

## Prospectus préalable de base

*Un exemplaire du présent prospectus simplifié provisoire a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada; toutefois, ce document n'est pas encore dans sa forme définitive en vue du placement de titres. Les renseignements qu'il contient sont susceptibles d'être complétés ou modifiés. Les titres qu'il décrit ne peuvent être placés avant que l'autorité en valeurs mobilières n'ait visé le prospectus simplifié.*

*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. Le présent prospectus simplifié provisoire a été déposé dans toutes les provinces du Canada selon un régime permettant d'attendre après qu'il soit dans sa version définitive pour déterminer certains renseignements concernant les titres offerts et d'omettre ces renseignements dans le prospectus. Ce régime exige que soit transmis au souscripteur un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription.*

*Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié 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 d'aucune autre loi sur les valeurs mobilières d'un État, et ils ne peuvent être offerts, vendus ou livrés directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique, ses possessions et autres régions soumises à leur autorité, sauf dans des circonstances restreintes. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».*

*L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi 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](http://www.sedar.com).*

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ PROVISOIRE

Nouvelle émission et placement secondaire

Le 19 novembre 2012



## FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER INDUSTRIEL DUNDEE

**1 000 000 000 \$**

**Parts**

**Titres d'emprunt**

La Fiducie de placement immobilier industriel Dundee (« **FPI industriel Dundee** ») peut, occasionnellement, offrir des parts (« **parts** ») et des titres d'emprunt (« **titres d'emprunt** ») de FPI industriel Dundee, et les titres d'emprunt peuvent comprendre des titres d'emprunt convertibles en parts de FPI industriel Dundee, ou échangeables contre celles-ci, ou offrir une combinaison de part et de titres d'emprunt, pour un prix d'offre total maximal de 1 000 000 000 \$ (ou une somme équivalente, à la date d'émission, dans une ou plusieurs autres monnaies) pendant la période de validité de 25 mois du présent prospectus préalable de base simplifié (le « **prospectus** »), y compris toute modification s'y rapportant. Les parts et les titres d'emprunt mentionnés dans le présent prospectus sont définis comme les « **titres** ». Société en commandite immobilier Dundee (« **SCID** ») et certaines de ses filiales peuvent

également offrir des parts dont elles sont les propriétaires véritables ou qui sont émises à leur endroit, à l'échange de parts de société en commandite de catégorie B (« **parts de s.e.c. de catégorie B** ») de Société en commandite industrielle Dundee (la « **Société** »), notre filiale d'exploitation. Le présent prospectus autorise le placement de titres émis par FPI industriel Dundee et SCID et les filiales de celle-ci, qui sont des porteurs de parts vendeurs.

Un supplément de prospectus préalable (un « **supplément de prospectus** ») précisera les modalités particulières des placements de titres et peut comprendre, selon le cas, i) s'il s'agit des parts, le nombre de parts faisant l'objet d'un placement, le prix d'offre, le fait que les parts soient offertes en contrepartie d'une somme d'argent ou pour une autre contrepartie et toute autre modalité particulière et, ii) s'il s'agit de titres d'emprunt, la désignation précise, le montant du capital global, la monnaie ou l'unité monétaire des titres d'emprunt, l'échéance, les dispositions relative à l'intérêt, les coupures autorisées, les engagements, les cas de défaut et les autres modalités de rachat, les modalités d'échange ou de conversion, le prix d'offre initial (ou le mode de calcul de celui-ci s'ils sont offerts sans prix fixe), les modalités concernant le rang des titres d'emprunt par rapport aux autres créances, que ceux-ci soient garantis par des actifs ou cautionnés par une personne et toute autre modalité particulière. Vous être priés de lire le présent prospectus ainsi que le supplément de prospectus pertinent avant d'investir dans les titres.

