

*Un exemplaire du présent prospectus provisoire a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chaque province du Canada visée; 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 présent prospectus.*

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

*Les titres décrits dans le présent prospectus ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Les titres offerts aux présentes 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 »), ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État et, par conséquent, ils ne peuvent être offerts ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis, dans leurs territoires, leurs possessions ou autres régions de leur ressort, sauf sous réserve de certaines exceptions. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».*

*L'information intégrée dans le présent prospectus simplifié par renvoi provient de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités similaires 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 par voie électronique à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Aux fins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié contient une information conçue pour être complétée par la consultation du dossier d'information. On peut se procurer un exemplaire du dossier d'information sans frais en s'adressant au secrétaire de FPI Dundee à l'adresse et au numéro de téléphone mentionnés ci-dessus ou par voie électronique à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).*

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ PROVISOIRE

Nouvelle émission

Le 29 juillet 2011



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER DUNDEE

**163 198 800 \$**

**5 037 000 parts de FPI, série A**

Le présent prospectus simplifié autorise le placement de 5 037 000 parts de FPI, série A (les « Parts ») de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee »), y compris 407 000 Parts devant être achetées par Dundee Corporation dans le cadre de l'exercice du droit préférentiel de souscription que lui confère notre déclaration de fiducie, au prix de 32,40 \$ chacune.

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 ». Le 25 juillet 2011, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement par FPI Dundee, le cours de clôture des Parts à la TSX était de 33,16 \$. Nous avons demandé l'inscription des Parts à la cote de la TSX. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour FPI Dundee, de remplir toutes les conditions de la TSX.

### **PRIX : 32,40 \$ par Part**

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes<sup>1)</sup></u>	<u>Produit net revenant à FPI Dundee<sup>2)</sup></u>
Par Part .....	32,40 \$	1,296 \$	31,104 \$
Total <sup>3)</sup> .....	163 198 800 \$	6 000 480 \$	157 198 320 \$

Notes :

- 1) Les preneurs fermes ne toucheront pas de rémunération à l'égard des 407 000 Parts devant être achetées aux termes du présent prospectus par Dundee Corporation en vertu du droit préférentiel de souscription que lui confère notre déclaration de fiducie. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- 2) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais avant la déduction des frais du présent placement, estimés à 600 000 \$, qui seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement. SC Immobilier Dundee remboursera à FPI Dundee la rémunération des preneurs fermes et les frais du présent placement.
- 3) Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») pouvant être exercée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et permettant d'acheter jusqu'à 694 500 Parts supplémentaires, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation est exercée en entier, le prix d'offre total, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à FPI Dundee totaliseront respectivement 185 700 600 \$, 6 900 552 \$ et 178 800 048 \$. Le présent prospectus autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission des Parts à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur qui acquiert des Parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

(suite à la page suivante)

(suite de la page couverture)

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

Nous croyons comprendre que certaines autorités de réglementation des valeurs mobilières peuvent considérer les Parts comme des « titres subalternes » au sens donné à ce terme dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus* (le « Règlement 41-101 ») étant donné que l'un de nos porteurs de parts, Dundee Corporation, a le droit de nommer la majorité de nos fiduciaires moins un. Ce droit existe depuis que FPI Dundee est devenue une entité négociée en bourse en 2003. Afin de nous permettre d'envisager des solutions à cette question, nous avons demandé une dispense des exigences relatives aux titres subalternes en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne qui pourraient s'appliquer au présent prospectus, notamment l'exigence selon laquelle les Parts dont il est question dans celui-ci doivent être désignées à l'aide d'un terme ou d'un terme défini qui comprend une désignation de titres subalternes. Se reporter à la rubrique « Dispense de l'application des Règlements 44-101 et 41-101 ».

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des Parts à un niveau supérieur au cours qui serait formé sur le marché libre. **Les preneurs fermes peuvent offrir les Parts à un prix inférieur à celui qui est indiqué ci-dessus. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

**Un placement dans nos Parts et nos activités comporte 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 ».**

De l'avis des conseillers juridiques, les Parts constitueront, à la clôture du présent placement, des placements admissibles en vertu de la LIR pour les régimes, comme il est indiqué à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » et d'après les hypothèses énoncées dans cette rubrique.

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 en matière 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, selon divers facteurs divulgués dans nos documents d'information continue. En outre, le cours des Parts pourrait baisser si nous sommes incapables d'atteindre nos distributions en espèces cibles à l'avenir et cette baisse pourrait être importante.

Il est important que vous étudiiez 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 simplifié 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 31 mars 2011 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2010. Cette rubrique décrit également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles sur vous 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 de parts 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 aux termes 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 aux termes de cette loi ou de toute autre loi.

Les preneurs fermes offrent conditionnellement les Parts, sous réserve de prévente, sous les réserves d'usage concernant leur acceptation par les preneurs fermes, et sous réserve de leur émission et de leur livraison par nous, conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de

(suite de la page couverture)

l'approbation de certaines questions d'ordre juridique, notamment liées au droit des valeurs mobilières, par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. et de certaines questions liées au droit fiscal par Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats membre du groupe de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., pour notre compte et de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Les souscriptions seront reçues sous réserve de leur refus ou de leur attribution en totalité ou en partie, et les preneurs fermes se réservent le droit de fermer le registre des souscriptions à tout moment et sans préavis. Il est prévu que les certificats définitifs représentant les Parts pourront être livrés à la clôture, qui devrait avoir lieu vers le 15 août 2011, ou à une autre date dont nous et les preneurs fermes pouvons convenir, mais au plus tard le 22 août 2011.

<u>Position des preneurs fermes</u>	<u>Nombre maximal de titres détenus</u>	<u>Période d'exercice/ date d'acquisition</u>	<u>Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen</u>
Option de surallocation . . . . .	694 500	30 jours à compter de la clôture du présent placement	32,40 \$ par Part
Option à titre de rémunération . . . . .	s. o.	s. o.	s. o.
Autre option attribuée par l'émetteur ou un initié de l'émetteur . . . . .	s. o.	s. o.	s. o.
Total de titres visés par des options . . . . .	694 500	30 jours à compter de la clôture du présent placement	32,40 \$ par Part
Autres titres pouvant être émis à titre de rémunération . . . .	s. o.	s. o.	s. o.

Un des preneurs fermes, Valeurs mobilières Dundee ltée, est un émetteur relié à Corporation immobilière Dundee, gestionnaire de nos actifs. **Par conséquent, nous sommes un émetteur associé à Valeurs mobilières Dundee ltée aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.** Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

<sup>MC</sup> Le logo formé de « Dundee REIT » et d'un « D » est une marque de commerce de Corporation immobilière Dundee et est utilisé conformément à une licence d'utilisation.

## TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI . . . . .	1	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES	
INFORMATION PROSPECTIVE . . . . .	2	TITRES . . . . .	20
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE FPI		FACTEURS DE RISQUE . . . . .	22
DUNDEE ET SES ACTIVITÉS . . . . .	2	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE . . . . .	22
DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE		AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET	
SECTEUR D'ACTIVITÉ . . . . .	3	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES	
FPI DUNDEE . . . . .	3	REGISTRES . . . . .	23
FAITS RÉCENTS . . . . .	5	DISPENSE DE L'APPLICATION DES	
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ . . . . .	9	RÈGLEMENTS 44-101 ET 41-101 . . . . .	23
MODE DE PLACEMENT . . . . .	9	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
EMPLOI DU PRODUIT . . . . .	11	CIVILES . . . . .	23
CERTAINES INCIDENCES FISCALES		CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR . . . . .	24
FÉDÉRALES CANADIENNES . . . . .	11	CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR . . . . .	25
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE		CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR . . . . .	26
PLACEMENT . . . . .	19	GLOSSAIRE . . . . .	27
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS . . . . .	19	ATTESTATION DE FPI DUNDEE . . . . .	A-1
		ATTESTATION DES PRENEURS FERMES . . . . .	A-2

Tous les montants en dollars figurant dans le présent prospectus simplifié sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

## 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 simplifié et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle de FPI Dundee datée du 31 mars 2011;
- b) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de FPI Dundee datée du 18 avril 2011 préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle des porteurs de parts qui a eu lieu le 12 mai 2011;
- c) les états financiers consolidés audités de FPI Dundee au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009 et pour les exercices terminés à ces dates, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur indépendant sur ceux-ci;
- d) le rapport de gestion de 2010;
- e) les états financiers intermédiaires consolidés non audités de FPI Dundee au 31 mars 2011 et pour la période terminée à cette date, ainsi que les notes y afférentes;
- f) le rapport de gestion pour le premier trimestre de 2011;
- g) la déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI Dundee datée du 23 février 2011;
- h) les états combinés audités du portefeuille canadien de sociétés en commandite immobilières de Blackstone/Slate aux 31 décembre 2010 et 2009 et pour les exercices terminés à ces dates, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur sur ceux-ci;
- i) les états financiers combinés condensés non audités du portefeuille canadien de sociétés en commandite immobilières de Blackstone/Slate aux 31 mars 2011 et 2010 et pour les périodes terminées à ces dates, ainsi que les notes y afférentes;
- j) les états financiers pro forma non audités de FPI Dundee au 31 mars 2011 et pour la période de trois mois terminée à cette date et pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010, ainsi que les notes y afférentes.

