire, rentier ou bénéficiaire du régime. Par conséquent, les régimes qui sont propriétaires de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de prendre la décision d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

Malgré ce qui précède, le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, sera assujéti à une pénalité fiscale si les parts détenues dans le CELI, le REER ou le FERR constituent un « placement interdit » au sens de la LIR pour les CELI, les REER ou le FERR. De façon générale, les parts constitueront un « placement interdit » pour les fiducies régies par un CELI, un REER ou un FERR si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas, i) a un lien de dépendance avec FPI industriel Dundee aux fins de la LIR, ii) a une « participation notable », au sens attribué à ce terme dans la LIR, dans FPI industriel Dundee ou iii) a une « participation notable », au sens attribué à ce terme dans la LIR, dans une personne, une société de personnes ou une fiducie avec laquelle FPI industriel Dundee a un lien de dépendance aux fins de la LIR. Les propositions fiscales publiées le 21 décembre 2012 prévoient la suppression de la condition énoncée en l'alinéa iii) ci-dessus. En outre, conformément à ces propositions fiscales, les parts ne constitueront généralement pas un « placement interdit » si elles sont un « bien exclu » (au sens attribué à ce terme dans les propositions fiscales). Les titulaires d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR devraient communiquer avec leur conseiller fiscal afin de déterminer si les parts constituent un « placement interdit » dans leur situation particulière.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Tous les renseignements figurant à la présente rubrique sont en date du 21 février 2013.

À compter de la date de sa création, FPI industriel Dundee a réalisé les placements de parts et de titres convertibles en parts suivants :

Le 19 décembre 2012, FPI industriel Dundee a émis 2 358 491 parts et des débetures à 5,25 % d'un capital de 25,0 millions de dollars en faveur d'un membre du groupe de KingSett afin de régler une tranche du prix d'achat payable pour notre acquisition du portefeuille de KingSett.

Le 13 décembre 2012, FPI industriel Dundee a mené à terme un appel public à l'épargne par voie de prise ferme visant 13 570 000 parts au prix de 10,60 \$ chacune et des débetures à 5,25 % d'un capital total de 86 250 000 \$ en contrepartie d'un produit brut totalisant 230 092 000 \$. Les 13 570 000 parts comprenaient les parts émises à la clôture aux termes de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre de ce placement.

Le 4 octobre 2012, FPI industriel Dundee a réalisé son premier appel public à l'épargne et émis 15 500 000 parts au prix de 10,00 \$ chacune en contrepartie d'un produit brut de 155 000 000 \$.

Parallèlement à la réalisation de son premier appel public à l'épargne en date du 4 octobre 2012, FPI industriel Dundee a également émis 1 750 000 parts en faveur de Dundee Corporation au prix de 10,00 \$ chacune ainsi que 750 000 parts en faveur de Michael J. Cooper au prix de 10,00 \$ chacune en contrepartie d'un produit brut totalisant 25 000 000 \$. À cette date, la Société a également émis 16 034 631 parts de s.e.c. de catégorie B (et un nombre équivalent de parts de fiducie spéciales) en faveur de SCID et de certaines de ses filiales, à titre de contrepartie partielle pour l'acquisition indirecte des immeubles initiaux. Les parts de s.e.c. de catégorie B équivalent économiquement à des parts et sont échangeables contre celles-ci.

Le 17 octobre 2012, FPI industriel Dundee a réalisé l'émission d'un nombre supplémentaire de 2 325 000 parts au prix de 10,00 \$ chacune pour un produit brut de 23 250 000 \$ à la suite de l'exercice, par les preneurs fermes, de l'option de surallocation octroyée à l'égard du premier appel public à l'épargne de FPI industriel Dundee.