Le présent prospectus n'autorise pas l'émission de titres d'emprunt à l'égard desquels le remboursement du capital et le versement de l'intérêt peuvent être établis, en totalité ou en partie, en fonction d'un ou de plusieurs éléments sous-jacents, notamment, par exemple, un titre de capitaux propres ou d'emprunt, une mesure statistique de rendement économique ou financier, un indice monétaire, un indice des prix à la consommation ou un indice hypothécaire, le prix ou la valeur d'une ou de plusieurs marchandises, indices ou éléments ou d'autres éléments ou formules ou une combinaison ou un panier des éléments précités, exception faite de ce qui est requis afin d'établir un taux d'intérêt ajusté en fonction de l'inflation. Il est entendu que le présent prospectus peut autoriser l'émission de titres d'emprunt à l'égard desquels le remboursement du capital et/ou le versement de l'intérêt peut être établi en totalité ou en partie en fonction des taux publiés par une banque centrale ou une ou plusieurs institutions financières, comme un taux préférentiel ou un taux des acceptations bancaires ou de taux d'intérêt de référence reconnus sur le marché tel que le taux CDOR (le Canadian Dollar Offered Rate) ou le TIOL (le taux interbancaire offert à Londres), et/ou qui sont convertibles en parts ou échangeables contre des parts.

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. 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. **À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent, les titres d'emprunt ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse, il n'existe aucun marché pour la négociation des titres d'emprunt, et il est possible que les acheteurs puissent ne pas être en mesure de revendre les titres d'emprunt achetés aux termes du présent prospectus, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, la liquidité des titres d'emprunt et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Veuillez vous reporter aux facteurs de risque figurant dans le supplément de prospectus relatif aux titres d'emprunt pertinents.**

Nous pouvons offrir et vendre des titres à des preneurs fermes, ou à des courtiers en valeurs qui les achètent pour leur compte ou par l'entremise de ceux-ci, et nous pouvons également vendre directement des titres à un ou plusieurs souscripteurs ou par l'intermédiaire de courtiers en valeurs agissant à titre de placeurs pour compte. Le supplément de prospectus relatif à un placement particulier de titres identifiera chaque preneur ferme, courtier en valeurs ou placeur pour compte, selon le cas, dont les services auront

été retenus dans le cadre du placement et de la vente des titres et établira les modalités du placement de ces titres, y compris leur mode de placement, le produit revenant à FPI industriel Dundee, et tous les frais, escomptes ou rémunérations devant être versés aux preneurs fermes, aux courtiers en valeurs ou aux placeurs pour compte et toute autre modalité importante du mode de placement.

À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent, dans le cadre d'un placement de titres, les preneurs fermes, les courtiers en valeurs ou les placeurs pour compte peuvent effectuer des opérations en vue de stabiliser ou de maintenir le cours des titres à un niveau autre que celui qui pourrait exister sur le marché libre. Ces opérations peuvent être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

**Un placement dans nos titres et nos activités comportent certains risques. Les investisseurs éventuels devraient étudier attentivement ces facteurs de risque. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus de notre premier appel public à l'épargne (terme défini à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »).**

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.

Il est important que vous étudiez les facteurs de risque particuliers pouvant toucher le secteur immobilier et, ainsi, la stabilité des distributions que les porteurs de parts recevront. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus de notre premier appel public à l'épargne. Cette rubrique décrit également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles si un risque devait se matérialiser.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs assujettis à l'impôt sur le revenu au Canada 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, lesquelles ne sont pas assujetties à l'impôt au moment de leur réception, mais qui diminuent le prix de base rajusté des parts du porteur de parts aux fins de l'impôt. La composition peut varier au fil du temps, ce qui peut avoir une incidence sur le rendement du porteur après impôt. Les distributions de revenu imposable de FPI industriel Dundee sont généralement imposées comme un revenu ordinaire entre les mains d'un porteur. 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).

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.

L'information qui peut être différée dans le régime du prospectus préalable en vertu des lois applicables et qui sera omise dans le présent prospectus figurera dans un ou plusieurs suppléments de prospectus qui seront remis aux souscripteurs avec le présent prospectus. Chaque supplément de prospectus sera intégré

par renvoi dans le présent prospectus aux fins de la législation en valeurs mobilières à la date du supplément de prospectus et uniquement aux fins de placement des titres auxquels le présent supplément de prospectus se rapporte.

## TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	1
INFORMATION PROSPECTIVE.....	4
TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE FPI INDUSTRIEL DUNDEE ET SES ACTIVITÉS .....	5
FPI INDUSTRIEL DUNDEE.....	5
FAITS RÉCENTS .....	6
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ.....	7
EMPLOI DU PRODUIT .....	7
RATIO DE COUVERTURE PAR LE RÉSULTAT.....	7
DESCRIPTION DES PARTS.....	7
DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT .....	8
PORTEUR DE PARTS VENDEUR .....	9
MODE DE PLACEMENT .....	10
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....	11
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.....	11
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	11
FACTEURS DE RISQUE .....	12
PROMOTEUR .....	12
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS .....	12
AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES .....	12
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES .....	13
CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR.....	C-1
CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR.....	C-2
CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR.....	C-3
ATTESTATION DE LA FIDUCIE .....	A-1

## 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 définitif de FPI industriel Dundee daté du 26 septembre 2012 (« **prospectus de notre premier appel public à l'épargne** »). Les parties du prospectus de notre premier appel public à l'épargne intégrées par renvoi dans le présent prospectus sont indiquées ci-dessous.

Les documents suivants déposés auprès des différentes commissions des valeurs mobilières ou autorités similaires dans les provinces du Canada sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus 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) « La Fiducie » aux pages 23 à 27 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - iii) « Les immeubles initiaux » aux pages 33 à 43 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - iv) 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;
  - v) « Gestion d'actifs » aux pages 45 à 47 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - vi) « Investisseurs clés » aux pages 48 à 50 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - vii) « Stratégie en matière de dette » aux pages 50 à 52 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - viii) « 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) »;
  - ix) « Notre structure et formation » à la page 97 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;

- x) « Acquisition des immeubles initiaux » aux pages 98 à 101 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xi) « Structure postérieure à la clôture » à la page 102 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xii) « Services de gestion immobilière et de consultation » aux pages 103 à 107 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xiii) « Fiduciaires et membres de la haute direction » aux pages 107 à 116 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xiv) « Rémunération des membres de la haute direction » aux pages 116 à 119 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xv) « Rémunération des fiduciaires » à la page 120 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xvi) « 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;
  - xvii) « Politique en matière de distributions » aux pages 123 à 126 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xviii) « 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;
  - xix) « La Société » aux pages 133 à 136 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xx) « Facteurs de risque » aux pages 148 à 161 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xxi) « Contrats importants » à la page 161 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xxii) « 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;
  - xxiii) « Poursuites » à la page 162 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
  - xxiv) « Glossaire » aux pages 169 à 174 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- b) les états financiers intermédiaires non audités de FPI industriel Dundee au 30 septembre 2012 et pour la période allant du 20 juillet 2012 au 30 septembre 2012, ainsi que les notes y afférentes;
  - c) le rapport de gestion de FPI industriel Dundee pour la période intermédiaire close le 30 septembre 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.

Les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus, les états financiers intermédiaires comparatifs, les déclarations d'acquisition d'entreprise, les déclarations de changement important (exception faite des déclarations de changement important confidentielles, le cas échéant), 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 similaires au Canada au cours de la durée du présent prospectus 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.**

Dès que FPI industriel Dundee dépose de nouveaux états financiers annuels audités auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée du présent prospectus, les états financiers annuels audités (le cas échéant), ainsi que tous les états financiers intermédiaires non audités avec les rapports de gestion connexe de périodes antérieures antérieurement déposés sont réputés ne plus être intégrés par renvoi au présent prospectus en vue de l'offre et de la vente à venir des titres aux termes du présent prospectus.

Dès que FPI industriel Dundee dépose une nouvelle notice annuelle auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée du présent prospectus, les renseignements mentionnés précédemment qui figurent dans le prospectus de notre premier appel public à l'épargne, la notice annuelle déposée antérieurement (le cas échéant), les déclarations de changement important déposées avant la fin de l'exercice sur lequel porte la nouvelle notice annuelle, les circulaires de sollicitation de procurations déposées depuis le début de cet exercice (à moins que la législation canadienne en valeurs mobilières applicable exige leur intégration par renvoi au présent prospectus) et toute déclaration d'acquisition d'entreprise à l'égard d'acquisitions réalisées depuis le début de cet exercice (à moins qu'elle ait été intégrée par renvoi dans la notice annuelle du dernier exercice ou que moins de neuf mois d'exploitation de l'entreprise acquise ou des entreprises reliées sont comptabilisés dans les derniers états financiers annuels audités de FPI industriel Dundee) sont réputées ne plus être intégrées par renvoi au présent prospectus en vue de l'offre et de la vente à venir des titres aux termes du présent prospectus. Lorsque, pendant la durée de validité du présent prospectus, une nouvelle circulaire de sollicitation de procurations préparée en vue d'une assemblée générale annuelle de FPI industriel Dundee est déposée auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, la circulaire de sollicitation de procurations antérieure établie en vue d'une assemblée générale annuelle de FPI industriel Dundee est réputée ne plus être intégrée par renvoi dans le présent prospectus en vue de l'offre et de la vente des titres aux termes du présent prospectus.