Les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus, les états financiers intermédiaires comparatifs, les déclarations d'acquisition d'entreprise et les déclarations de changement important (exception faite des déclarations de changement important confidentielles, le cas échéant) déposés par FPI Dundee auprès des commissions des valeurs mobilières provinciales ou d'autorités similaires au Canada après la date du présent

prospectus simplifié mais avant la fin du présent placement seront réputés être intégrés au présent prospectus simplifié 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 simplifié, 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 quelque 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 doit être déclaré ou qui est nécessaire pour rendre l'énoncé non trompeur à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été fait. Tout énoncé ainsi modifié ou remplacé n'est pas réputé, sauf dans la mesure où il est ainsi modifié ou remplacé, faire partie du présent prospectus simplifié.**

### 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 futurs, 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 simplifié, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle datée du 31 mars 2011 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » du rapport de gestion de 2010.

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 simplifié 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](http://www.sedar.com). Ces documents sont également disponibles sur notre site Web à l'adresse [www.dundereit.com](http://www.dundereit.com).

### TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE FPI DUNDEE ET SES ACTIVITÉS

Les activités de placement et d'exploitation de FPI Dundee 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 activités et à notre exploitation 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 activités » désignent les

activités de FPI Dundee et ses filiales dans leur ensemble. Les expressions comme « nos biens immeubles », « notre portefeuille », « nous avons la propriété » et « nous investissons dans » lorsqu'il est question de nos propriétés désignent le fait que les propriétés appartiennent à FPI Dundee et que FPI Dundee investit dans les propriétés indirectement par l'entremise de SC Immobilier Dundee. Une expression comme « nous exploitons », lorsqu'il est question de l'exploitation de FPI Dundee, désigne l'exploitation de FPI Dundee par l'entremise de sa participation indirecte dans SC Immobilier Dundee.

## DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR D'ACTIVITÉ

Certaines données sur le marché proviennent de CB Richard Ellis, *MarketView*, premier trimestre de 2011, 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. Ni nous ni les preneurs fermes n'avons vérifié de façon indépendante cette information et ni nous ni eux ne faisons de déclaration quant à son exactitude.

### FPI DUNDEE

Nous sommes un fournisseur de locaux commerciaux abordables de haute qualité axé sur des immeubles de bureaux et des immeubles industriels de taille moyenne situés dans des milieux urbains et dans des banlieues. Notre portefeuille se compose d'une superficie locative brute d'environ 16,2 millions de pieds carrés dans l'ensemble du Canada. Par l'entremise de Société en commandite Gestion Dundee, nous offrons actuellement 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 Parts et ultérieurement sur SEDAR, à [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

#### Aperçu de nos propriétés

Le tableau ci-après contient de l'information au sujet des immeubles de bureaux et des propriétés industrielles qui constituent notre portefeuille.

	Superficie locative brute détenue en propriété (pieds carrés) 31 mars 2011	
	Total	%
Ouest canadien . . . . .	3 251 978	22
Calgary . . . . .	4 639 008	32
Toronto . . . . .	4 870 203	33
Est du Canada . . . . .	1 958 076	13
<b>Total<sup>1)2)</sup></b> . . . . .	<b>14 719 265</b>	<b>100</b>

**Notes :**

- 1) À l'exclusion des propriétés réaménagées.
- 2) Après le 31 mars 2011, nous avons acquis une superficie locative brute d'environ 1,4 million de pieds carrés à Oakville, à Edmonton, à Gatineau, à Montréal, à Richmond et à Dartmouth. Se reporter à la rubrique « Faits récents ».

#### **Immeubles de bureaux**

Au 31 mars 2011, nos participations étaient constituées de 88 immeubles de bureaux (107 bâtiments) d'une superficie approximative de 11,2 millions de pieds carrés qui sont situés à Halifax, à Ottawa, à Kitchener-Waterloo, à Toronto, à Saskatoon, à Regina, à Calgary, à Edmonton, à Vancouver et à Yellowknife. Ces immeubles de bureaux peuvent généralement être classés dans la catégorie des immeubles de centre urbain et de banlieue, abordables et de haute qualité. Au 31 mars 2011, le taux d'occupation moyen de l'ensemble de notre portefeuille d'immeubles de bureaux était de 95,8 %. Le taux d'occupation moyen national dans l'industrie était de 90,7 % (CB Richard Ellis,



*Canadian Office MarketView*, premier trimestre de 2011). Nos taux d'occupation tiennent compte d'engagements de location de bureaux qui sont actuellement aménagés pour de futurs occupants, mais pour lesquels un loyer n'est pas encore comptabilisé.

### ***Propriétés industrielles***

Au 31 mars 2011, notre portefeuille comprenait également 49 propriétés industrielles de banlieue de premier ordre (52 bâtiments) d'une superficie approximative de 3,5 millions de pieds carrés, qui sont situées à Calgary, à Edmonton, à London, à Toronto, à Ottawa, à Montréal et à Halifax. Au 31 mars 2011, le taux d'occupation moyen des propriétés de l'ensemble du portefeuille industriel était de 97,0 %, ce qui est supérieur au taux d'occupation moyen national dans l'industrie de 92,7 % (CB Richard Ellis, *Canadian Industrial MarketView*, premier trimestre de 2011).

### **Objectifs**

Nous nous engageons à faire ce qui suit :

- gérer nos placements de manière à faire croître les flux de trésorerie et à procurer des rendements stables et constants, en adaptant notre stratégie et nos tactiques en fonction de l'évolution du secteur immobilier et de l'économie;
- construire un portefeuille diversifié et axé sur la croissance d'immeubles de bureaux et de propriétés industrielles au Canada à partir d'une plateforme établie;
- procurer aux porteurs de parts des distributions au comptant prévisibles et constantes et gérer avec prudence les distributions au fil du temps;
- maintenir une FPI qui satisfait à l'exception applicable aux FPI prévue par la législation relative aux EIPD afin d'apporter une certitude aux porteurs de parts concernant l'imposition des distributions.

### **Stratégie**

Notre stratégie de base demeure inchangée : investir dans les secteurs des immeubles de bureaux et des propriétés industrielles sur les principaux marchés canadiens, ce qui nous donne une plateforme solide pour des flux de trésorerie stables et croissants. Toutefois, nous revoyons continuellement l'exécution de notre stratégie, notamment les acquisitions et les aliénations, la structure de notre capital et notre analyse de la conjoncture économique actuelle. Nos hauts dirigeants travaillent ensemble depuis bon nombre d'années et ont traversé un certain nombre de cycles immobiliers. Nous sommes fort motivés à continuer d'accroître la valeur de notre portefeuille et à maintenir l'accent sur des rendements stables et fiables pour nos porteurs de parts. De plus, nous étions parmi les premiers à satisfaire aux critères d'une fiducie de placement immobilier en vertu de la législation relative aux EIPD et nous sommes déterminés à conserver ce statut.

FPI Dundee procède comme suit pour mettre en œuvre sa stratégie et atteindre ses objectifs :

#### ***Investissements dans des immeubles de bureaux et des immeubles industriels de grande qualité***

Notre portefeuille est axé sur les principaux centres urbains au Canada et se compose de propriétés qui sont bien situées, dont le prix est intéressant et qui produisent des flux de trésorerie stables. Lorsque nous envisageons d'effectuer des acquisitions, nous cherchons des propriétés qui comptent des locataires de qualité et un taux d'occupation élevé, qui sont attrayantes pour de futurs locataires et qui complètent notre portefeuille existant, et nous cherchons à créer une valeur supplémentaire.