Chaque mois, FPI industriel Dundee distribue des parts aux porteurs de parts existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des parts, conformément à son RRD. En outre, les porteurs de parts de s.e.c. de catégorie B peuvent choisir de réinvestir en parts les distributions mensuelles reçues à l'égard de leurs parts de s.e.c. de catégorie B, aux termes de régimes semblables au RRD prévus par la convention de société en commandite de la Société. Depuis sa date de formation, FPI industriel Dundee a émis 265 293 parts conformément au RRD et aux régimes semblables au RRD, en vertu de la convention de société en commandite mentionnée précédemment. Les parts distribuées aux termes du RRD et de régimes semblables au RRD sont émises à un prix correspondant au cours de clôture moyen pondéré des parts à la TSX pour la période de cinq jours de bourse qui précède immédiatement la date de versement des distributions pertinente. Les porteurs de parts qui participent au RRD ou à des régimes semblables au RRD reçoivent une distribution supplémentaire lors de chaque réinvestissement correspondant à 3,0 % du montant de la distribution réinvestie sous forme de parts supplémentaires.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES PARTS

Cours et volume des opérations

Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DIR.UN ». Le tableau ci-après présente les cours extrêmes des parts publiés ainsi que le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois précédant la date du présent prospectus, à compter du mois partiel allant du 4 octobre 2012, soit la date de clôture de notre premier appel public à l'épargne :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Du 4 au 31 octobre 2012.....	11,49	10,75	7 316 918
Novembre 2012	11,38	10,58	2 473 673
Décembre 2012.....	11,20	10,62	2 981 565
Janvier 2013	11,75	11,05	1 846 832
Jusqu'au 21 février 2013	11,70	10,99	2 122 078

Nos débetures à 5,25 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DIR.DB ». Le tableau ci-après présente les cours extrêmes des débetures à 5,25 % publiés ainsi que le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois précédant la date du présent prospectus, à compter du mois partiel allant du 13 décembre 2012, soit la date de la première émission des débetures à 5,25 % :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Du 13 au 31 décembre 2012.....	102,75	101,26	140 090
Janvier 2013	105,25	102,60	23 940
Jusqu'au 21 février 2013	104,50	103,51	15 930

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts comporte un certain nombre de risques, dont ceux qui sont énoncés dans le prospectus de notre premier appel public à l'épargne et notre rapport de gestion de 2012, de même que ceux qui sont décrits ci-après. Il est recommandé aux investisseurs éventuels d'examiner attentivement ces risques, en plus de l'information qui figure dans le présent prospectus et de celle qui y est intégrée par renvoi, avant d'acheter des parts.

Dilution

Nous affecterons le produit net tiré du présent placement au financement d'acquisitions futures potentielles et à nos besoins généraux. Dans la mesure où une partie de ce produit n'est pas investie avant cet usage ou est affectée à la réduction d'une dette assortie d'un faible taux d'intérêt, le présent placement pourrait entraîner une dilution substantielle, par part, de notre bénéfice net et d'autres mesures que nous utilisons.

L'information financière historique détachée et l'information financière *pro forma* pourraient ne pas constituer un indicateur de résultat futur

L'information financière historique détachée portant sur nos immeubles existants et sur les immeubles faisant partie du portefeuille de KingSett qui est intégrée par renvoi au présent prospectus a été détachée des registres de comptabilité de FPI Dundee, de Whiterock Real Estate Investment Trust, des copropriétaires ROI et des sociétés du même groupe que KingSett. Nous sommes d'avis que la direction de chacune de ces entités a posé les hypothèses raisonnables aux fins des états financiers détachés. Toutefois, ces états financiers pourraient ne pas constituer le reflet de ce qu'auraient été notre situation financière, nos résultats d'exploitation ou nos flux de trésorerie si nous avions été propriétaires de nos immeubles existants ou des immeubles faisant partie du portefeuille de KingSett au cours des périodes antérieures qui sont présentées ou de ce que seront notre situation financière, nos résultats d'exploitation ou nos flux de trésorerie à l'avenir. Les états financiers détachés ne contiennent pas de rajustements tenant compte de la modification de notre structure de coût, de notre financement et de nos activités par suite de l'acquisition de nos immeubles existants ou des immeubles faisant partie du portefeuille de KingSett. Les estimations utilisées dans l'information financière *pro forma* intégrée au présent prospectus par renvoi pourraient ne pas être similaires à notre expérience réelle.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives aux parts offertes par les présentes, notamment liées au droit des valeurs mobilières, seront examinées par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour notre compte, et certaines questions liées au droit fiscal seront examinées par Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., pour notre compte. Certaines questions d'ordre juridique relatives aux parts offertes par les présentes seront examinées par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Les associés et autres avocats d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., collectivement, de Wilson & Partners LLP, collectivement, et de Torys LLP, collectivement, sont respectivement

propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de FPI industriel Dundee, des sociétés de même groupe qu'elle ainsi que des personnes qui ont un lien avec elle.