Dès que FPI industriel Dundee dépose des états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée du présent prospectus, tous les états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe déposés antérieurement sont réputés ne plus être intégrés par renvoi au présent prospectus en vue de l'offre et de la vente future des titres aux termes du présent prospectus.

Un supplément de prospectus renfermant les modalités précises d'un placement de titres ainsi que tout autre renseignement concernant les titres sera remis aux souscripteurs de ces titres avec le présent prospectus et sera réputé être intégré par renvoi au présent prospectus en date de ce supplément de prospectus et uniquement aux fins de placement de titres auquel le supplément de prospectus se rapporte.

## **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 « 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.

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 à la rubrique « Facteurs de risque ». Par conséquent, les résultats et les événements réels pourraient varier de façon importante par rapport à ceux qui sont indiqués, prévus ou sous-entendus dans 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. Pour de plus amples renseignements sur les facteurs de risque pouvant faire en sorte que nos résultats réels diffèrent des attentes actuelles, se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

## **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**

### **Vue d'ensemble**

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 est composé de 77 immeubles destinés à l'industrie légère (les « **immeubles initiaux** ») répartis dans sept provinces canadiennes qui représentent environ 6,02 millions de pieds carrés de superficie locative brute. 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 *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée à l'occasion, et du *Règlement de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée à

l'occasion, selon le cas (la « **LIR** »), mais 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 titres et sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## **FAITS RÉCENTS**

### **Réalisation du premier appel public à l'épargne et acquisition des immeubles initiaux**

FPI industriel Dundee a été établie le 20 juillet 2012 à titre de fiducie de placement immobilier axée sur la propriété et l'acquisition d'immeubles industriels.

Le 4 octobre 2012, nous avons mené à terme notre premier appel public à l'épargne visant 15 500 000 parts au prix de 10,00 \$ chacune pour un produit brut total de 155 000 000 \$. Dundee Corporation et Michael J. Cooper ont souscrit au total 2 500 000 parts au prix de 10,00 \$ chacune pour un produit brut total de 25 000 000 \$. Ce produit, ainsi que les sommes de 8,5 millions de dollars prélevées sur notre facilité de crédit ont été utilisés pour acquérir indirectement les immeubles initiaux auprès des filiales de Fiducie de placement immobilier Dundee (« **FPI Dundee** »). Le 4 octobre 2012, FPI industriel Dundee a également fait l'acquisition des participations en copropriété dans sept des immeubles initiaux appartenant à des tierces parties. Ainsi, FPI industriel Dundee a la propriété exclusive des 77 immeubles initiaux, à l'exception du 2240, Premier Way à Edmonton en Alberta, dans lequel sa participation s'élève à 50%.

Le 17 octobre 2012, nous avons réalisé l'émission de 2 325 000 parts additionnelles au prix de 10,00 \$ chacune pour un produit brut de 23 250 000 \$. Nous avons émis ces titres à la suite de l'exercice de l'option de surallocation des preneurs fermes dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne. Nous avons affecté le produit net tiré de ces émissions supplémentaires aux fins générales de la fiducie, notamment au remboursement du montant de 8,5 millions de dollars qui a été prélevé sur notre facilité de crédit mentionné précédemment.

En vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables, l'acquisition des immeubles initiaux était considérée comme « une acquisition significative ». La déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI industriel Dundee ayant trait à l'acquisition est intégrée au présent prospectus par renvoi.

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

Le 9 novembre 2012, nous avons conclu une convention visant l'achat de deux immeubles situés dans la région du Grand Toronto en Ontario, soit le 2, Lone Oak Court et le 441, Chrislea Road. Ces deux immeubles à locataire unique ont été respectivement construits en 2001 et en 1998 et ils ont une superficie totale d'environ 173 000 pieds carrés. Cette acquisition devrait être conclue vers le 30 novembre 2012.

