

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 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 PROVISOIRE

Nouvelle émission

Le 19 novembre 2012



FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER DUNDEE

2 000 000 000 \$

Parts

Titres d'emprunt

La Fiducie de placement immobilier Dundee (« **FPI Dundee** ») peut, occasionnellement, offrir des parts de FPI, série A (les « **parts** ») et des titres d'emprunt (les « **titres d'emprunt** »), lesquels peuvent comprendre des titres d'emprunt convertibles en parts de FPI Dundee ou échangeables contre de telles parts, ou encore une combinaison de ceux-ci, pour un prix d'offre total maximal de 2 000 000 000 \$ (ou la 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 dont il est question dans le présent prospectus, sont définis comme les « **titres** ».

Un supplément de prospectus préalable (un « **supplément de prospectus** ») précisera les modalités particulières des placements de titres, notamment, selon le cas : i) dans le cas 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 ou autre et ii) dans le

cas de titres d'emprunt, la désignation précise, le montant du capital global, la monnaie dans laquelle sont libellés les titres d'emprunt, l'échéance, les dispositions relatives 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 les titres d'emprunt 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, notamment 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 tels 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 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) M5C 3H1.

Nos parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** »), sous le symbole D.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. Se reporter aux facteurs de risque figurant dans le supplément de prospectus portant sur les titres d'emprunt en question.**

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 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 avant de souscrire des parts. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

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 dans des parts 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 pourraient être réduites ou interrompues en raison de plusieurs facteurs indiqués dans nos documents d'information continue. En outre, la valeur marchande des parts pourrait diminuer si nous ne sommes pas en mesure d'atteindre nos objectifs de distributions en espèces dans le futur; 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 présent prospectus, à la sous-rubrique « Risques inhérents au secteur immobilier pouvant influencer sur notre rendement financier » de la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle datée du 30 mars 2012 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2011. Ces rubriques décrivent 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 impôts d'un placement dans les parts pour les porteurs assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt sur le revenu des distributions versées par FPI Dundee sur ses parts, dont une partie pourrait être intégralement ou partiellement imposable ou pourrait constituer des distributions à impôt différé qui ne sont pas assujetties à l'impôt au moment de leur réception, mais qui réduisent le prix de base rajusté d'une part pour le porteur aux fins de l'impôt. Cette composition peut évoluer au fil du temps, influant ainsi sur le rendement après impôts d'un porteur. Les distributions de revenu imposable de FPI Dundee sont généralement imposées comme un revenu ordinaire dans les mains d'un porteur. Les distributions excédant le revenu imposable de FPI Dundee bénéficient généralement d'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 et ne sommes pas inscrits 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	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	15
INFORMATION PROSPECTIVE	2	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	18
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE FPI DUNDEE ET SES ACTIVITÉS	3	FACTEURS DE RISQUE	18
DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR D'ACTIVITÉ	3	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS	18
FPI DUNDEE	4	AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	18
FAITS RÉCENTS	4	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	18
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	5	CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR	A-1
EMPLOI DU PRODUIT	5	CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR	A-2
RATIO DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES	5	CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR	A-3
DESCRIPTION DES PARTS	5	GLOSSAIRE	B-1
DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT	6	ATTESTATION DE FPI DUNDEE	C-1
MODE DE PLACEMENT	13		
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	14		

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

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) la notice annuelle de FPI Dundee datée du 30 mars 2012;
- b) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de FPI Dundee datée du 5 avril 2012 préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui a eu lieu le 3 mai 2012;
- c) les états financiers consolidés audités de FPI Dundee aux 31 décembre 2011 et 2010 et au 1^{er} janvier 2010 de même que les exercices terminés aux 31 décembre 2011 et 2010, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur indépendant sur ceux-ci;
- d) les états financiers consolidés condensés non audités de FPI Dundee au 30 septembre 2012 et pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012, ainsi que les notes y afférentes;
- e) le rapport de gestion de 2011;
- f) le rapport de gestion du troisième trimestre de 2012;
- g) la déclaration de changement important de FPI Dundee datée du 18 janvier 2012;
- h) la déclaration de changement important de FPI Dundee datée du 9 mars 2012;
- i) la déclaration de changement important de FPI Dundee datée du 28 mai 2012;
- j) la déclaration de changement important de FPI Dundee datée du 5 octobre 2012;
- k) la déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI Dundee datée du 15 août 2011;
- l) la déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI Dundee datée du 14 mars 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 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 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 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 Dundee dépose une nouvelle notice annuelle auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée du présent prospectus, la notice annuelle déposée antérieurement, 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 les lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables n'exigent autrement qu'elles soient intégrées par renvoi dans le 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 n'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 comptabilisées dans les derniers états financiers annuels audités de FPI Dundee) sont réputées ne plus être intégrées par renvoi dans le présent prospectus en vue de l'offre et de la vente à venir des titres aux termes du présent prospectus. Une fois qu'une nouvelle circulaire de sollicitation de procuration préparée dans le cadre d'une assemblée générale annuelle de FPI Dundee aura été déposée auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la durée du présent prospectus, la circulaire de sollicitation de procurations antérieure préparée dans le cadre d'une assemblée générale annuelle de FPI Dundee sera réputée ne plus être intégrée par renvoi dans le présent prospectus aux fins des offres et des ventes futures de titres aux termes du présent prospectus.

Dès que FPI 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 certaines déclarations qui constituent de l'« information prospective » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Toutes les déclarations, exception faite des déclarations concernant des faits passés, figurant dans le présent prospectus et portant sur des activités, des événements, des faits ou des résultats financiers dont nous ou un tiers prévoyons la survenance ou la possibilité qu'ils surviennent dans le futur, y compris notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre rendement et nos perspectives et occasions d'affaires futures, ainsi que les hypothèses relatives à ce qui précède sont des énoncés prospectifs et constituent de l'information prospective. L'information prospective est fondée sur un certain nombre d'hypothèses et est assujettie à un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont bon nombre sont indépendants de notre

volonté, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus par cette information prospective. Ces risques et incertitudes comprennent, notamment, la conjoncture économique générale et locale, la situation financière des locataires, notre capacité de refinancer les titres de créance arrivés à échéance, les risques de location, notamment ceux liés à la capacité de louer des locaux vacants, notre capacité de repérer et de réaliser des acquisitions rentables, les fluctuations des taux d'intérêt et des taux de change et les risques et incertitudes décrits à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle datée du 30 mars 2012 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » du rapport de gestion de 2011.