#### ***Optimisation du rendement, de la valeur et des flux de trésorerie de notre portefeuille***

Nous gérons nos propriétés de façon à optimiser les flux de trésorerie à long terme, la valeur et la croissance par part. Comme toute la gestion de nos propriétés se fait à l'interne, nous offrons une équipe aguerrie de professionnels en immobilier qui se concentre sur la rentabilisation de nos éléments d'actif. Les taux d'occupation des propriétés composant notre portefeuille sont stables et solides depuis de nombreuses années, ce qui prouve que nos propriétés sont attrayantes et que nous sommes en mesure de répondre aux attentes de nos locataires, voire de les dépasser. Nous avons démontré que nous étions en mesure de trouver et de saisir des occasions à valeur ajoutée.

### *Diversification de notre portefeuille aux fins d'atténuation des risques*

Grâce aux acquisitions que nous avons conclues en 2009, en 2010 et jusqu'à maintenant en 2011, nous avons prouvé à nouveau que nous sommes engagés à diversifier davantage notre portefeuille sur le plan géographique. Nous continuerons à prendre de l'expansion en acquérant des propriétés qui accroissent la valeur de l'ensemble de notre portefeuille, améliorent notre capacité de verser des distributions, renforcent le profil de nos locataires et contribuent à atténuer les risques. Nous possédons de l'expérience sur chacun des principaux marchés canadiens et avons la souplesse nécessaire pour acquérir des immeubles de bureaux et des immeubles industriels sur n'importe quel marché qui présente des occasions d'investissement intéressantes.

### *Maintien et renforcement de notre profil financier prudent*

Nous avons toujours exercé nos activités de manière disciplinée en ne perdant pas de vue l'analyse financière et la gestion du bilan afin de nous assurer de maintenir une structure du capital prudente. Nous continuons à générer suffisamment de flux de trésorerie pour financer nos distributions tout en maintenant un ratio d'endettement prudent et des échéances équilibrées de nos dettes.

## FAITS RÉCENTS

À ce jour en 2011, nous avons conclu des acquisitions d'une valeur globale de 1,6 milliard de dollars, nous sommes engagés à conclure de telles acquisitions ou en sommes à diverses étapes du processus de vérification diligente relatif à des acquisitions d'une telle valeur. Le tableau suivant présente un aperçu des acquisitions que nous avons conclues ou à l'égard desquelles nous avons conclu un contrat d'achat en 2011.

<b>Nom de l'immeuble</b>	<b>Type d'immeuble</b>	<b>Superficie locative brute (pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Taux d'occupation à la date de l'acquisition</b>	<b>Prix d'achat (000 \$)<sup>1)</sup></b>	<b>Date d'acquisition</b>
Saskatoon Square, Saskatoon . . . . .	bureaux	209 593	100 %	50 000	4 janvier 2011
400 Cumberland Street, Ottawa . . . . .	bureaux	174 921	100 %	38 300	17 janvier 2011
Realex Properties Corp., Ontario, Alberta et Colombie-Britannique . . .	bureaux et industriel	1 837 277	96 %	373 430 <sup>2)</sup>	8 février 2011
55 King Street West, Kitchener . . . . .	bureaux	124 100	73 %	13 000	31 mars 2011
586 Argus Road, Oakville . . . . .	bureaux	74 570	100 %	16 560	2 mai 2011
11120 — 178 <sup>th</sup> Street, Edmonton <sup>3)</sup> . . .	bureaux	39 750	100 %	9 900	19 mai 2011
Portefeuille Multivesco, Gatineau . . . . .	bureaux et industriel	148 198	100 %	15 535	9 juin 2011
700, rue De La Gauchetière Ouest, Montréal . . . . .	bureaux	1 014 047	94 %	277 750	11 juillet 2011
13888 Wireless Way, Richmond . . . . .	bureaux	116 530	100 %	31 800	12 juillet 2011
81 Wright Avenue et 170 Joseph Zatzman Drive, Dartmouth . . . . .	industriel	<u>108 211</u>	98 %	<u>7 350</u>	27 juillet 2011
<b>Total des acquisitions ayant fait l'objet d'une clôture en 2011 . . . . .</b>		<b><u>3 847 197</u></b>		<b><u>833 625</u></b>	
Acquisitions d'immeubles aux termes d'un contrat (à l'exclusion du portefeuille de Blackstone) . . . . .	bureaux	322 364		66 325 \$	
Portefeuille de Blackstone . . . . .	bureaux	<u>2 663 740</u>		<u>689 767<sup>4)</sup></u>	
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE CLÔTURE ET AYANT ÉTÉ EFFECTUÉES AUX TERMES D'UN CONTRAT . . . . .</b>		<b><u>6 833 301</u></b>		<b><u>1 589 717</u></b>	

Notes :

- 1) À l'exclusion des coûts liés à l'opération.
- 2) Juste valeur provisoire attribuée au moment de l'acquisition; comprend les placements comptabilisés à la valeur de consolidation.
- 3) Acquisition de la participation restante de 75 % dont nous n'étions pas propriétaire.
- 4) Nous avons conclu des ententes visant à diriger cinq des immeubles de Blackstone à des tiers pour un produit de 142 millions de dollars. Le prix d'achat indiqué représente le prix d'achat brut de 831,8 millions de dollars pour l'ensemble du portefeuille, moins le prix d'achat des cinq immeubles, soit 142 millions de dollars.



Le texte qui suit est un résumé de détails supplémentaires sur les acquisitions que nous avons réalisées après le 31 mars 2011. Les détails relatifs aux autres acquisitions que nous avons réalisées en 2011 se trouvent dans notre notice annuelle la plus récente et le rapport de gestion pour le premier trimestre de 2011.

#### **586 Argus Road, Oakville (Ontario)**

Le 2 mai 2011, nous avons conclu l'achat du 586 Argus Road situé à Oakville, en Ontario, en contrepartie d'environ 16,6 millions de dollars (à l'exclusion des coûts liés à l'opération). Cet immeuble a une superficie de bureaux de 74 570 pieds carrés. Au moment de l'acquisition, il était loué en entier et la durée moyenne restante de ses baux était de 4,9 ans.

#### **11120 — 178<sup>th</sup> Street, Edmonton (Alberta)**

Le 19 mai 2011, nous avons conclu l'achat de la participation restante de 75 % dans le 11120 —178<sup>th</sup> Street situé à Edmonton, en Alberta en contrepartie d'environ 9,9 millions de dollars (à l'exclusion des coûts liés à l'opération). Cet immeuble a une superficie de bureaux d'environ 39 750 pieds carrés. Au moment de l'acquisition, il était loué en entier et la durée moyenne restante de ses baux était de 8,1 ans.

#### **Portefeuille Multivesco, Gatineau (Québec)**

Le 9 juin 2011, nous avons conclu l'achat du portefeuille Multivesco situé à Gatineau, au Québec en contrepartie d'environ 15,5 millions de dollars (à l'exclusion des coûts liés à l'opération). Cet immeuble a une superficie de bureaux et de locaux industriels d'environ 148 198 pieds carrés. Au moment de l'acquisition, il était loué en entier et la durée moyenne restante de ses baux était de 6,6 ans.

#### **700, rue De La Gauchetière Ouest, Montréal (Québec)**

Le 11 juillet 2011, nous avons conclu l'achat du 700, rue De La Gauchetière Ouest, immeuble de bureaux de catégorie A de 28 étages situé au centre-ville de Montréal, au Québec en contrepartie de 277,8 millions de dollars (à l'exclusion des coûts liés à l'opération). Cet immeuble a une superficie de bureaux et de locaux industriels d'environ 1 014 047 pieds carrés. Au moment de l'acquisition, il était loué à 94 % et la durée moyenne restante de ses baux était de 9,3 ans.

#### **13888 Wireless Way, Richmond (Colombie-Britannique)**

Le 12 juillet 2011, nous avons conclu l'achat du 13888 Wireless Way, immeuble de bureaux situé en banlieue de Vancouver, en contrepartie de 31,8 millions de dollars (à l'exclusion des coûts liés à l'opération). Cet immeuble a une superficie de bureaux d'environ 116 530 pieds carrés. Au moment de l'acquisition, il était loué en entier et la durée moyenne restante de ses baux était de 6,8 ans.

#### **81 Wright Avenue et 170 Joseph Zatzman Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)**

Le 27 juillet 2011, nous avons conclu l'achat d'un portefeuille constitué de deux bâtiments industriels situés dans la région du grand Halifax, en Nouvelle-Écosse en contrepartie d'environ 7,4 millions de dollars (à l'exclusion des coûts liés à l'opération). Ces bâtiments ont une superficie de locaux industriels d'environ 108 211 pieds carrés. Au moment de l'acquisition, ils étaient loués à 98 % et la durée moyenne restante de leurs baux était de 5,7 ans.