Conformément à nos pratiques antérieures et dans le cours normal des activités, nous avons engagé des pourparlers à l'égard d'acquisitions éventuelles de nouvelles propriétés pour notre portefeuille et d'aliénations éventuelles de propriétés existantes. Toutefois, rien ne garantit que ces pourparlers déboucheront sur une entente définitive et, le cas échéant, quelles seraient les modalités ou le moment d'une acquisition ou d'une aliénation. Nous prévoyons poursuivre les pourparlers actuels et rechercher activement d'autres possibilités d'acquisitions, d'investissements et d'aliénations.

## STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Les changements importants qui ont été apportés à la structure du capital consolidé du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 16 novembre 2012 sont les suivants:

- la dette a augmenté de 321,3 M\$ par suite de ce qui suit : i) la prise en charge d'emprunts hypothécaires de 279,9 M\$ dans le cadre de l'acquisition des immeubles initiaux; ii) l'émission de billets de 42,0 M\$ payables à la FPI Dundee en lien avec l'acquisition des immeubles initiaux; et iii) le prélèvement de 8,5 M\$ sur la facilité de crédit d'exploitation garantie. Sont venus réduire les montants précités : i) des remboursements de capital de 0,6 M\$ sur les emprunts hypothécaires pris en charge dont il est question ci-dessus; et ii) des remboursements de 8,5 M\$ sur la facilité de crédit d'exploitation garantie susmentionnée. En outre, le nombre de parts remboursables de filiales a augmenté en raison de l'émission de 16 034 631 parts de s.e.c. de catégorie B en lien avec l'acquisition des immeubles initiaux et de l'émission de 77 200 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 par suite de ce qui suit : i) l'émission de 20 325 000 parts dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne et des souscriptions réalisées par Dundee Corporation et Michael J. Cooper; et ii) l'émission de 1 246 parts dans le cadre du régime d'achat de parts et de réinvestissement de distributions.

## EMPLOI DU PRODUIT

Les renseignements sur l'affectation du produit net tiré d'un placement de titres seront présentés dans le supplément de prospectus portant sur ce placement.

## RATIO DE COUVERTURE PAR LE RÉSULTAT

Les ratios de couverture par le résultat seront fournis au besoin dans le supplément de prospectus visant l'émission de titres d'emprunt aux termes du présent prospectus.

## DESCRIPTION DES PARTS

### Parts

Chaque part représente un intérêt bénéficiaire indivis dans FPI industriel Dundee et dans les distributions versées par celle-ci, que ce soit des distributions de revenus nets, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes et, en cas de cessation ou de liquidation de FPI industriel Dundee, dans le reliquat de son actif net après le règlement de ses autres obligations. Les parts ont un rang égal et proportionnel, sans discrimination, préférence ni priorité. Le droit aux distributions sur les parts provient des titres que détient FPI industriel Dundee.

Chaque part donne à son porteur une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts.

Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi. De plus, nous ne sommes pas une société de fiducie et par conséquent, nous ne sommes pas inscrits en vertu d'une loi sur les fiducies et sur les sociétés de prêt puisque nous n'exploitons pas, ni n'avons l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur nos parts, se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des Parts de la Fiducie » du prospectus de notre premier appel public à l'épargne.

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

Pour que FPI industriel Dundee conserve son statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la LIR, elle ne doit pas être établie ou maintenue principalement au profit de non-résidents du Canada. Par conséquent, certaines restrictions ont été imposées sur le nombre de non-résidents qui sont propriétaires de nos titres à droit de vote. Se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des Parts de la Fiducie – Restriction relative à la propriété par des non-résidents » du prospectus de notre premier appel public à l'épargne.