Même si les énoncés prospectifs contenus dans le présent prospectus reposent sur ce que nous estimons être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels correspondront à ces énoncés prospectifs. Parmi les hypothèses que nous avons utilisées pour préparer l'information prospective figurent les suivantes : l'économie canadienne demeurera stable; les taux d'intérêt demeureront stables; la conjoncture du marché immobilier, y compris la concurrence au chapitre des acquisitions, correspondra au climat actuel; et les marchés financiers continueront à nous donner aisément accès à des capitaux et/ou à des emprunts.

Toute l'information prospective figurant dans le présent prospectus est à jour à la date du présent prospectus. Nous ne nous engageons pas à la mettre à jour à la suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, sauf si la loi l'exige. Des renseignements supplémentaires sur ces hypothèses et risques et incertitudes figurent dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, dont notre notice annuelle la plus récente, qui peuvent être consultés sur SEDAR, à www.sedar.com. Ces documents sont également disponibles sur notre site Web à www.dundeereit.com.

TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE FPI DUNDEE ET SES ACTIVITÉS

Les termes clés utilisés dans le présent prospectus sont définis dans le «
Glossaire».

Nos activités de placement et d'exploitation sont restreintes puisque nos activités d'exploitation sont exercées par SC Immobilier Dundee, notre principale filiale en exploitation. Nous détenons notre participation dans SC Immobilier Dundee par l'intermédiaire de deux sociétés en commandite, Société en commandite A et Société en commandite B. Afin d'alléger le texte, nous utilisons dans le présent prospectus certains termes qui font allusion à nos placements et à nos activités dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent prospectus, à moins d'indications contraires, les expressions comme « nous », « notre », « nos » et « nôtre » désignent FPI Dundee et ses filiales, y compris les fiducies et les sociétés de personnes dans lesquelles FPI Dundee a, directement ou indirectement, une participation supérieure à 50 %. Les expressions comme « nos placements » ou « nos activités » désignent les placements et les activités de FPI Dundee et ses filiales dans leur ensemble. Les expressions comme « nos immeubles », « nos propriétés », « notre portefeuille », « nous avons la propriété » et « nous investissons dans » lorsqu'il est question de nos propriétés désignent le fait que les propriétés nous appartiennent et que nous investissons dans les propriétés indirectement par l'entremise de SC Immobilier Dundee. Une expression comme « nous exploitons » désigne l'exploitation de notre entreprise par l'entremise de SC Immobilier Dundee. Lorsque nous utilisons l'expression « FPI Dundee », nous renvoyons à la Fiducie de placement immobilier Dundee.

DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR D'ACTIVITÉ

Certaines données sur le marché qui sont intégrées par renvoi dans le présent prospectus proviennent de CB Richard Ellis, *MarketView*, troisième trimestre de 2012, publication préparée par une entreprise commerciale qui fournit des données sur le secteur immobilier. Bien que nous estimions que cette information est fiable, nous ne pouvons en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Nous n'avons pas vérifié de façon indépendante cette information ni ne faisons de déclaration quant à son exactitude.

FPI DUNDEE

Nous sommes un fournisseur de locaux commerciaux abordables de haute qualité. Notre portefeuille est composé d'immeubles de bureaux qui sont situés au cœur de quartiers des affaires et en banlieue, principalement dans des grands centres urbains partout au Canada. Au 30 septembre 2012, notre portefeuille se composait d'une superficie locative brute d'environ 22,4 millions de pieds carrés. Par l'entremise de la Société en commandite Gestion Dundee, nous offrons des services de gestion immobilière à nos locataires et à d'autres personnes ou entreprises.

FPI Dundee est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale et régie par les lois de l'Ontario. FPI Dundee est une « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR, 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 titres et sur [SEDAR](http://www.sedar.com) au www.sedar.com.

FAITS RÉCENTS

Conclusion de la vente d'immeubles industriels

Le 4 octobre 2012, nous avons conclu la vente de 77 immeubles industriels à la Fiducie de placement immobilier industriel Dundee (« **FPI industriel Dundee** »). Cette opération est décrite dans la déclaration de changement important de FPI Dundee datée du 5 octobre 2012 et dans les autres documents d'information continue que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes.

Nous avons une participation véritable d'environ 44,1 % dans FPI industriel Dundee sous forme de parts de société en commandite échangeables de la filiale d'exploitation de FPI industriel Dundee, qui sont échangeables contre des parts de FPI industriel Dundee.

Acquisitions

Les acquisitions que nous avons effectuées au cours des périodes de trois mois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2012 sont détaillées dans le rapport de gestion du troisième trimestre de 2012.

Discussions actuelles et ententes 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 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 modifications importantes touchant notre structure du capital consolidé entre le 1er octobre 2012 et le 16 novembre 2012 sont les suivantes :

- La dette, composée de la dette à l'exclusion de la dette liée aux activités abandonnées et aux autres actifs détenus en vue de la vente, a augmenté de 18,0 millions de dollars. Cette augmentation est attribuable à la prise en charge d'emprunts hypothécaires liés aux acquisitions d'immeubles de 43,4 millions de dollars et a été contrebalancée par i) des paiements forfaitaires et échelonnés et des remboursements de capital de 25,1 millions de dollars et ii) la conversion de débentures à 6,5 % d'un capital de 0,1 million de dollars, la conversion de débentures à 5,7 % d'un capital de 0,1 million de dollars et la conversion de débentures de série G à 7,0 % d'un capital de 0,1 million de dollars. De plus, le nombre de parts de filiale rachetables a augmenté par suite de l'émission de 3 906 parts B de SC aux termes des dispositions semblables à celles du RAPRD prévues dans la convention de société en commandite de SC Immobilier Dundee.
- Les capitaux propres des porteurs de parts ont augmenté en raison i) de l'émission de 205 534 Parts aux termes du RAPRD, ii) de l'émission de 3 048 Parts par suite de la conversion de débentures de série G à 7,0 % d'un capital de 0,1 million de dollars, de l'émission de 2 920 Parts par suite de la conversion de débentures à 6,5 % d'un capital de 0,1 million de dollars et de l'émission de 2 865 Parts par suite de la conversion de débentures à 5,7 % d'un capital de 0,1 million de dollars et iii) de l'émission de 644 Parts aux termes du volet lié au régime d'achat de parts du RAPRD.

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 LES BÉNÉFICES

Les ratios de couverture par les bénéfices seront fournis dans le supplément de prospectus ayant trait à l'émission de titres d'emprunt aux termes du présent prospectus.

DESCRIPTION DES PARTS

Parts

Chaque part représente un intérêt bénéficiaire indivis dans FPI 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, advenant notre dissolution ou liquidation, dans le reliquat de notre actif net après le règlement de nos autres obligations. Les parts et les parts de FPI, série B sont toutes de même rang.