#### **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 de ventes éventuelles de propriétés existantes. Toutefois, rien ne garantit que ces pourparlers déboucheront sur une entente définitive et, le cas échéant, quels seraient les modalités ou le moment d'une acquisition ou d'une vente. Nous prévoyons poursuivre les pourparlers actuels et rechercher activement d'autres possibilités d'acquisitions, d'investissements et de ventes.

#### **Acquisition du portefeuille de bureaux de Blackstone**

Le 21 juillet 2011, nous avons conclu une entente avec des membres du groupe de Blackstone Real Estate Advisors LP (« Blackstone ») et de Slate Properties Inc. (« Slate ») à l'égard de l'achat d'un portefeuille de 29 immeubles de bureaux situés à Toronto, à Ottawa, à Edmonton et à Calgary à un prix d'achat global d'environ 831,8 millions de dollars (à l'exclusion des coûts liés à l'opération). Dans le cadre de cette opération, nous avons conclu des ententes visant à diriger cinq de ces actifs à des tiers pour un produit global d'environ 142,0 millions de dollars.

Les 24 immeubles de bureaux que nous avons ultimement acquis totalisent 689,8 millions de dollars (à l'exclusion des coûts liés à l'opération) et comprennent une superficie de 2,7 millions de pieds carrés. Blackstone et Slate se sont engagées à nous fournir un supplément de revenu de 3,4 millions de dollars. Nous avons acquis le portefeuille de Blackstone à un taux plafond de 7,0 %. Ces immeubles sont généralement situés dans des quartiers des affaires, à proximité des transports en commun, et offrent une vaste gamme d'autres commodités. Leur taux d'occupation moyen actuel est de 93 % et la durée moyenne de leurs baux est de 3,9 ans. Leurs locataires occupent en moyenne une superficie de 9 500 pieds carrés, ce qui est très similaire à la superficie moyenne occupée par les locataires de notre portefeuille de bureaux existant. Nous estimons que le portefeuille de Blackstone jouit d'une base solide et diversifiée de locataires. Les échéances des baux sont bien diversifiées et nous permettent de tirer profit des hausses des tarifs de location sur la plupart des marchés lors des changements de locataires.

Treize des immeubles sont situés à Toronto et comprennent une superficie d'environ 1,3 million de pieds carrés. Onze d'entre eux sont situés dans deux regroupements serrés du district financier, soit un regroupement sur Bay Street, à proximité du nouveau Bay-Adelaide Centre, et un autre situé à proximité du quartier financier de l'est, tout près de notre siège social, State Street Financial Centre.

Le marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Toronto a affiché un taux d'occupation positif de plus de 450 000 pieds carrés au cours des deux premiers trimestres du présent exercice, selon CB Richard Ellis. Le taux d'occupation au centre-ville a diminué pendant quatre trimestres consécutifs pour atteindre 5,9 % au deuxième trimestre de 2011. Vu l'augmentation du taux d'occupation au centre-ville, nous estimons que les tarifs de location subissent une pression à la hausse. Avec un taux d'occupation de 92 % et une durée moyenne des baux de 3,7 ans, nous sommes d'avis que les immeubles nouvellement acquis à Toronto nous permettent de tirer profit de cette amélioration de la conjoncture du marché.

Deux de ces immeubles, dont la superficie totalise 243 000 pieds carrés, sont situés au centre-ville d'Ottawa, ce qui accroît notre présence dans un marché que nous connaissons bien. Ces immeubles sont dotés de bureaux de haute qualité, situés dans des endroits de choix et loués à des tarifs de location que nous estimons inférieurs à ceux d'immeubles comparables. Ils sont loués à 99 %. La durée moyenne de leurs baux est de 5,2 ans et leurs locataires occupent en moyenne une superficie de 10 000 pieds carrés.

Le portefeuille de Calgary est constitué de cinq éléments d'actif totalisant 579 000 pieds carrés, dont trois sont situés au centre-ville et deux, dans les banlieues nord et est. Leur taux d'occupation est de 92 %. La durée moyenne de leurs baux est de 3,2 ans et leurs locataires occupent en moyenne une superficie de 7 000 pieds carrés. Les locataires les plus importants sont généralement des locataires institutionnels.

Le portefeuille d'Edmonton est composé de quatre éléments d'actif totalisant 546 000 pieds carrés, qui sont tous situés au centre-ville. Leur taux d'occupation moyen est de 95 % et la durée moyenne de leurs baux est de 4,2 ans. Les locataires du portefeuille d'Edmonton sont en moyenne plus importants qu'ailleurs dans notre portefeuille puisqu'ils occupent une superficie moyenne de 23 000 pieds carrés. Le plus important d'entre eux est ATCO Group, qui, avec une superficie de 150 000 pieds carrés, est également le locataire le plus important de l'ensemble du portefeuille. La province d'Alberta et Jacobs Engineering comptent parmi les autres locataires clés.

Deux des immeubles à Toronto sont situés sur des terrains visés par des baux fonciers. Le premier bail foncier expire en 2013 et est assujéti à une option de reconduction selon des modalités similaires pour une période supplémentaire de 33 ans, sous réserve d'un tarif de location jugé acceptable par les deux parties, et à une deuxième option de reconduction pour 33 ans supplémentaires selon des modalités similaires à la première option de reconduction (sans possibilité de reconduction supplémentaire). Un deuxième bail foncier expire en 2067, sous réserve de l'établissement du tarif de location en fonction de la valeur d'expertise et des revenus annuels bruts générés par l'immeuble après le 1<sup>er</sup> décembre 2018.

Sous réserve du respect des conditions de clôture habituelles auxquelles les opérations de cette nature sont assujétiées ou de la renonciation à ces conditions, l'acquisition du portefeuille de Blackstone devrait être réalisée le 15 août 2011. Toutefois, rien ne garantit que toutes ces conditions seront respectées ou qu'elles feront l'objet d'une renonciation ou que l'opération sera réalisée. En outre, sous réserve du respect de certaines conditions de clôture habituelles auxquelles les opérations de cette nature sont assujétiées (y compris les approbations prévues par la législation en matière de concurrence) ou de la renonciation à ces conditions, les cinq propriétés exclues devraient être transférées à des tiers d'ici le 15 août 2011. Toutefois, rien ne garantit que les conditions de clôture relatives aux ventes d'éléments d'actif respectives seront respectées ou qu'elles feront l'objet d'une renonciation ou que toutes ces opérations seront réalisées.

Ce portefeuille est acquis libre et quitte de toute dette hypothécaire. Nous prévoyons financer l'acquisition du portefeuille de Blackstone et les coûts liés à l'opération connexes au moyen de notre encaisse (environ 50 millions de dollars), du produit net estimatif tiré du présent placement (environ 157 millions de dollars), d'un nouveau financement hypothécaire (environ 285 millions de dollars) assujéti à des taux d'intérêt moyens de 4,6 %, de prélèvements sur une facilité de crédit à terme garantie (environ 189 millions de dollars) assujéti à un taux d'intérêt moyen de 4,0 % et de prélèvements sur une marge de crédit d'exploitation. Nous prévoyons conclure une nouvelle facilité de crédit à terme garantie avec une banque canadienne, qui sera remboursable sur cinq ans et pourra être remboursée par anticipation. Le produit, s'il y a lieu, tiré de l'exercice de l'option de surallocation dans le cadre du présent placement et de la vente d'éléments d'actif sera affecté au remboursement de la marge d'exploitation et des sommes dues aux termes de la facilité de crédit garantie.