### **DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT**

Le supplément de prospectus relatif aux titres d'emprunt offerts décrira les modalités particulières du placement. Ces modalités comprendront une partie ou la totalité des modalités suivantes :

- la désignation de la série de titres d'emprunt, qui distinguera cette dernière de toutes les autres séries de titres d'emprunt;
- tout plafond relatif au capital total de la série de titres d'emprunt qui pourrait être attestée et livrée aux termes d'une convention de fiducie ou d'un supplément à une convention de fiducie;
- la ou les dates auxquelles le capital et toute prime de la série de titres d'emprunt sont payables;
- le ou les taux auxquels la série de titres d'emprunt porte intérêt, s'il y a lieu, la ou les dates à compter desquelles l'intérêt court, auxquelles l'intérêt est payable et auxquelles un registre, s'il y a lieu, doit être tenu afin de déterminer à quels porteurs cet intérêt est payable et/ou la ou les méthodes d'établissement de ce ou ces taux ou de cette ou ces dates;
- l'endroit ou les endroits où le capital de la série de titres d'emprunt et l'intérêt y afférent sont payables ou une série de titres d'emprunt peut être remise aux fins d'inscription de transfert ou d'échange;
- le droit, s'il y a lieu, de FPI industriel Dundee de racheter la série de titres d'emprunt, en totalité ou en partie, à son gré et la ou les périodes à l'intérieur desquelles la série de titres d'emprunt peut être ainsi rachetée, le ou les prix auxquels elle peut être rachetée et les modalités selon lesquelles le rachat peut être effectué, notamment aux termes de dispositions en matière de fonds d'amortissement;
- l'obligation, s'il y a lieu, de FPI industriel Dundee de racheter, d'acheter ou de rembourser la série de titres d'emprunt aux termes de dispositions en matière de rachat obligatoire ou de fonds d'amortissement ou de dispositions analogues ou au gré du porteur et le ou les prix auxquels la série de titres d'emprunt doit être rachetée, achetée ou remboursée, en totalité ou en partie, conformément à cette obligation, la ou les périodes à l'intérieur desquelles elle doit l'être, la ou les dates auxquelles le rachat, l'achat ou le remboursement doit être effectué ainsi que les modalités qui régissent un tel rachat, achat ou remboursement;

- les coupures dans lesquelles la série de titres d'emprunt doit être émise s'il s'agit d'autres coupures que des coupures de 1 000 \$ et des multiples intégraux de celles-ci;
- les fiduciaires, dépositaires, agents d'authentification ou agents payeurs, agents des transferts ou agents chargés de la tenue des registres ou autres agents à l'égard de la série de titres d'emprunt;
- les cas de défaut ou engagements relatifs à la série de titres d'emprunt;
- les circonstances, le cas échéant, dans lesquelles la série de titres d'emprunt pourra être convertie en titres de FPI industriel Dundee ou d'une autre personne ou échangée contre de tels titres;
- la forme et les modalités de la série de titres d'emprunt, notamment l'inscription de la série de titres d'emprunt sous forme nominative ou non;
- s'il y a lieu, la possibilité que la série de titres d'emprunt soit émise en totalité ou en partie sous forme d'un ou de plusieurs titres d'emprunt globaux et, le cas échéant, le ou les dépositaires de ces titres d'emprunt globaux au nom duquel ou desquels ils seront inscrits;
- la devise dans laquelle la série de titres d'emprunt doit être émise s'il ne s'agit pas du dollar canadien;
- toute autre modalité de la série de titres d'emprunt.

Tous les titres d'emprunt d'une série sont essentiellement identiques, sauf indication contraire dans une résolution des fiduciaires, une attestation des dirigeants ou la convention de fiducie relative aux titres d'emprunt ou un supplément à cette convention de fiducie. Les titres d'emprunt d'une série n'ont pas à être émis tous en même temps et peuvent être émis à l'occasion.

Si nous vendons les titres d'emprunt en échange d'une devise ou d'une unité monétaire ou si les paiements sur les titres d'emprunt doivent être effectués dans une devise ou une unité monétaire autre que le dollar canadien, nous décrirons dans le supplément de prospectus les restrictions, les choix, les incidences fiscales, les modalités particulières et les autres renseignements relatifs à ces titres d'emprunt ainsi que la devise ou l'unité monétaire autre que le dollar canadien.