Chaque part, série B confère à son porteur une voix par part et part de FPI, série B entière, selon le cas, à toutes les assemblées des porteurs de parts de FPI Dundee.

Les parts ne confèrent aucun droit de conversion, de rachat au gré de l'émetteur ou du porteur ou de préemption. Nos fiduciaires peuvent fractionner ou regrouper les parts de FPI émises et en circulation à l'occasion moyennant l'approbation de la majorité de nos porteurs de parts. L'approbation des porteurs de parts n'est pas requise en cas de regroupement automatique.

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 de plus amples renseignements sur nos parts, se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de FPI » de notre dernière notice annuelle.

Restriction relative à la propriété par des non-résidents

Pour que FPI 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, il existe certaines restrictions relatives au nombre de non-résidents qui peuvent être propriétaires de nos titres comportant droit de vote. Se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de FPI – Restriction relative à la propriété par des non-résidents » de notre dernière notice annuelle.

DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT

Dispositions générales

Les titres d'emprunt seront émis dans le cadre d'une ou de plusieurs conventions, conclues dans chaque cas entre FPI Dundee et un fiduciaire désigné par FPI Dundee conformément aux lois applicables. Les déclarations faites ci-après concernant une convention de fiducie et les titres d'emprunt devant être émis aux termes de celle-ci constituent un résumé de certaines des dispositions prévues de la convention en question, elles ne sont pas exhaustives et elles doivent être lues à la lumière du texte complet de l'ensemble des dispositions de la convention de fiducie applicable. Il sera possible de se procurer un exemplaire de la convention de fiducie sur SEDAR au www.sedar.com.

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 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 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 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.

Débetures convertibles

Nous pourrions émettre des titres d'emprunt qui sont des débetures convertibles (les « **débetures convertibles** »). À l'heure actuelle, notre convention de fiducie datée du 21 juin 2004 prévoit l'émission de débetures convertibles. Cette convention, dans sa version modifiée, est désignée la « **convention** », et le fiduciaire aux termes de la convention est désigné le « **fiduciaire pour les débetures** ». Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions des débetures convertibles pouvant être émises aux termes de la convention. Ce résumé n'est pas exhaustif.

Dispositions générales

Le capital des débetures convertibles doit être payé en monnaie ayant cours légal au Canada ou, au gré de FPI Dundee et sous réserve de l'obtention de l'approbation des autorités compétentes, au moyen de parts librement négociables en vue d'acquitter, en totalité ou en partie, notre obligation de remboursement du capital des débetures convertibles.

Toutes les débetures convertibles constituent des obligations non garanties directes de FPI Dundee. Toutes les débetures convertibles auront, dès qu'elles seront émises ou négociées, sous réserve des modalités des présentes et de celles d'une convention qui s'ajoutent aux présentes, un rang supérieur à celui des débetures convertibles antérieures (et supérieur aux titres de créance futurs émis aux termes de la convention) et égal entre elles et elles donneront droit, de façon égale et proportionnelle, aux avantages que confèrent les présentes, peu importe la date véritable ou les modalités de leur émission, comme si toutes les débetures convertibles avaient été émises et négociées au même moment. Le remboursement du capital de l'ensemble des débetures convertibles et le versement de l'intérêt sur celles-ci seront, comme il est prévu aux présentes, subordonnés au règlement de l'ensemble des dettes de rang supérieur (y compris tous les versements aux termes de celles-ci).

Les débetures convertibles sont des obligations directes de FPI Dundee et ne sont pas garanties par une hypothèque, un nantissement ou une autre charge et sont subordonnées à toutes les autres dettes de FPI Dundee. La convention n'empêche pas FPI Dundee ou ses filiales de contracter d'autres dettes ni de grever nos biens meubles ou immeubles d'une hypothèque ou d'une charge ou de les nantir afin de garantir une dette.

Les débetures convertibles peuvent être cédées et on peut en demander la conversion aux bureaux principaux du fiduciaire à Toronto, en Ontario.

Remboursement au rachat ou à l'échéance

Au rachat ou à la date d'échéance, nous rembourserons la dette que représentent les débetures convertibles par le versement au fiduciaire, en monnaie ayant cours légal au Canada, d'une somme correspondant au capital des débetures convertibles en cours et à l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. Nous pourrions, à notre gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours et sous réserve de l'obtention des approbations requises des autorités de réglementation, à moins que survienne un cas de défaut qui se poursuit, choisir d'acquitter notre obligation de remboursement, en totalité ou en partie, du capital des débetures convertibles qui doivent être rachetées ou qui sont parvenues à échéance

par l'émission de parts librement négociables, en totalité ou en partie, en faveur des porteurs des débentures convertibles. Aucune fraction de part ne sera émise aux porteurs de débentures convertibles, mais nous comblerons cette fraction par un versement en espèces correspondant au prix de cette fraction sur le marché.

Choix relatif au versement de l'intérêt

À moins qu'un cas de défaut soit survenu et se poursuive, nous pourrions choisir, à tout moment et à l'occasion, sous réserve de l'approbation des autorités compétentes, d'émettre et de livrer des parts librement négociables au fiduciaire afin d'amasser des fonds pour acquitter la totalité ou une partie de nos obligations de versement d'intérêt sur les débentures convertibles conformément à la convention, auquel cas les porteurs de débentures convertibles pourront recevoir un versement en espèces correspondant à l'intérêt devant être versé au moyen du produit tiré de la vente des parts en question par le fiduciaire. La convention prévoit que, si un tel choix est fait, le fiduciaire doit a) accepter les parts que nous lui livrons, b) accepter les offres visant ces parts et conclure leur vente, dans chaque cas comme nous en donnons la directive à notre gré, c) investir le produit tiré des ventes en question dans des obligations à court terme désignées d'un gouvernement fédéral ou provincial du Canada ou d'une banque canadienne qui viennent à échéance avant la date de versement de l'intérêt pertinente, d) remettre le produit aux porteurs inscrits des débentures convertibles (ou aux cessionnaires de ces personnes) jusqu'à concurrence d'un montant suffisant pour acquitter nos obligations de versement d'intérêt et e) prendre toute autre mesure qui doit nécessairement accompagner celles qui précèdent selon les directives que nous donnons à notre gré. La somme que reçoit un porteur à l'égard de l'intérêt et le moment de son versement ne seront pas touchés par le fait que nous choisissons ou non de recourir à l'option de versement de l'intérêt sous forme de parts.