Aux termes de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable, une fois réalisée, l'acquisition sera considérée comme une « acquisition importante ». Les états financiers relatifs au portefeuille et les états financiers pro forma de FPI Dundee sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Le tableau ci-après fait état des immeubles qui constituent le portefeuille de Blackstone, à l'exclusion des cinq propriétés à l'égard desquelles nous avons conclu des ententes visant à les diriger vers des tiers :

<u>Nom de l'immeuble</u>	<u>Superficie locative brute approximative (pi.<sup>2</sup>)</u>
8 King Street East, Toronto . . . . .	145 944
10 King Street East, Toronto . . . . .	57 052
18 King Street East, Toronto . . . . .	231 505
36 Toronto Street, Toronto . . . . .	215 918
56 Temperance Street, Toronto . . . . .	32 145
80 Richmond Street West, Toronto . . . . .	99 999
330 Bay Street, Toronto . . . . .	161 446
350 Bay Street, Toronto . . . . .	52 782
357 Bay Street, Toronto . . . . .	62 932
360 Bay Street, Toronto . . . . .	56 937
366 Bay Street, Toronto . . . . .	37 070
425 Bloor Street East, Toronto . . . . .	83 429
885 Don Mills Road, Toronto . . . . .	59 449
130, rue Slater (National Building), Ottawa . . . . .	135 629
360, avenue Laurier Ouest, Ottawa . . . . .	107 197
510 5 <sup>th</sup> Street SW, Calgary . . . . .	109 176
Rocky Mountain Plaza (615 MacLeod Trail SE), Calgary . . . . .	196 500
Northland Building (910 7 <sup>th</sup> Avenue SW), Calgary . . . . .	145 562
1701 Centre Street NW (Braithwaite Boyle Centre) , Calgary . . . . .	53 222
3115 12 <sup>th</sup> Street NE, Calgary . . . . .	74 297
Baker Centre (10025 106 <sup>th</sup> Street), Edmonton . . . . .	145 469
Milner Building (10040 104 <sup>th</sup> Street), Edmonton . . . . .	178 095
HSBC Building (10055 106 <sup>th</sup> Street), Edmonton . . . . .	119 073
Highfield Place (10010 106 <sup>th</sup> Street), Edmonton . . . . .	102 912
<b>Portefeuille total.</b> . . . . .	<b><u>2 663 740</u></b>

## STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Les modifications touchant notre structure du capital consolidé entre le 31 mars 2011 et le 27 juillet 2011 sont les suivantes :

- La dette a augmenté de 248,9 millions de dollars, principalement par suite du placement ou de la prise en charge d'une dette hypothécaire d'un montant en capital total de 349,3 millions de dollars, contrebalancée par i) des remboursements échelonnés et forfaitaires de financement hypothécaire de 85,2 millions de dollars, ii) des remboursements sur la facilité de crédit à vue renouvelable de 14,9 millions de dollars et iii) des conversions de débentures à 6,5 % et de débentures à 5,7 % d'un montant de 0,3 million de dollars; et
- les capitaux propres des porteurs de Parts ont enregistré une augmentation par suite i) de l'émission de 5 339 000 Parts aux termes d'un placement de titres de capitaux propres en juin 2011, ii) de l'émission de 218 561 Parts aux termes du RAPRD, iii) de l'émission de 13 198 Parts par suite de la conversion des débentures à 6,5 % et des débentures à 5,7 % d'un capital de 359 000 \$ et iv) du résultat net de la période, contrebalancée par les distributions versées.

Par suite de l'émission prévue de Parts aux termes du présent placement, les capitaux propres des porteurs de Parts augmenteraient d'environ 156,6 millions de dollars (178,2 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement).

## MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme conclue entre les preneurs fermes et nous, nous avons convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, sous réserve des modalités et des conditions de la convention de prise ferme, le 15 août 2011 ou à une autre date dont peuvent convenir FPI Dundee et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 22 août 2011, un nombre total de 5 037 000 Parts au prix de 32,40 \$ chacune, payable au comptant à FPI Dundee contre livraison. La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes une rémunération globale de 6 000 480 \$ à l'égard de la totalité des Parts offertes ou 1,296 \$ par Part en contrepartie des services qu'ils rendent dans le cadre du présent placement. Les preneurs fermes ne toucheront pas de rémunération à l'égard des 407 000 Parts devant être achetées aux termes du présent prospectus par Dundee Corporation en vertu du droit préférentiel de souscription que lui confère la déclaration de fiducie.

Les obligations qui incombent aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes mais non solidaires et peuvent être résiliées, à leur gré, selon leur évaluation de l'état des marchés financiers et si certains faits déterminés surviennent. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des Parts et de les régler si l'une d'elles est souscrite aux termes de la convention de prise ferme.

Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») pouvant être exercée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et leur permettant d'acheter jusqu'à 694 500 Parts supplémentaires, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Nous nous sommes engagés à verser aux preneurs fermes une rémunération de 1,296 \$ par Part à l'égard des Parts émises aux termes de l'option de surallocation. Le présent prospectus autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission des Parts à l'exercice de l'option de surallocation. Le souscripteur qui acquiert des Parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou des achats effectués sur le marché secondaire.

Le présent placement est fait dans chacune des provinces du Canada. Les Parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État et, sous réserve de certaines exceptions, elles ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis. Les preneurs fermes ont convenu de s'abstenir d'offrir ou de vendre les Parts aux États-Unis, dans ses territoires, ses possessions et d'autres endroits relevant de leur compétence, sauf conformément à la convention de prise ferme, aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévue par la Rule 144A prise en vertu de cette dernière et/ou à un nombre restreint d'investisseurs accrédités institutionnels (au sens attribué à l'expression *accredited investors* dans la *Rule 501(a)(1), (2), (3) ou (7)* prise en vertu du *Regulation D* adopté en vertu de la Loi de 1933) dans le cadre d'opérations qui sont dispensées des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933, et, dans chaque cas, conformément aux lois sur

les valeurs mobilières d'État applicables. Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat des Parts aux États-Unis. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du placement des Parts aux termes du présent prospectus, le courtier (participant ou non au présent placement) qui offre ou vend des Parts aux États-Unis pourrait violer les dispositions de la Loi de 1933 en matière d'inscription si une telle offre n'est pas effectuée conformément à la *Rule 144A*.

Nous avons convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, dirigeants et employés de certaines obligations aux termes de la convention de prise ferme, notamment les obligations prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières.

Nous avons convenu de ne pas, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de Valeurs Mobilières TD Inc., pour le compte des preneurs fermes, émettre, offrir, vendre ou autrement aliéner des titres de capitaux propres ou des titres convertibles en titres de capitaux propres ou des titres échangeables ou pouvant être exercés contre des titres de capitaux propres, ni accorder des options permettant l'achat de ces titres (ni annoncer notre intention de le faire) pendant une période commençant à la date de la convention de prise ferme et se terminant 90 jours après la clôture du présent placement sauf i) aux termes de l'exercice de titres convertibles ou échangeables, d'options ou de bons de souscription permettant l'achat de parts en circulation ou en cours à la date de présentes ou qui ont été accordés avec le consentement de Valeurs Mobilières TD Inc., ii) en contrepartie partielle ou totale d'acquisitions sans lien de dépendance d'éléments d'actif ou d'actions, iii) des parts émises conformément à notre RAPRD ou à notre régime d'intéressement sous forme de parts différées et iv) des parts émises aux termes de plans similaires au RAPRD prévus dans la convention de société en commandite de SC Immobilier Dundee.

Nous avons demandé l'inscription des Parts à la cote de la TSX. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour FPI Dundee, de remplir toutes les conditions de la TSX.

La Société immobilière GE Canada a renoncé à l'exercice du droit préférentiel de souscription que lui confère la déclaration de fiducie dans le cadre du présent placement. Dundee Corporation a exercé le droit préférentiel de souscription que lui confère la déclaration de fiducie dans le cadre du présent placement et, conformément à son avis d'exercice, elle achètera 407 000 Parts aux termes du présent prospectus au prix d'offre.

Les souscriptions seront reçues sous réserve de leur rejet ou de leur attribution, en totalité ou en partie, et sous réserve de l'exercice du droit de fermer les livres de souscription à tout moment sans préavis.

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

Conformément aux instructions générales de certaines autorités en valeurs mobilières, les preneurs fermes ne peuvent pas, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des Parts, si ce n'est aux termes de la convention de prise ferme. Toutefois, les instructions générales autorisent certaines exceptions aux interdictions précitées. Ces exceptions comprennent i) une offre d'achat ou un achat permis en vertu des Règles universelles d'intégrité du marché de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières et ii) une offre d'achat ou un achat fait pour un client ou en son nom lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Les preneurs fermes ne peuvent se prévaloir de ces exceptions qu'à la condition que l'offre d'achat ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente sur ces titres ou d'en faire monter le cours.

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

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



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

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

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

Un des preneurs fermes, Valeurs mobilières Dundee ltée, est un émetteur relié à Dundee Realty Corporation, gestionnaire de nos actifs. Par conséquent, nous sommes un émetteur associé à Valeurs mobilières Dundee ltée aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Les modalités du placement des Parts ont été fixées par voie de négociations sans lien de dépendance entre Valeurs Mobilières TD Inc. (à l'égard de laquelle nous ne sommes ni émetteur relié ni émetteur associé) et nous. Les preneurs fermes ont participé à la rédaction du présent prospectus, à la négociation du prix des Parts et au processus d'examen diligent à l'égard du présent placement. Valeurs mobilières Dundee ltée ne recevra aucun autre avantage lié au présent placement que ce qui est décrit dans le présent prospectus.