PROMOTEUR

SCID a pris l'initiative de fonder et d'organiser FPI industriel Dundee et elle était un promoteur de FPI industriel Dundee aux fins des lois en valeurs mobilières applicables dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne, dont la clôture a eu lieu le 4 octobre 2012. SCID n'agit plus en tant que promoteur de FPI industriel Dundee. Dans le cadre de la formation de FPI industriel Dundee, SCID a fourni à FPI industriel Dundee un apport de 10,00 \$ en espèces, au 13 février 2013. SCID et certaines de ses filiales détiennent une participation véritable d'environ 30,8 % dans FPI industriel Dundee, grâce à la propriété de toutes les parts de s.e.c. de catégorie B et des parts de fiducie spéciales correspondantes. Nous avons acquis indirectement les immeubles initiaux auprès de SCID et de ces filiales. Les immeubles initiaux avaient été acquis par SCID et ces filiales au cours de diverses acquisitions.

Nous avons remboursé SCID de tous les frais raisonnables engagés par celle-ci dans le cadre de la fondation et de l'organisation de FPI industriel Dundee, y compris les frais financiers, les frais et honoraires juridiques et comptables, les impôts, les frais de déplacement ainsi que les frais de dépôt et d'impression. SCID n'a reçu aucuns frais d'acquisition ni aucuns autres frais dans le cadre de la fondation et de l'organisation de FPI industriel Dundee ou de la conclusion de l'acquisition des immeubles initiaux et des financements connexes.

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

Nos auditeurs sont PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables agréés, experts-comptables autorisés situés à Toronto, en Ontario, et ils sont indépendants en conformité avec les règles de déontologie de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres à l'égard des parts est la Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux de Toronto, en Ontario.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces 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 et des modifications, même si le prix d'offre des titres faisant l'objet du placement est déterminé à une date ultérieure. Dans plusieurs provinces, 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 contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fiducie de placement immobilier industriel Dundee (« **FPI industriel Dundee** ») daté du 25 février 2013 relatif à l'émission et à la vente de parts de FPI industriel Dundee. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention de l'auditeur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de FPI industriel Dundee sur l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2012, les états consolidés du résultat global et des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie de la période allant du 20 juillet 2012 au 31 décembre 2012, ainsi que les notes annexes constituées d'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Notre rapport est daté du 19 février 2013.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus susmentionné notre rapport au conseil des fiduciaires de Fiducie de placement immobilier Dundee portant sur les états détachés de la situation financière des immeubles initiaux de Dundee au 31 décembre 2011, au 31 décembre 2010 et au 1er janvier 2010, ainsi que sur les états détachés du résultat net et du résultat global, les états détachés du surplus divisionnaire et les tableaux détachés des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des méthodes comptables significatives et d'autres explications. Notre rapport est daté du 26 septembre 2012.

(signé) PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.
Comptables agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada
Le 25 février 2013

CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fiducie de placement immobilier industriel Dundee (« **FPI industriel Dundee** ») daté du 25 février 2013 relatif à l'émission et à la vente de parts de FPI industriel Dundee. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention de l'auditeur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus susmentionné notre rapport aux administrateurs de Niagara Industrial Fund GP Inc. portant sur l'état cumulé de la situation financière du portefeuille de Calgary, de Toronto, de Montréal et de Halifax au 31 décembre 2011 et sur l'état cumulé du résultat net et du résultat global, le tableau cumulé des flux de trésorerie et l'état cumulé de la variation de la quote-part de l'actif net de l'exercice clos le 31 décembre 2011, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des méthodes comptables significatives et d'autres explications. Notre rapport est daté du 29 novembre 2012.

(signé) PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.
Comptables agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada
Le 25 février 2013

CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Dundee Industrial Real Estate Investment Trust (« FPI Dundee Industrial ») daté le 25 février 2013 relativement à l'émission et à la vente des unités de FPI Dundee Industrial. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention de l'auditeur sur des documents de placement.

Nous consentons à l'incorporation par renvoi dans le prospectus susmentionné de notre rapport aux fiduciaires de FPI Dundee Industrial portant sur les bilans détachés des Immeubles Initiaux Whiterock aux 31 décembre 2011 et 2010, et 1er janvier 2010 et les états détachés des résultats et résultat étendu, le surplus de la division et des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010. Notre rapport est daté du 26 septembre 2012.