Notre recours à l'option de versement de l'intérêt sous forme de parts et la conclusion de vente de parts a) ne feront pas en sorte que les porteurs inscrits des débentures convertibles n'aient pas le droit de recevoir, à la date de versement pertinente, une somme totale correspondant à l'intérêt devant être versé à la date de versement en question ou b) ne donneront pas aux porteurs en question le droit de recevoir des parts en guise de règlement de l'intérêt devant être versé à la date de versement pertinente.

Rachat et achat

Nous pouvons acheter des débentures convertibles sur le marché, au moyen d'une offre ou au moyen d'un contrat de gré à gré sous réserve des exigences de la réglementation. Toutefois, si un cas de défaut est survenu et se poursuit, nous ne pourrions pas acheter de débentures convertibles au moyen d'un contrat de gré à gré.

Advenant un rachat visant moins de la totalité des débentures convertibles, les débentures convertibles devant être rachetées seront choisies par le fiduciaire pour les débentures convertibles au prorata ou d'une autre façon que le fiduciaire juge équitable, sous réserve du consentement de la bourse de valeurs à laquelle sont négociées les parts.

Annulation

Toutes les débentures convertibles converties, rachetées ou achetées comme il est indiqué ci-dessus sont annulées et ne peuvent pas être émises ni vendues de nouveau.

Subordination

Le remboursement du capital des débentures convertibles et le versement de l'intérêt sur celles-ci sont subordonnés, dans les cas ci-après et précisés davantage dans la convention, au règlement des dettes de rang supérieur de FPI Dundee. L'expression « dette de rang supérieur » de FPI Dundee est définie dans la convention et s'entend de l'ensemble des dettes de FPI Dundee (en cours à la date de la convention ou contractées ultérieurement) qui, selon les modalités du document créant ou attestant la dette, n'est pas de rang égal ou inférieur à celui des débentures convertibles en ce qui concerne le droit de paiement. Les débentures convertibles ne restreignent pas notre capacité à contracter d'autres dettes, y compris des dettes de rang supérieur à celui des débentures convertibles ni à grever les biens meubles ou immeubles de FPI Dundee d'une hypothèque ou d'une charge ou à les nantir afin de garantir une dette.

En cas de procédures d'insolvabilité, de faillite, de mise sous séquestre, de liquidation ou de réorganisation ou d'une autre procédure similaire concernant FPI Dundee ou les biens ou les actifs de FPI Dundee, ou en cas de procédures de liquidation ou de dissolution volontaire de FPI Dundee, comportant ou non une insolvabilité ou une faillite, ou d'ordonnancement visant les actifs et les passifs de FPI Dundee, la convention prévoit que tous les créanciers de la dette de rang supérieur doivent en recevoir le paiement intégral avant que les porteurs inscrits des débentures convertibles puissent recevoir quelque paiement ou distribution que ce soit, que ce soit en argent, sous forme de biens ou sous forme de titres, qui pourrait devoir être versés ou remis dans un tel cas à l'égard d'une débenture convertible ou de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci.

Les débentures convertibles sont subordonnées aux créances des créanciers (y compris celles des fournisseurs) des filiales de FPI Dundee, sauf si FPI Dundee est un créancier de ces filiales dont le rang est au moins égal à celui des autres créanciers.

Modification

Les droits des porteurs inscrits des débentures convertibles peuvent être modifiés conformément aux modalités de la convention. À cette fin, notamment, la convention de fiducie renferme certaines dispositions qui font en sorte que les résolutions spéciales lient l'ensemble des porteurs inscrits des débentures convertibles. Selon la convention, le fiduciaire pour les débentures convertibles peut apporter certaines modifications à la convention à son gré, sans le consentement des porteurs inscrits des débentures convertibles.

Cas de défaut

La convention prévoit qu'un cas de défaut à l'égard des débentures convertibles survient si certaines situations décrites dans la convention de fiducie se produisent, notamment si une ou plusieurs des situations suivantes s'est produite et se poursuit à l'égard des débentures convertibles : a) l'omission, pendant 15 jours, de verser à l'échéance l'intérêt sur les débentures convertibles, b) l'omission de rembourser le capital ou de verser la prime, le cas échéant, à l'égard des débentures convertibles, que ce soit à la date d'échéance, au rachat, par la déclaration de déchéance du terme ou autrement, c) une violation non corrigée d'une clause ou d'une condition importante de la convention de fiducie de notre part après que se soit écoulée une période de 30 jours suivant la remise d'un avis de violation ou d) certains cas de faillites, d'insolvabilité ou de réorganisation visant FPI Dundee en vertu des lois en matière de faillite ou d'insolvabilité. Si un cas de défaut est survenu et se poursuit, le fiduciaire peut, à son gré, et doit, à la demande des porteurs de débentures convertibles représentant au moins 25 % du capital alors en cours, déclarer que le capital de l'ensemble des débentures convertibles en cours (et la prime sur celles-ci, le cas échéant) et l'intérêt sur celles-ci doivent être remboursés et payés immédiatement. Il est possible de renoncer à certains cas de défaut au moyen d'une directive écrite des

porteurs de débentures convertibles représentant 66⅔ % du capital en cours, au moyen d'une résolution spéciale ou par le fiduciaire dans certains cas conformément aux modalités de la convention.

Offres visant les débentures convertibles

La convention renferme des dispositions prévoyant que si une offre est présentée pour les débentures convertibles et qu'elle constitue une offre d'achat visant à la mainmise sur les débentures convertibles au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), et que des débentures convertibles représentant au moins 90 % du capital en cours (sauf les débentures convertibles détenues à la date de l'offre d'achat visant à la mainmise par l'initiateur, des personnes avec lesquelles il a des liens, des sociétés du même groupe que lui ou une personne agissant conjointement ou de concert avec lui, ou pour leur compte) font l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement par l'initiateur, l'initiateur pourra acquérir les débentures convertibles détenues par les porteurs inscrits des débentures convertibles qui n'avaient pas accepté l'offre aux conditions offertes par l'initiateur.

Inscription en compte, livraison et forme

Les débentures convertibles sont émises sous forme de débentures globales détenues par le dépositaire, ou pour son compte, pour le compte de ses adhérents.

Les débentures convertibles sont représentées sous forme de débentures globales immatriculées au nom du dépositaire ou de son prête-nom. Les souscripteurs de débentures convertibles représentées par des débentures globales ne reçoivent aucune débenture convertible sous forme physique. Elles ne sont plutôt représentées que sous forme d'inscription en compte (à moins que nous, à notre gré, décidions de préparer et de livrer des titres d'emprunt sous forme physique sous forme entièrement nominative). La propriété véritable des débentures globales, qui représente la propriété des débentures convertibles, sera attestée dans les comptes d'inscription en compte des institutions (dont les preneurs fermes) agissant pour le compte des propriétaires véritables, à titre d'adhérents directs et indirects des débentures convertibles (les « **adhérents** »). Chaque souscripteur d'une débenture convertible représentée par une débenture globale recevra une confirmation de souscription des preneurs fermes auprès desquels les débentures convertibles sont souscrites conformément aux pratiques et aux procédures des preneurs fermes qui les vendent. Les pratiques des preneurs fermes peuvent varier, mais les confirmations sont habituellement remises au client rapidement après l'exécution de son ordre. Le dépositaire est chargé de créer et de tenir des comptes d'inscription en compte pour ses adhérents ayant une participation dans des débentures globales.