Pour que FPI Dundee conserve son statut de fiducie de fonds commun de placement tel que ce terme est défini dans la LIR, elle ne doit pas être établie ou maintenue principalement au profit de non-résidents du Canada au sens de la LIR. La déclaration de fiducie prévoit des restrictions quant à la propriété de nos Parts à cette fin. Se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des Parts de FPI — Restriction relative à la propriété par des non-résidents » dans notre notice annuelle la plus récente. Nous surveillons la propriété de nos Parts qui sont détenues par des non-résidents en obtenant périodiquement auprès de notre agent des transferts ou d'autres fournisseurs de services des rapports sur la propriété de Parts et en les examinant.

## **EMPLOI DU PRODUIT**

Le produit net tiré de la vente des Parts aux termes du présent prospectus simplifié est estimé à environ 156 598 320 \$ (178 200 048 \$ si l'option de surallocation est exercée en entier), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs du présent placement. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés au présent placement seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement. Le produit net tiré du présent placement sera affecté au financement partiel de l'acquisition annoncée précédemment de 24 immeubles de bureaux situés à Toronto, à Ottawa, à Edmonton et à Calgary auprès de Blackstone et de Slate ainsi qu'aux besoins généraux de FPI Dundee.

## **CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

De l'avis de Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. et conseillers spéciaux en fiscalité de FPI Dundee, et de Torys LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « conseillers juridiques »), le texte qui suit constitue, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la LIR à l'acquisition, à la détention et à la disposition de Parts par un porteur qui acquiert ces Parts dans le cadre du présent placement. Le présent résumé s'applique à un porteur qui, à tout moment pertinent, aux fins de la LIR, n'a aucun lien de dépendance avec FPI Dundee et les sociétés du même groupe et n'est pas membre de leur groupe et détient les Parts



à titre d'immobilisations (appelé dans la présente rubrique un « porteur de Parts »). Généralement, les Parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de Parts si celui-ci ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Les porteurs de Parts qui ne détiennent pas leurs Parts à titre d'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

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

Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la LIR et du règlement pris en application de celle-ci (le « Règlement »), sur une attestation fournie par un dirigeant de FPI Dundee au sujet de certaines questions factuelles et sur l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux politiques administratives et pratiques de cotisation de l'ARC d'après les documents publics à leur disposition, en vigueur à la date du présent prospectus. Le présent résumé tient compte de toutes les propositions particulières visant à modifier la LIR et le Règlement qui ont été annoncées publiquement par le ministre avant la date du présent prospectus ou pour son compte (les « propositions fiscales »). Le présent résumé ne tient compte d'aucune autre modification du droit, apportée par voie de décision ou de mesure législative, gouvernementale ou judiciaire, ou modification des politiques administratives et pratiques de cotisation de l'ARC ni ne prévoit de telles modifications, et ne tient pas compte de lois ou d'incidences provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient différer considérablement de celles dont il est question aux présentes. Le présent résumé repose sur l'hypothèse selon laquelle les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles sont actuellement proposées, mais rien ne garantit qu'il en sera ainsi. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et pratiques de cotisation.

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

## **Statut de FPI Dundee**

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

Selon des déclarations formulées par un dirigeant de FPI Dundee concernant certains faits, FPI Dundee est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR) et devrait continuer à être admissible à ce titre en tout temps aux termes des dispositions de la LIR. Le présent résumé tient pour acquis que ces faits sont avérés.

Pour obtenir l'admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement, FPI Dundee doit constituer une « fiducie d'investissement à participation unitaire » (terme défini dans la LIR), ne doit pas être créée ni maintenue principalement pour le compte de non-résidents et doit limiter ses activités à ce qui suit : i) au placement de ses fonds dans des biens (à l'exception d'un bien immeuble ou d'un intérêt dans un bien réel ou un immeuble ou d'un droit réel sur un immeuble), ii) à l'acquisition, à la détention, à l'entretien, à l'amélioration, à la location ou à la gestion d'un bien immeuble (ou d'un intérêt dans un bien immeuble, d'un immeuble ou d'un droit réel sur des immeubles) qui est une immobilisation de FPI Dundee ou iii) toute combinaison des activités décrites aux alinéas i) et ii), et FPI Dundee doit se conformer en permanence à certaines exigences minimales concernant la propriété et la répartition de ses Parts.

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

## *Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier »*

### *Législation relative aux EIPD*

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

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

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

Les distributions qui sont versées sous forme de remboursements de capital ne seront généralement pas assujetties à l'impôt en vertu de la législation relative aux EIPD.

### *Dates d'entrée en vigueur*

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, la législation relative aux EIPD s'applique à une fiducie EIPD, à moins que la fiducie ne satisfasse aux critères relatifs à l'exception applicable aux FPI.

### *Exception applicable aux FPI*

Une fiducie qui satisfait aux critères de l'exception applicable aux FPI est exclue de la définition de fiducie intermédiaire de placement déterminée prévue par la LIR et n'est donc pas assujettie à la législation relative aux EIPD. Le 16 décembre 2010, des propositions fiscales ont été publiées afin de solliciter les commentaires du public relativement aux règles d'admissibilité à l'exception applicable aux FPI. Si elles sont adoptées telles qu'elles sont proposées, les modifications, qui constituent généralement un assouplissement, s'appliqueront à l'année d'imposition 2011 et aux années d'imposition ultérieures et, au choix, aux années d'imposition antérieures.

En tenant pour acquis que les propositions fiscales sont adoptées telles qu'elles sont proposées, les cinq critères suivants doivent être remplis pour qu'une fiducie puisse être admissible à l'exception applicable aux FPI pour une année suivant 2010, ainsi que pour une année précédant 2011 si la fiducie en fait le choix de la façon et dans les délais prescrits :

- i) à chaque moment de l'année, la juste valeur marchande totale à ce moment des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » que détient la fiducie doit représenter au moins 90 % de la juste valeur marchande totale à ce moment de l'ensemble des biens hors portefeuille qu'elle détient;
- ii) au moins 90 % du « revenu brut de FPI » de la fiducie pour l'année doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : des « loyers de biens immeubles ou réels », d'intérêts, de gains en capital

provenant de la disposition de « biens immeubles ou réels », de dividendes, de redevances et de gains provenant de la disposition de « biens de revente admissibles »;

- iii) au moins 75 % du revenu brut de FPI de la fiducie pour l'année doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : des loyers de biens immeubles ou réels, d'intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels ou de gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels;
- iv) à aucun moment de l'année le total de la juste valeur marchande des biens composés de biens immeubles ou réels, d'espèces, de dépôts (au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* ou auprès d'une succursale canadienne d'une banque ou d'une caisse de crédit), de dettes de sociétés canadiennes représentées par des acceptations bancaires et de titres de créance émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles ne doit être inférieur à 75 % de la « valeur des capitaux propres » de la fiducie au moment pertinent;
- v) les placements qui sont faits dans la fiducie doivent être cotés ou négociés, à tout moment au cours de l'année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

La législation relative aux EIPD renferme une règle permettant à une fiducie d'être admissible à l'exception applicable aux FPI si elle détient ses biens réels indirectement par l'entremise d'entités intermédiaires, dans la mesure où chacune de ces entités, dans l'hypothèse où elles constituent des fiducies, satisfait aux critères de l'exception applicable aux FPI.

L'exception applicable aux FPI prévue par la législation relative aux EIPD renferme un certain nombre de critères techniques et l'admissibilité de FPI Dundee à l'exception applicable aux FPI pour une année d'imposition ne peut être établie qu'à la fin de l'année. Selon des déclarations formulées par un dirigeant de FPI Dundee concernant certains faits, FPI Dundee a toujours été, à tout moment depuis le 31 décembre 2007 et jusqu'à la fin de 2010, admissible à l'exception applicable aux FPI en vertu de la législation relative aux EIPD, selon sa formulation en vigueur, et la direction de FPI Dundee a avisé les conseillers juridiques que FPI Dundee prévoit continuer d'y être admissible, dans sa version modifiée proposée, jusqu'à la fin de 2011 et pour les années d'imposition subséquentes et que chaque filiale directe ou indirecte de FPI Dundee est admissible à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR) et devrait continuer à l'être jusqu'à la fin de 2011 et pour les années d'imposition subséquentes. Le reste du présent résumé tient pour acquis que ces faits sont avérés. Si FPI Dundee n'est pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier en vertu de l'exception applicable aux FPI ou cesse d'y être admissible, ou si chaque filiale directe ou indirecte de FPI Dundee devait ne pas être admissible à titre de filiale exclue, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, sensiblement différentes.