(signé) « Scarrow & Donald LLP »
Comptables agréés
Winnipeg, Canada
Le 25 février 2013

CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Dundee Industrial Real Estate Investment Trust (« FPI Dundee Industrial ») daté le 25 février 2013 relativement à l'émission et à la vente des unités de FPI Dundee Industrial. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention de l'auditeur sur des documents de placement.

Nous consentons à l'incorporation par renvoi dans le prospectus susmentionné de notre rapport aux fiduciaires de FPI Dundee Industrial portant sur les bilans détachés des Immeubles En Copropriété ROI aux 31 décembre 2011 et 2010, et 1er janvier 2010 et les états détachés des résultats et résultat étendu, le surplus de la division et des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010. Notre rapport est daté du 26 septembre 2012.

(signé) « Scarrow & Donald LLP »
Comptables agréés
Winnipeg, Canada
Le 25 février 2013

GLOSSAIRE

Dans le présent de prospectus, les termes suivants ont le sens indiqué ci-après, sauf indication contraire.

« **ARC** » désigne l'Agence du revenu du Canada;

« **billets** » désigne les billets, les obligations, les débetures, les titres d'emprunt ou d'autres titres de créance similaires émis par un particulier, une personne morale, une société de personnes, une société en commandite, une coentreprise, une fiducie ou un organisme sans personnalité morale, la Couronne ou l'un de ses organismes ou encore toute autre entité reconnue par la loi;

« **cédants** » désigne, collectivement, SCID, Société en commandite Dundee Canada, LCH Properties, LAC General Partner Limited, Dundee Holdings Limited Partnership, Dundee Realex Holdings Limited Partnership, WR Trust, WR Master Limited Partnership de même que leurs ayants droit autorisés respectifs, cédants des immeubles initiaux en notre faveur de la façon énoncée dans le prospectus de notre premier appel public à l'épargne;

« **CELI** » désigne un compte d'épargne libre d'impôt;

« **conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires de FPI industriel Dundee;

« **conseillers juridiques** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » du présent prospectus;

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 15 février 2013 qui est intervenue entre FPI industriel Dundee et les preneurs fermes;

« **copropriétaires ROI** » a le sens qui lui est attribué dans le prospectus de notre premier appel public à l'épargne;

« **date d'échéance** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents »;

« **débetures à 5,25 %** » désigne les débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,25 % de FPI industriel Dundee échéant le 31 décembre 2019, tel qu'il est énoncé à la rubrique « Faits récents »;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de FPI industriel Dundee datée du 4 octobre 2012, dans sa version modifiée ou modifiée et mise à jour à l'occasion;

« **EIPD** » désigne une fiducie intermédiaire de placement déterminée ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée aux fins de la LIR;

« **États-Unis** » désigne les États-Unis d'Amérique;

« **exception applicable aux FPI** » désigne l'exception prévue par la législation relative aux FPI applicable à certaines fiducies de placement immobilier qui remplissent certaines conditions précises se rapportant à la nature de leurs placements et de leurs revenus;

« **FERR** » désigne un fonds enregistré de revenu de retraite;

« **filiale** » a le sens qui lui est attribué dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses du prospectus et d'inscription*;

« **FPI Dundee** » désigne la Fiducie de placement immobilier Dundee, fiducie de placement immobilier à capital variable constituée sous le régime des lois de l'Ontario;

« **FPI industriel Dundee** » désigne la Fiducie de placement immobilier Industriel Dundee, fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société établie sous le régime des lois de l'Ontario;

« **FPI** » désigne une fiducie de placement immobilier;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière établies par le Conseil des normes comptables internationales et adoptées par l'Institut Canadien des Comptables Agréés à la Partie I du *Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés – Comptabilité*, dans sa version modifiée à l'occasion;

« **immeubles détenus en copropriété par ROI** » a le sens qui lui est attribué dans le prospectus de notre premier appel public à l'épargne;

« **immeubles initiaux de Dundee** » a le sens qui lui est attribué dans le prospectus de notre premier appel public à l'épargne;

« **immeubles initiaux** » désigne les immeubles productifs de revenu que la Société a acquis directement ou indirectement, comme il est décrit à la rubrique « Les immeubles initiaux » du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;