Si le dépositaire nous avise qu'il n'est pas disposé à continuer ou qu'il n'est pas en mesure de continuer d'agir à titre de dépositaire à l'égard des débentures globales ou si, à tout moment, le dépositaire cesse d'être un organisme de compensation ou cesse par ailleurs d'être admissible à titre de dépositaire et que FPI Dundee et le fiduciaire ne sont pas en mesure de lui trouver un remplaçant qualifié, ou si nous décidons, à notre gré, de mettre fin au système d'inscription en compte, les propriétaires véritables de débentures convertibles que représentent les débentures globales à ce moment-là recevront des débentures sous forme physique.

Cession et échange de débentures convertibles

Les transferts de propriété véritable de débentures convertibles représentées par des débentures globales sont effectués dans les registres tenus par le dépositaire pour les débentures globales en question ou par son prête-nom (à l'égard des participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (à l'égard des participations d'autres personnes que les adhérents). À moins que nous décidions, à notre gré, de préparer et de livrer des débentures sous forme physique, les propriétaires véritables qui ne sont pas

des adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire, mais qui souhaitent souscrire, vendre ou céder autrement la propriété de débentures globales ou une autre participation dans celles-ci ne peuvent le faire que par l'entremise d'adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire.

La possibilité pour un propriétaire véritable d'une participation dans une débenture convertible représentée par une débenture globale de nantir la débenture convertible ou de prendre une mesure quelconque à l'égard de sa participation dans une débenture convertible représentée par une débenture globale (sauf par l'entremise d'un adhérent) peut être limitée par l'absence d'un certificat physique.

Les porteurs inscrits de débentures physiques peuvent céder les débentures convertibles moyennant le paiement des taxes et impôts ou des autres frais y afférents, le cas échéant, par la signature d'un formulaire de cession et sa livraison, accompagné des débentures convertibles, auprès de l'agent chargé de la tenue des registres pour les débentures convertibles à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario, ou d'une ou plusieurs autres villes, que nous pouvons désigner à l'occasion, où de nouvelles débentures convertibles seront émises en coupures autorisées selon le même capital total que celui des débentures convertibles ainsi cédées, immatriculées au nom des cessionnaires. Aucune cession ni aucun échange de débentures convertibles ne seront inscrits pendant la période allant de la date à laquelle le fiduciaire sélectionne les débentures convertibles devant être rachetées ou pendant les 15 jours précédents ou suivants jusqu'à la fermeture des bureaux à la date à laquelle l'avis de rachat des débentures convertibles est donné. De plus, aucune cession ni aucun échange de débentures convertibles ayant été sélectionnées aux fins de rachat ne seront inscrits.

Paiements

Les paiements d'intérêt et de capital à l'égard de chaque débenture globale sont effectués auprès du dépositaire ou de son prête-nom, selon le cas, à titre de porteur inscrit des débentures globales. Tant que le dépositaire ou son prête-nom est le propriétaire inscrit d'une débenture globale, il sera réputé être l'unique propriétaire de la débenture globale aux fins des versements de l'intérêt et du remboursement du capital sur les débentures convertibles et à toutes les autres fins prévues par la convention et aux termes des débentures convertibles. Les versements d'intérêt sur les débentures globales seront effectués par voie de virement électronique de fonds le jour où l'intérêt doit être versé et remis au dépositaire ou à son prête-nom, selon le cas. Nous effectuerons les retenues ou les déductions sur tous les versements d'intérêt sur les débentures convertibles à l'égard des taxes et impôts selon ce qui est requis par la loi ou selon l'interprétation ou l'administration de celles-ci et nous remettons la totalité des retenues ou des déductions à l'autorité fiscale pertinente conformément aux lois applicables.

Nous comprenons que le dépositaire ou son prête-nom, à la réception d'un versement d'intérêt ou d'un remboursement de capital à l'égard d'une débenture globale, portera au crédit des comptes des adhérents, à la date à laquelle l'intérêt doit être versé ou le capital doit être remboursé, les paiements selon des montants proportionnels à leurs participations véritables respectives dans le capital de la débenture globale selon ce qui figure dans les registres du dépositaire ou de son prête-nom. Nous comprenons également que les versements d'intérêt ou les remboursements de capital par les adhérents aux propriétaires de participations véritables dans la débenture globale détenue par l'entremise des adhérents en question seront régis par des directives permanentes et des pratiques usuelles, tout comme dans le cas de titres détenus pour le compte de clients sous forme de certificats aux porteurs ou de certificats immatriculés au nom du courtier, et ils seront la responsabilité des adhérents. Notre responsabilité à l'égard des paiements concernant les débentures convertibles représentées par la débenture globale se limite exclusivement, tant que les débentures sont inscrites sous forme de débentures globales, au versement de l'intérêt et au remboursement du capital à l'égard de la débenture globale en faveur du dépositaire ou de son prête-nom.

Si des débentures physiques sont émises à la place de débentures globales, les versements d'intérêt sur chaque débenture physique seront effectués par voie de virements électroniques de fonds, si ce mode est accepté par le porteur de la débenture physique ou s'il est requis en vertu des règles applicables d'un système de compensation de paiement, ou par chèque portant la date de versement de l'intérêt et envoyé par la poste au moins cinq jours ouvrables avant la date de versement de l'intérêt pertinente à l'adresse du porteur figurant dans le registre tenu par l'agent chargé de la tenue des registres pour les débentures convertibles à la fermeture des bureaux à la date de référence. Le remboursement du capital à l'échéance sera effectué au bureau principal du fiduciaire pour les débentures convertibles à Toronto, en Ontario (ou dans une ou plusieurs autres villes que nous pouvons désigner à l'occasion), en échange de la remise des débentures physiques, le cas échéant. Si la date de remboursement d'une quelconque partie du capital ou d'un versement d'intérêt sur une débenture physique ne tombe pas, à l'endroit où doit être effectué le remboursement ou le versement, un jour ouvrable, le remboursement ou le versement sera effectué le prochain jour ouvrable et le porteur de la débenture physique n'obtiendra pas le versement d'intérêt additionnel ni de paiement additionnel en raison de ce retard.