### **Régime fiscal de FPI Dundee**

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

FPI Dundee ne sera généralement pas assujettie à l'impôt à l'égard des sommes reçues à titre de distributions de Société en commandite A et de Société en commandite B. Généralement, les distributions versées à FPI Dundee en sus de la tranche du revenu de Société en commandite A ou de Société en commandite B qui lui a été attribuée pour un exercice feront en sorte que l'excédent sera déduit du prix de base rajusté des parts de Société en commandite A ou de Société en commandite B, selon le cas, détenues par FPI Dundee. Si le prix de base rajusté pour FPI Dundee à la fin d'une année d'imposition de ses parts de Société en commandite A ou de Société en commandite B est négatif, FPI Dundee sera réputée réaliser un gain en capital dans la mesure de ce montant négatif pour l'année, et le prix de base rajusté pour FPI Dundee, au début de l'année d'imposition suivante, de ses parts de Société en commandite A ou de Société en commandite B, selon le cas, sera nul.

Dans le calcul de son revenu aux fins de la LIR, FPI Dundee peut déduire les frais administratifs et autres frais raisonnables qu'elle engage pour gagner un revenu. Elle peut aussi déduire de son revenu de l'année une partie des

frais raisonnables qu'elle engage pour émettre des Parts. La partie des frais d'émission qu'elle peut déduire dans une année d'imposition est de 20 %. Cette partie est calculée au prorata lorsque l'année d'imposition de FPI Dundee compte moins de 365 jours.

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

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

FPI Dundee ne peut répartir entre les porteurs de Parts les pertes qu'elle a subies, mais elle peut les déduire au cours d'années futures dans le calcul de son revenu imposable, conformément à la LIR. Si FPI Dundee était autrement tenue de payer de l'impôt sur les gains en capital imposables nets qu'elle réalise pour une année d'imposition, elle aura le droit pour chaque année d'imposition de réduire son impôt à payer, s'il y a lieu (ou de recevoir un remboursement à cet égard), d'une somme calculée en vertu de la LIR qui sera fonction des rachats de parts de FPI Dundee durant l'année (le « remboursement au titre des gains en capital »). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser complètement l'impôt à payer par FPI Dundee au cours de cette année d'imposition par suite du transfert de biens en nature en faveur des porteurs de Parts qui demandent le rachat au moment du rachat de Parts et du rachat en nature correspondant de titres d'une filiale par FPI Dundee. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie de tout gain en capital ou de tout revenu réalisé par FPI Dundee dans le cadre de tels rachats peut, au gré des fiduciaires, être considérée comme un gain en capital ou un revenu versé aux porteurs de Parts qui demandent le rachat et désignée en tant que gains en capital ou revenu de ces derniers. Le revenu ou la partie imposable de tout gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu des porteurs de Parts qui demandent le rachat (à titre de revenu ou de gains en capital imposables) et FPI Dundee pourra le déduire dans le calcul de son revenu.

### **Régime fiscal de Société en commandite A et de Société en commandite B**

L'exercice de Société en commandite A et de Société en commandite B correspond à l'année civile. Société en commandite A et Société en commandite B ne sont pas assujetties à l'impôt prévu par la LIR. Généralement, chaque associé de Société en commandite A et de Société en commandite B (c'est-à-dire chaque commandité de ces sociétés en commandite et FPI Dundee) est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu sa quote-part du revenu (ou de la perte) de Société en commandite A ou de Société en commandite B, selon le cas, pour l'exercice de la société en commandite prenant fin au cours ou à la fin de l'année d'imposition de l'associé, que le revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu (ou la perte) de Société en commandite A et de Société en commandite B sera calculé(e) pour chaque exercice comme s'il s'agissait d'une personne résidente du Canada distincte et comprendra sa quote-part du revenu (ou de la perte) de SC Immobilier Dundee et tout gain ou toute perte en capital qui pourrait découler de la disposition, réelle ou réputée, de sa participation dans cette société en commandite.

### **Régime fiscal de SC Immobilier Dundee**

SC Immobilier Dundee n'est pas assujettie à l'impôt prévu par la LIR. Généralement, chaque associé de SC Immobilier Dundee, y compris Société en commandite A et Société en commandite B, est tenu d'inclure dans le calcul de son revenu sa quote-part du revenu (ou de la perte) de SC Immobilier Dundee pour son exercice se terminant au cours ou à la fin de l'exercice de l'associé, que le revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'exercice. À cette fin, le revenu réalisé ou la perte subie par SC Immobilier Dundee sera calculé pour chaque exercice comme si SC Immobilier Dundee constituait une personne résidente du Canada distincte et comprendra sa

quote-part du revenu ou de la perte de SC Gestion Dundee et des autres sociétés en commandite dans lesquelles elle détient une participation et tout gain ou toute perte en capital pouvant découler de la disposition, réelle ou réputée, de sa participation dans ces sociétés en commandite. Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, SC Immobilier Dundee peut, en général, se prévaloir de déductions à l'égard de ses frais d'administration et des autres frais engagés dans le but de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien dans la mesure où il ne s'agit pas de dépenses en immobilisations et où ils n'excèdent pas un montant raisonnable et les déductions pour amortissement disponibles. Le revenu réalisé ou la perte subie par SC Immobilier Dundee au cours d'un exercice sera réparti entre ses associés, y compris Société en commandite A et Société en commandite B, en fonction de leur quote-part respective du revenu ou de la perte, comme le prévoit la convention de société en commandite de SC Immobilier Dundee, sous réserve des règles détaillées de la LIR. En règle générale, les distributions versées aux associés qui excèdent le revenu de SC Immobilier Dundee pour un exercice donné entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de SC Immobilier Dundee que détient l'associé correspondant au montant de cet excédent. Si le prix de base rajusté des parts de SC Immobilier Dundee pour Société en commandite A ou Société en commandite B à la fin d'une année d'imposition est négatif, Société en commandite A ou Société en commandite B, selon le cas, sera réputée réaliser un gain en capital de ce montant durant cette année, et le prix de base rajusté pour Société en commandite A et Société en commandite B au début de l'année d'imposition suivante des parts de SC Immobilier Dundee sera alors nul. Si SC Immobilier Dundee devait subir des pertes à des fins fiscales, la capacité de Société en commandite A et de Société en commandite B de déduire ces pertes pourrait être restreinte par certaines règles prévues par la LIR.

### **Régime fiscal des porteurs de Parts résidents du Canada**

La présente partie du résumé s'applique généralement au porteur de Parts qui, à tout moment opportun, aux fins de la LIR, est ou est réputé être résident du Canada. Certains porteurs de Parts qui ne pourraient autrement être considérés comme détenant leurs Parts en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, avoir le droit d'effectuer un choix irrévocable conformément au paragraphe 39(4) de la LIR pour faire en sorte que ces Parts, et tout autre « titre canadien » (terme défini dans la LIR) détenu durant l'année d'imposition au cours de laquelle le choix est effectué et des années d'imposition ultérieures soient considérés comme des immobilisations.

### ***Distributions de la fiducie***

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

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

À la condition que FPI Dundee fasse les désignations appropriées, les tranches des gains en capital imposables nets et des dividendes imposables reçus ou réputés avoir été reçus à l'égard d'actions de sociétés canadiennes imposables et de sources étrangères telles qu'elles sont payées ou payables ou réputées avoir été payées ou payables par FPI Dundee aux porteurs de Parts conserveront dans les faits leur caractère et seront traitées en tant que telles dans les mains des porteurs de Parts aux fins de la LIR, et les porteurs de Parts pourraient avoir le droit de demander un crédit pour impôt étranger à l'égard des impôts étrangers payés par FPI Dundee. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de Parts au moyen des gains en capital imposables nets de FPI Dundee, ces sommes seront réputées, aux fins de l'impôt, avoir été reçues par les porteurs de Parts au



cours de l'année à titre de gains en capital imposables et elles seront assujetties aux règles générales relatives à l'imposition des gains en capital qui sont décrites ci-après. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de Parts au moyen des dividendes imposables reçus ou réputés avoir été reçus sur les actions de sociétés canadiennes imposables, elles seront assujetties aux dispositions en matière de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes habituelles à l'égard des porteurs de Parts qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable prévu par la partie IV de la LIR à l'égard des porteurs de Parts qui sont des sociétés privées et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par un particulier (sauf une fiducie) ou un groupe lié de particuliers (sauf des fiducies) ou pour leur compte, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable à l'égard des porteurs de Parts qui sont des sociétés. Un porteur de Parts qui est une société privée sous contrôle canadien (terme défini dans la LIR) pourrait également devoir payer un impôt remboursable supplémentaire de 6 ⅓ % sur une partie de son revenu de placement, y compris les gains en capital imposables. Les porteurs de Parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application potentielle de ces dispositions.