« **KingSett** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents »;

« **législation relative aux EIPD** » désigne les dispositions de la LIR qui s'appliquent à une EIPD, compte tenu de toutes les propositions fiscales à l'égard de ces dispositions, y compris les propositions publiées le 24 octobre 2012 qui figurent dans le projet de loi C-48, qui a franchi l'étape de la première lecture le 21 novembre 2012;

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), L.R.C. 1985, c.1, dans sa version modifiée;

« **Loi de 1933** » désigne la *Securities Act of 1933* des États-Unis, dans sa version modifiée, ainsi que les règles et règlements pris en vertu de cette loi;

« **ministre** » désigne le ministre des Finances du Canada;

« **option de surallocation** » a le sens qui lui est attribué à la page couverture du présent prospectus;

« **parts** » désigne les parts de FPI industriel Dundee (sauf les parts de fiducie spéciales);

« **parts de fiducie spéciales** » désigne les parts de FPI industriel Dundee (sauf les parts définies aux présentes) autorisées et émises aux termes de la déclaration de fiducie en faveur d'un porteur de titres échangeables contre des parts, y compris les parts de s.e.c. de catégorie B;

« **parts de FPI** » désigne, collectivement, nos parts et les parts de fiducie spéciales;

« **parts de s.e.c. de catégorie B** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B de la Société et « **part de s.e.c. de catégorie B** » désigne l'une d'entre elles;

« **portefeuille de KingSett** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Faits récents »;

« **porteurs de parts** » désigne les porteurs des parts;

« **preneurs fermes** » désigne Valeurs Mobilières TD Inc., Scotia Capitaux Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs Mobilières Dundee Ltée, Corp. Brookfield Financier, Valeurs mobilières Desjardins inc., GMP Valeurs Mobilières S.E.C. et Financière Banque Nationale Inc.;

« **propositions fiscales** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **prospectus de notre premier appel public à l'épargne** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **rapport de gestion de 2012** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **REER** » désigne un régime enregistré d'épargne-retraite;

« **régimes** » désigne, collectivement, les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité, des comptes d'épargne libre d'impôt et des régimes enregistrés d'épargne-études en vertu de la LIR;

« **Règlement** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **RRD** » désigne le régime d'achat de parts et de réinvestissement des distributions adopté par FPI industriel Dundee;

« **SCID** » désigne la Société en commandité Immobilier Dundee; société en commandite constituée sous le régime des lois de l'Ontario et une filiale de FPI Dundee;

« **société du même groupe** » a le sens attribué à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*;

« **Société** » désigne Société en commandite industrielle Dundee, société en commandite établie sous le régime des lois de l'Ontario dont les seuls commanditaires sont FPI industriel Dundee et les cédants applicables;

« **titres d'une filiale** » désigne les billets ou d'autres titres de la Société ou les billets ou d'autres titres d'une filiale de la Société déterminés par le conseil des fiduciaires à l'occasion;

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

ATTESTATION DE FPI INDUSTRIEL DUNDEE

Le 25 février 2013

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER INDUSTRIEL DUNDEE

(signé) SCOTT HAYES
Président et chef de la direction

(signé) MARIO BARRAFATO
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) JOANNE FERSTMAN
Fiduciaire

(signé) ROBERT G. GOODALL
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 25 février 2013

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

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

par : (signé) ARMEN FARIAN

SCOTIA CAPITAUX INC.

par : (signé) STEPHEN SENDER

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

par : (signé) MARK G. JOHNSON

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

par : (signé) WILLIAM WONG

BMO NESBITT BURNS INC.

par : (signé) ONORIO LUCCHESI

CORPORATION CANACCORD GENUITY

par : (signé) JUSTIN BOSA

VALEURS MOBILIÈRES DUNDEE LTÉE

par : (signé) BRAD CUTSEY

CORP. BROOKFIELD
FINANCIER

par : (signé) MARK MURSKI

VALEURS MOBILIÈRES
DESJARDINS INC.

par : (signé) MARK EDWARDS

GMP VALEURS
MOBILIÈRES S.E.C.

par : (signé) ANDREW
KIGUEL

FINANCIÈRE BANQUE
NATIONALE INC.

par : (signé) ANDREW WALLACE