Rapports aux porteurs

Nous déposons auprès du fiduciaire, dans les 15 jours après leur dépôt auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, des exemplaires de notre rapport annuel, des documents d'information et des autres rapports que nous sommes tenus de déposer auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario et de remettre à nos porteurs de parts. Même s'il se peut que nous ne soyons pas tenus de demeurer assujettis aux obligations d'information de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, nous remettrons au fiduciaire a) dans les 90 jours après la fin de chaque exercice, nos états financiers annuels et b) dans les 45 jours après la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, nos états financiers intermédiaires, lesquels présenteront au moins l'information qu'il faut présenter dans des rapports trimestriels, en vertu des lois du Canada ou de l'une de ses provinces, aux porteurs de titres d'une société dont les titres sont inscrits à la cote d'une bourse de valeurs au Canada, peu importe que nos titres soient ainsi inscrits ou non. Chacun de ces rapports sera préparé conformément aux obligations d'information en vigueur au Canada et aux normes IFRS. Nous remettrons aux porteurs inscrits de débentures convertibles qui en font la demande des exemplaires de ces documents et rapports.

Lois applicables

La convention et les débentures convertibles sont régies par les lois de l'Ontario qui s'appliquent aux contrats qui sont signés et qui doivent être exécutés entièrement dans cette province, et doivent être interprétées conformément à ces lois.

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 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 Dundee une rémunération sous forme de commissions ou de réductions. Ces commissions peuvent être réglées au moyen des fonds généraux de FPI Dundee ou du produit tiré de la vente des titres.

Aux termes de conventions que FPI 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 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

Au cours de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus, FPI Dundee a réalisé les placements suivants de parts et de titres convertibles en parts :

Le 12 juin 2012, FPI Dundee a réalisé un appel public à l'épargne de parts par voie de prise ferme au prix de 35,90 \$ par part, dans le cadre duquel 10 392 550 parts sont émises pour un produit brut de 373 092 545 \$.

Le 28 mars 2012, FPI Dundee a réalisé un appel public à l'épargne de parts par voie de prise ferme au prix de 35,35 \$ par part, dans le cadre duquel 6 555 000 parts sont émises pour un produit brut de 231 719 250 \$.

Le 2 mars 2012, FPI Dundee a émis 12 580 347 parts dans le cadre de l'acquisition de Whiterock.

Le 20 décembre 2011, FPI Dundee a réalisé un placement public de parts par voie de prise ferme au prix de 32,75 \$ par part, dans le cadre duquel 4 393 000 parts sont émises pour un produit brut de 143 870 750 \$.

FPI Dundee distribue des parts chaque mois aux porteurs de parts existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des parts conformément au RAPRD. En outre, les porteurs

de parts de catégorie B de SC Immobilier Dundee peuvent choisir de réinvestir en parts les distributions mensuelles reçues à l'égard de leurs parts de catégorie B de SC Immobilier Dundee aux termes de régimes semblables au RAPRD prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee. Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, FPI Dundee a émis 1 169 194 parts conformément au RAPRD et aux régimes semblables prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee. Les parts distribuées aux termes du RAPRD et de régimes semblables prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee 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. Les porteurs de parts qui participent au RAPRD ou à des régimes semblables au RAPRD prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee reçoivent une distribution supplémentaire lors de chaque réinvestissement correspondant à 4,0 % du montant de la distribution réinvestie sous forme de parts supplémentaires.

FPI Dundee a également un régime d'intéressement sous forme de parts différées, aux termes duquel elle octroie des parts différées à ses fiduciaires et membres de la haute direction et à certains de ses employés. Des parts sont émises en faveur des adhérents au régime d'intéressement sous forme de parts différées à l'acquisition des parts différées, sauf si elles sont différées conformément aux modalités du régime d'intéressement sous forme de parts différées. Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, FPI Dundee a émis 22 130 parts aux termes de ce régime.

Conformément aux modalités des débentures, les débentures à 6,5 % sont convertibles en parts au prix de conversion de 25,00 \$ par part (soit un ratio de conversion de 40 parts par tranche de 1 000 \$ de capital), les débentures à 5,7 % sont convertibles en parts au prix de conversion de 30,00 \$ par part (soit un taux de conversion de 33,33333 parts par tranche de 1 000 \$ de capital) et les débentures à 6,0 % sont convertibles en parts au prix de conversion de 41,40 \$ par part (soit un ratio de conversion de 24,15459 parts par tranche de 1 000 \$ de capital). Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, FPI Dundee a émis 28 120 parts à la conversion de débentures à 6,5 %, 82 952 parts à la conversion de débentures à 5,7 % et 4 347 parts à la conversion de débentures à 6,0 %.

Dans le cadre de l'acquisition de Whiterock, nous avons pris en charge le capital non remboursé aux termes de chacune des débentures de Whiterock, qui comprennent des débentures convertibles et non convertibles. Les prix de conversion aux termes des débentures convertibles ont été rajustés conformément à leurs modalités. FPI Dundee a émis un nombre total de 261 724 parts à l'égard de ces débentures convertibles.

Les porteurs de parts de catégorie B de SC Immobilier Dundee ont le droit d'échanger ces parts contre des parts de FPI, série B à raison d'une contre une. Chaque part de FPI, série B peut être convertie à tout moment au gré du porteur en une part entièrement libérée. Pour de plus amples renseignements sur les parts de FPI, série B, se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de FPI » de notre dernière notice annuelle. Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, aucune part de catégorie B de SC Immobilier Dundee n'a été échangée contre des parts de FPI, série B.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.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, du 1^{er} novembre 2011 au 16 novembre 2012 :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Novembre 2011	33,26	31,90	2 048 907
Décembre 2011	32,90	32,45	3 019 795

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Janvier 2012.....	35,20	32,60	4 694 275
Février 2012.....	34,77	33,51	3 797 946
Mars 2012.....	37,44	34,38	10 902 317
Avril 2012.....	37,35	35,10	3 983 642
Mai 2012.....	37,94	35,86	4 211 076
Juin 2012.....	38,90	35,55	6 958 290
Juillet 2012.....	39,74	37,88	2 847 932
Août 2012.....	39,30	37,83	3 385 055
Septembre 2012.....	38,92	37,08	4 807 191
Octobre 2012.....	37,76	36,11	3 494 505
Jusqu'au 16 novembre 2012.....	36,94	34,05	2 842 691