### **PORTEUR DE PARTS VENDEUR**

Le présent prospectus peut également porter de temps à autre sur le placement de parts dans le cadre d'un placement secondaire effectué par certains porteurs de parts vendeurs. Les modalités en vertu desquelles les parts seront offertes par les porteurs de parts vendeurs seront décrites dans le supplément de prospectus. Le supplément de prospectus visant le placement des parts par des porteurs de parts vendeurs comprendra, notamment, s'il y a lieu : i) les noms des porteurs de parts vendeurs; ii) le nombre de parts dont les porteurs de parts vendeurs sont propriétaires ou sur lequel ils exercent une emprise; iii) le nombre de parts placées pour le compte de chaque porteur de parts vendeur; iv) le nombre de parts dont les porteurs de parts vendeur seront propriétaires ou sur lesquels ils exerceront une emprise après le placement et le pourcentage de l'ensemble des parts en circulation que représente le nombre ou la valeur de ces parts; v) si les parts sont détenues par des porteurs de parts qui ont à la fois qualité de porteurs inscrits et qualité de propriétaires véritables ou seulement une de ces qualités; vi) si le porteur de parts vendeur a souscrit les parts qu'il détenait au cours de la période de 24 mois précédant la date du

supplément de prospectus, la date ou les dates où il les a souscrites et vii) si le porteur de parts vendeur a souscrit les parts qu'il détenait au cours de la période de 12 mois précédant la date du supplément de prospectus, le coût global et unitaire de ces parts.

## MODE DE PLACEMENT

Nous pouvons vendre des titres a) par l'intermédiaire de preneurs fermes, de courtiers ou de placeurs pour compte qui les achètent pour leur compte ou à titre de mandataires; b) directement à un ou à plusieurs acheteurs, notamment à l'exercice de droits de conversion ou d'échange rattachés à des titres convertibles ou échangeables détenus par l'acheteur ou c) par une combinaison de ces méthodes de vente. Les titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cas d'une ou de plusieurs opérations à un ou à des prix fixes qui peuvent être modifiés, aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix liés aux cours en vigueur ou à des prix devant être négociés avec les acheteurs, en espèces ou en échange de toute autre contrepartie.

Le supplément de prospectus relatif à chaque placement de titres fera état de chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte, selon le cas, ainsi que des modalités du placement, notamment le prix d'achat des titres, le produit qui revient à FPI industriel Dundee ainsi que la rémunération ou les commissions des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte. Seuls les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte nommés dans le supplément de prospectus sont réputés être les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte, selon le cas, à l'égard des titres offerts aux termes de celui-ci.

Dans le cadre de la vente de titres, les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte peuvent recevoir de FPI industriel Dundee une rémunération sous forme de commissions ou de réductions. Ces commissions peuvent être réglées au moyen des fonds généraux de FPI industriel Dundee ou du produit tiré de la vente des titres.

Aux termes de conventions que FPI industriel Dundee peut conclure, les preneurs fermes, les courtiers et les placeurs pour compte qui participent au placement de titres peuvent avoir droit à une indemnisation de la part de FPI industriel Dundee à l'égard de certaines responsabilités, y compris les responsabilités prévues par la législation en valeurs mobilières, ou à une contribution à l'égard des paiements que les preneurs fermes ou les placeurs pour compte peuvent être tenus d'effectuer à cet égard.

Dans le cadre de tout placement de titres, les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte qui participent au placement de titres peuvent effectuer des surallocations ou des opérations en vue de stabiliser ou de maintenir le prix des titres à un niveau supérieur à celui qui pourrait se former sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment.

Sauf indication contraire dans un supplément de prospectus, les titres n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la Loi de 1933 ou de la législation en valeurs mobilières d'un État et ils ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis (au sens donné à *U.S. persons* dans le *Regulation S* pris en vertu de la Loi de 1933, sauf dans le cadre de certaines opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933. De plus, avant l'expiration d'une période de 40 jours après le début d'un placement de titres, l'offre ou la vente de titres aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis par un courtier, qu'il participe ou non au placement, peut violer les exigences d'inscription de la Loi de 1933 si une telle offre ou vente n'est pas effectuée conformément à une dispense des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933.

## VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

À compter de la date de la création de FPI industriel Dundee jusqu'à la date du présent prospectus, FPI industriel Dundee a réalisé les placements de parts et de titres convertibles en parts suivants :

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 de 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 de FPI international Dundee) à SCID et 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 au régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « **RRD** ») de FPI industriel Dundee. 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 78 446 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.

## 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 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, au 16 novembre 2012 :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Du 4 octobre 2012 au 31 octobre 2012.....	11,49	10,75	7 316 918
Du 1 <sup>er</sup> novembre 2012 au 16 novembre 2012 .....	11,38	10,66	958 621

## CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Le supplément de prospectus applicable peut décrire certaines incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement aux investisseurs décrits dans celui-ci et qui découlent de



l'achat, de la détention et de la disposition des titres applicables, notamment, dans le cas d'un investisseur qui n'est pas résident du Canada, la retenue d'impôt pour non-résidents du Canada.