Les débetures à 6,5 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois précédant la date du présent prospectus, du 1^{er} novembre 2011 au 16 novembre 2012 :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Novembre 2011.....	131,28	128,46	1 060
Décembre 2011.....	—	—	—
Janvier 2012.....	127,02	122,04	480
Février 2012.....	125,02	124,02	380
Mars 2012.....	145,98	135,00	750
Avril 2012.....	140,00	140,00	50
Mai 2012.....	150,00	143,00	470
Juin 2012.....	151,90	142,41	120
Juillet 2012.....	155,00	150,00	450
Août 2012.....	—	—	—
Septembre 2012.....	—	—	—
Octobre 2012.....	149,73	148,89	180
Jusqu'au 16 novembre 2012.....	141,50	140,00	300

Les débetures à 5,7 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB.A ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois précédant la date du présent prospectus, du 1^{er} novembre 2011 au 16 novembre 2012 :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Novembre 2011.....	110,20	109,58	270
Décembre 2011.....	109,43	108,50	1 580
Janvier 2012.....	115,24	112,43	310
Février 2012.....	115,29	112,32	930
Mars 2012.....	124,00	115,95	1 210
Avril 2012.....	124,00	118,76	5 240
Mai 2012.....	125,95	121,95	1 010
Juin 2012.....	127,24	119,38	3 250
Juillet 2012.....	130,80	130,00	750
Août 2012.....	128,06	128,06	150
Septembre 2012.....	128,00	124,00	680
Octobre 2012.....	122,19	122,00	360
Jusqu'au 16 novembre 2012.....	120,00	120,00	140

Les débetures à 6,0 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB.B ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois précédant la date du présent prospectus, du 1^{er} novembre 2011 au 16 novembre 2012 :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Novembre 2011.....	104,50	102,90	27 980
Décembre 2011.....	105,00	103,75	6 700
Janvier 2012.....	104,60	103,75	8 300
Février 2012.....	105,01	103,00	7 100
Mars 2012.....	105,00	102,50	4 750
Avril 2012.....	104,00	102,00	17 040
Mai 2012.....	103,50	102,05	26 260
Juin 2012.....	103,56	102,25	25 220
Juillet 2012.....	103,00	102,05	32 580
Août 2012.....	104,00	102,75	46 050
Septembre 2012.....	102,99	101,55	18 760
Octobre 2012.....	101,97	101,25	39 570
Jusqu'au 16 novembre 2012.....	101,25	100,48	112 380

Les débetures de série G à 7,0 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB.G ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois précédant la date du présent prospectus, du 1^{er} novembre 2011 au 16 novembre 2012 :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Novembre 2011.....	153,15	141,01	930
Décembre 2011.....	154,40	146,92	1 600
Janvier 2012.....	185,08	151,95	5 830
Février 2012.....	186,66	184,25	2 850
Mars 2012.....	202,02	185,50	1 270
Avril 2012.....	198,45	191,70	450
Mai 2012.....	205,42	198,65	510
Juin 2012.....	—	—	—
Juillet 2012.....	—	—	—
Août 2012.....	210,31	210,00	220
Septembre 2012.....	—	—	—
Octobre 2012.....	200,19	200,19	100
Jusqu'au 16 novembre 2012.....	200,00	188,02	230

Les débetures de série H à 5,5 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB.H ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour la période du 9 décembre 2011 (date d'émission des débetures de série H à 5,5 %) au 16 novembre 2012 :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Décembre 2011 (à partir du 9 décembre 2011).....	99,40	97,16	16 570
Janvier 2012.....	102,75	99,50	68 800
Février 2012.....	103,41	102,10	14 860
Mars 2012.....	106,49	102,50	30 790
Avril 2012.....	108,20	104,75	17 680
Mai 2012.....	109,93	105,50	17 030

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juin 2012	112,24	105,93	35 610
Juillet 2012	111,49	108,62	23 990
Août 2012	111,88	108,50	37 090
Septembre 2012.....	110,50	108,00	11 350
Octobre 2012.....	109,99	107,02	27 330
Jusqu'au 16 novembre 2012	109,94	105,00	5 980

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 dernière notice annuelle et notre rapport de gestion de 2011. 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.

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 titres 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 Dundee, des sociétés du même groupe qu'elle et des personnes ayant des liens avec elle.

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, à Toronto, en 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 Dundee (la « **FPI Dundee** ») daté du ● novembre 2012 relatif au placement de parts et de titres d'emprunt de FPI Dundee d'un montant global maximal de 2 000 000 000 \$ 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 préalable de base simplifié susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de FPI Dundee portant sur les états consolidés de la situation financière de FPI Dundee aux 31 décembre 2011, 31 décembre 2010 et 1^{er} janvier 2010, les états consolidés du résultat global et des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie des exercices clos les 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010. Notre rapport est daté du 22 février 2012.

●

Comptables agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada

Le ● 2012

CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié préalable de base de Fiducie de placement immobilier Dundee (« **FPI Dundee** ») daté du ● novembre 2012 relatif au placement de parts et de titres d'emprunt de FPI Dundee d'un montant global maximal de 2 000 000 000 \$ 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 aux associés de Blackstone/Slate Canadian Portfolio of Real Estate Partnerships (les « **sociétés** ») qui porte sur les bilans combinés des sociétés aux 31 décembre 2010 et 2009, et sur les états combinés des résultats, des capitaux propres des associés et des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates. Notre rapport est daté du 29 juin 2011.

●

Comptables agréés, Experts-comptables autorisés

Toronto, Canada

Le ● 2012

CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus préalable de base simplifié de Dundee Real Estate Investment Trust (« **FPI Dundee** ») daté du • novembre 2012 relativement au placement non attribué jusqu'à concurrence d'un total de 2 000 000 000 \$ des parts de la FPI, série A et de titres de créance de la FPI 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 préalable de base simplifié susmentionné, notre rapport aux porteurs de parts des Whiterock Real Estate Investment Trust (« **Whiterock** ») portant sur les bilans consolidés de Whiterock aux 31 décembre 2011 et 2010, et 1^{er} janvier 2010, et les états consolidés des résultats et du résultat étendu, des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010. Notre rapport est daté du 14 mars 2012.

•

Comptables agréés

Winnipeg, Canada

• novembre 2012

GLOSSAIRE

« **cas de défaut** » a le sens qui est attribué à l'expression *Event of Default* dans la convention de fiducie, et comprend un ou plusieurs des événements suivants à l'égard des débentures convertibles : a) l'omission, pendant 15 jours, de verser à l'échéance l'intérêt sur les titres d'emprunt, b) l'omission de rembourser le capital ou de verser la prime, le cas échéant, à l'égard des débentures convertibles, que ce soit à la date d'échéance, au rachat, par la déclaration de déchéance du terme ou autrement, c) une violation non corrigée d'une clause ou d'une condition importante de la convention de la part de FPI Dundee après que se soit écoulée une période de 30 jours suivant la remise d'un avis de violation ou d) certains cas de faillites, d'insolvabilité ou de réorganisation visant FPI Dundee en vertu des lois en matière de faillite ou d'insolvabilité;

« **convention de fiducie** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des titres d'emprunt »;

« **date de référence** » désigne la date de référence pour le versement de l'intérêt sur les débentures convertibles, soit chaque 15 juin et 15 décembre, ou chaque 15 mars et 15 septembre, selon le cas;

« **date de versement de l'intérêt** » désigne chaque 30 juin et 31 décembre, pour les débentures à 6,5 %, chaque 31 mars et 30 septembre, pour les débentures à 5,7 %, et chaque 30 juin et 31 décembre, pour les débentures à 6,0 %;

« **débentures à 5,7 %** » désigne les débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,7 %, série 2005-1 de FPI Dundee arrivant à échéance le 31 mars 2015;

« **débentures à 6,0 %** » désigne les débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,0 % de FPI Dundee arrivant à échéance le 31 décembre 2014;

« **débentures à 6,5 %** » désigne les débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,5 % de FPI Dundee arrivant à échéance le 30 juin 2014;

« **débentures de série G à 7,0 %** » désigne les débentures subordonnées non garanties convertibles de série G à 7,0 % de Whiterock arrivant à échéance le 31 décembre 2014 que FPI Dundee a prises en charge;

« **débentures de série H à 5,5 %** » désigne les débentures subordonnées non garanties convertibles de série H à 5,5 % de Whiterock arrivant à échéance le 31 mars 2017 que FPI Dundee a prises en charge;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de FPI Dundee datée du 31 mars 2011, dans sa version modifiée ou modifiée et mise à jour à l'occasion;

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

« **fiduciaire pour les titres d'emprunt** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Description des titres d'emprunt »;

« **filiale** » a le sens qui est donné à ce terme dans le Règlement 45-106;

« **FPI Dundee** » désigne la Fiducie de placement immobilier Dundee, fiducie de placement immobilier à capital variable formée en vertu des lois de l'Ontario;

« **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;

« **jour ouvrable** » désigne un autre jour qu'un samedi ou un dimanche où les banques canadiennes de l'annexe I sont ouvertes à Toronto, en Ontario;

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée à l'occasion, et le *Règlement de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée à l'occasion, selon le cas;

« **Loi de 1933** » désigne la *Securities Act of 1933* des États-Unis, dans sa version modifiée;

« **non-résident** » désigne un non-résident du Canada au sens de la LIR;

« **option de remboursement du capital sous forme de parts** » désigne le droit de FPI Dundee de choisir d'acquitter son obligation de remboursement, en totalité ou en partie, du capital des débentures convertibles qui doivent être rachetées ou qui sont parvenues à échéance par l'émission de parts librement négociables, en totalité ou en partie, en faveur des porteurs des débentures convertibles;

« **option de versement de l'intérêt sous forme de parts** » désigne le droit de FPI Dundee de choisir d'émettre et de livrer des parts librement négociables au fiduciaire afin d'amasser des fonds pour acquitter la totalité ou une partie de ses obligations de versement d'intérêt sur les débentures convertibles conformément à la convention;

« **parts** » désigne les parts de FPI, série A de FPI Dundee;

« **parts de catégorie B de SC Immobilier Dundee** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee;

« **parts de FPI, série A** » désigne les parts de FPI, série A de FPI Dundee, chacune représentant un intérêt bénéficiaire indivis dans les distributions versées par FPI Dundee;

« **parts de FPI, série B** » désigne les parts de FPI, série B de FPI Dundee, chacune représentant un intérêt bénéficiaire indivis dans les distributions versées par FPI Dundee;

« **prospectus** » désigne le présent prospectus simplifié préalable de base de FPI Dundee;

« **rapport de gestion de 2011** » désigne le rapport de gestion de FPI Dundee pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011;

« **rapport de gestion du troisième trimestre de 2012** » désigne le rapport de gestion de FPI Dundee pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2012;

« **RAPRD** » désigne notre régime d'achat de parts et de réinvestissement des distributions aux termes duquel les porteurs de parts et de parts de FPI, série B peuvent choisir de réinvestir automatiquement les distributions au comptant à l'égard de ces parts dans des parts additionnelles et d'acheter, s'ils le souhaitent, des parts additionnelles au comptant;

« **régime d'intéressement sous forme de parts différées** » désigne le régime d'intéressement sous forme de parts différées de FPI Dundee;

« **Règlement 51-102** » désigne le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*;

« **résolution spéciale** » désigne une résolution adoptée à une assemblée des porteurs de débetures convertibles par les voix exprimées par les porteurs de débetures convertibles représentant au moins 66⅔ % du capital des débetures convertibles alors en cours qui assistent à l'assemblée en personne ou par procuration ou une résolution adoptée au moyen d'une déclaration écrite signée par les les porteurs de débetures convertibles représentant au moins 66⅔ % du capital des débetures convertibles alors en cours, laquelle lie tous les porteurs de débetures convertibles dès son adoption;

« **SC Gestion Dundee** » désigne la Société en commandite Gestion Dundee, société en commandite constituée sous le régime des lois de l'Ontario;

« **SC Immobilier Dundee** » désigne la Société en commandite Immobilier Dundee, société en commandite constituée sous le régime des lois de l'Ontario, dont Properties General Partner est le commandité et la Société en commandite A, la Société en commandite B et certaines filiales de Dundee Corporation sont les uniques commanditaires;

« **SEDAR** » désigne le Système électronique de données, d'analyse et de recherche;

« **société du même groupe** » désigne une société du même groupe au sens du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*;

« **Société en commandite A** » désigne Dundee Properties OTA Limited Partnership, société en commandite formée en vertu des lois de l'Ontario;

« **Société en commandite B** » désigne Dundee Properties OTB Limited Partnership, société en commandite formée en vertu des lois de l'Ontario;

« **supplément de prospectus** » désigne un supplément du présent prospectus;

« **titres d'emprunt** » désigne les débetures, les billets ou les autres titres de créance de FPI Dundee émis et attestés aux termes de la déclaration de fiducie;

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

« **Whiterock** » désigne Whiterock Real Estate Investment Trust.

ATTESTATION DE FPI DUNDEE

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 DUNDEE

(signé) MICHAEL J. COOPER
Président et chef de la direction

(signé) MARIO BARRAFATO
Premier vice-président et chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) JOANNE FERSTMAN
Fiduciaire

(signé) ROBERT GOODALL
Fiduciaire