## **FACTEURS DE RISQUE**

Un placement dans les titres comporte un certain nombre de risques, dont ceux qui sont énoncés dans notre prospectus relatif au premier appel public à l'épargne et ceux qui seront énumérés dans notre notice annuelle. Il est recommandé aux investisseurs éventuels d'examiner attentivement ces risques, en plus de l'information qui figure dans le supplément de prospectus relatif à un placement et de l'information qui y est intégrée par renvoi, avant d'acheter des titres. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus relatif à notre premier appel à l'épargne.

## **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 de la législation en valeurs mobilières applicable. Dans le cadre de la formation de FPI industriel Dundee, SCID a fourni à FPI industriel Dundee un apport de 10,00 \$ en espèces. SCID et certaines filiales de celle-ci détiennent une participation effective d'environ 44,1 % 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 de FPI industriel Dundee. 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 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.

## **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS**

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus relatif à un placement de titres, certaines questions d'ordre juridique portant sur l'émission et la vente des parts seront tranchées pour notre compte par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. et Wilson & Partners LLP.

En date du présent prospectus, les associés et sociétaires d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., collectivement, et les associés et avocats de Wilson & Partners LLP, collectivement, avaient respectivement la propriété véritable, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de toute catégorie ou série de FPI industriel Dundee.

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

Les auditeurs de FPI industriel Dundee sont PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables agréés, situés à Toronto, en Ontario, qui ont été nommés en qualité d'auditeurs de FPI industriel Dundee le 20 juillet 2012 et 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 principaux 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 préalable de base simplifié de Fiducie de placement immobilier industriel Dundee (la « **FPI industriel Dundee** ») daté du ● novembre 2012 relatif au placement de parts et de titres d'emprunt de la FPI industriel Dundee d'un montant total d'au plus 1 000 000 000 \$ non réparti entre ces titres. 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 simplifié susmentionné notre rapport au conseil des fiduciaires de la 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 1<sup>er</sup> 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. Notre rapport est daté du 26 septembre 2012.

●

**Comptables agréés, experts-comptables autorisés**

Toronto, Canada  
Le ● 2012

## CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus préalable de base simplifié de Dundee Industrial Real Estate Investment Trust (« Dundee Industrial REIT ») daté du • novembre 2012 relativement au placement non attribué jusqu'à concurrence d'un total de 1 000 000 000 \$ des parts et titres de créance de Dundee Industrial REIT. 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 préalable de base simplifié susmentionné, notre rapport aux fiduciaires de Dundee Industrial REIT portant sur les bilans détachés des Propriétés Initiales Whiterock aux 31 décembre 2011 et 2010, et 1<sup>er</sup> janvier 2010, et les états détachés des résultats et du résultat étendu, du surplus de la division et des flux de trésorerie pour les exercices clos aux 31 décembre 2011 et 2010. Notre rapport est daté du 26 septembre 2012.

•  
Comptables agréés  
Winnipeg, Canada  
• novembre 2012

## CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus préalable de base simplifié de Dundee Industrial Real Estate Investment Trust ( « Dundee Industrial REIT ») daté du • novembre 2012 relativement au placement non attribué jusqu'à concurrence d'un total de 1 000 000 000 \$ des parts et titres de créance de Dundee Industrial REIT. 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 préalable de base simplifié susmentionné, notre rapport aux fiduciaires de Dundee Industrial REIT portant sur les bilans détachés des Immeubles En Copropriété ROI aux 31 décembre 2011 et 2010, et 1<sup>er</sup> janvier 2010 et les états détachés des résultats et du résultat étendu, du surplus de la division et des flux de trésorerie pour les exercices clos aux 31 décembre 2011 et 2010. Notre rapport est daté du 26 septembre 2012.

- Comptables agréés  
Winnipeg, Canada  
• novembre 2012

## **ATTESTATION DE LA FIDUCIE**

Le 19 novembre 2012

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révélera, à la date du dernier supplément qui se rapporte aux titres offerts au moyen du prospectus et des suppléments, 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 GOODALL  
Fiduciaire