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

### ***Dispositions de Parts***

À la disposition, réelle ou réputée, d'une Part par un porteur de Parts, dans le cadre d'un rachat ou autrement, le porteur de Parts réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou à l'insuffisance) du produit de disposition par rapport au total du prix de base rajusté de la Part pour le porteur de Parts et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas les sommes payables par FPI Dundee qui doivent autrement être incluses dans le revenu du porteur de Parts (telles que les sommes désignées comme étant payables par FPI Dundee à un porteur de Parts qui demande le rachat de ses Parts au moyen des gains en capital ou du revenu de FPI Dundee, comme il est indiqué ci-dessus).

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

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

### ***Imposition des gains en capital***

La moitié des gains en capital réalisés par un porteur de Parts et le montant des gains en capital imposables nets désignés par FPI Dundee à l'égard d'un porteur de Parts seront inclus dans le revenu du porteur de Parts à titre



de gains en capital imposables. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de Parts dans le cas d'une disposition, réelle ou réputée, de Parts peut généralement être déduite uniquement des gains en capital imposables du porteur de Parts pour l'année de disposition, au cours des trois années d'imposition précédentes ou de toute année d'imposition ultérieure, dans la mesure et dans les circonstances décrites dans la LIR.

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

### ***Impôt minimum de remplacement***

En général, le revenu net de FPI Dundee, versé ou payable ou réputé versé ou payable à un porteur de Parts qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies déterminées) et qui est désigné à titre de dividende imposable ou de gain en capital imposable net, et les gains en capital réalisés à la disposition de Parts peuvent accroître l'impôt minimum de remplacement que ce porteur de Parts doit payer.

### **Régime fiscal des porteurs de Parts non-résidents du Canada**

La présente partie du résumé s'applique généralement au porteur de Parts qui, à tout moment opportun, aux fins de la LIR, ne réside pas au Canada et n'est pas réputé résider au Canada, n'utilise pas ni ne détient les Parts dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada et n'est pas un assureur qui exploite une entreprise au Canada et ailleurs (un « porteur de Parts non-résident »).

### ***Distributions effectuées à l'égard des Parts***

Un porteur de Parts non-résident sera assujéti à une retenue d'impôt canadienne au taux de 25 % sur toute distribution de revenu et de gains en capital (y compris les distributions de revenu et de gains en capital effectuées dans le cadre du rachat de Parts) versée ou créditée ou réputée avoir été versée ou créditée à l'égard d'une Part par FPI Dundee au porteur de Parts non-résident, que cette distribution soit versée en espèces ou sous forme de Parts, et au taux de 15 % à l'égard de toute autre distribution versée ou créditée ou réputée avoir été versée ou créditée à l'égard d'une Part par FPI Dundee au porteur de Parts non-résident. La retenue d'impôt de 25 % susmentionnée pourrait être réduite conformément aux dispositions de toute convention fiscale applicable. Par exemple, le taux réduit prévu par la Convention fiscale entre le Canada et les États-Unis est généralement de 15 %.

FPI Dundee retient les impôts exigés par la LIR et les verse à l'ARC pour le compte des porteurs de Parts non-résidents. **Ces derniers devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de la possibilité de se prévaloir d'un crédit pour impôt étranger à l'égard des retenues d'impôt canadiennes.**

### ***Disposition de Parts***

Un porteur de Parts non-résident ne sera pas assujéti à l'impôt prévu par la LIR à l'égard des gains en capital réalisés à la disposition, réelle ou réputée, dans le cadre d'un rachat ou autrement, de Parts, sauf si les Parts constituent des biens canadiens imposables pour celui-ci. Les Parts ne constitueront pas des biens canadiens imposables pour un porteur de Parts non-résident si le porteur de Parts non-résident, les personnes avec lesquelles il a un lien de dépendance (au sens de la LIR) ou le porteur de Parts non-résident et ces personnes n'ont pas la propriété de 25 % ou plus des Parts émises de FPI Dundee à tout moment durant la période de 60 mois précédant immédiatement la disposition.

## ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

### Parts

De l'avis des conseillers juridiques, d'après les déclarations de FPI Dundee concernant certaines questions d'ordre factuel et sous réserve des réserves et hypothèses mentionnées à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », les Parts constitueront des placements admissibles en vertu de la LIR pour les régimes. Si FPI Dundee cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de placement enregistré en vertu de la LIR et que les Parts cessent d'être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (ce qui inclut la TSX), les Parts ne constitueront pas des placements admissibles en vertu de la LIR pour les régimes. Les titres d'une filiale reçus par suite d'un rachat en nature de Parts ne constituent pas nécessairement des placements admissibles pour les régimes, et cela pourrait donner lieu à des incidences défavorables pour ce régime ou le rentier ou le bénéficiaire de celui-ci. Par conséquent, les régimes qui détiennent des Parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de prendre une décision au sujet de l'exercice des droits de rachat afférents à leurs Parts.

Les Parts ne constitueront pas des « placements interdits » pour les fiducies régies par un CELI pourvu que le titulaire du CELI n'ait pas de lien de dépendance avec FPI Dundee aux fins de la LIR et qu'il n'ait pas de participation notable (au sens de la LIR) dans FPI Dundee ou toute personne ou société de personnes avec laquelle FPI Dundee a des liens de dépendance aux fins de la LIR.

L'Avis de motion de voies et moyens daté du 16 juin 2011 contient des propositions fiscales visant à appliquer les règles relatives aux « placements interdits » et une pénalité fiscale au rentier aux termes d'un REER ou d'un FERR.

Il est recommandé aux particuliers qui détiennent ou entendent détenir des Parts dans un CELI, un REER ou un FERR de consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de l'application potentielle des règles relatives aux placements interdits dans leur situation particulière.

## VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Tous les renseignements figurant dans la présente rubrique sont donnés en date du 27 juillet 2011.

Durant la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus, FPI Dundee a effectué les placements et les distributions de Parts et de titres convertibles en Parts suivants :

Le 14 juin 2011, FPI Dundee a réalisé un placement public de Parts par voie de prise ferme au prix de 33,30 \$ par Part, dans le cadre duquel 4 660 000 Parts ont été émises pour un produit brut de 155 178 000 \$. Le 29 juin 2011, FPI Dundee a émis 699 000 Parts supplémentaires à raison de 33,30 \$ par Part par suite de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes en contrepartie d'un produit de 23 276 700 \$.

Le 4 février 2011, FPI Dundee a réalisé un placement public de Parts par voie de prise ferme au prix de 30,30 \$ par Part, dans le cadre duquel 4 749 500 Parts ont été émises pour un produit brut de 143 909 850 \$.

Le 21 décembre 2010, FPI Dundee a réalisé un placement public de Parts par voie de prise ferme au prix de 29,85 \$ par Part, dans le cadre duquel 3 864 000 Parts ont été émises pour un produit brut de 115 340 400 \$.

Le 2 septembre 2010, FPI Dundee a réalisé un placement public de Parts par voie de prise ferme au prix de 25,40 \$ par Part, dans le cadre duquel 5 669 500 Parts ont été émises pour un produit brut de 144 005 300 \$.

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, série 1 de SC Immobilier Dundee peuvent choisir de réinvestir en Parts les distributions mensuelles reçues à l'égard de leurs parts de catégorie B, série 1 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 501 657 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 participants 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 29 111 Parts aux termes de ce régime.

Conformément aux modalités des débetures, les débetures 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 débetures 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 débetures 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 14 120 Parts à la conversion de débetures à 6,5 %, 5 798 Parts à la conversion de débetures à 5,7 % et 844 Parts à la conversion de débetures à 6,0 %.

Les porteurs de parts de catégorie B, série 1 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. Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, aucune part de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee n'a été échangée contre des parts de FPI, série B.

## MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

### Cours et volume des opérations

Les parts de FPI, série A sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.UN ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés des parts de FPI, série A et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus :

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Juillet 2010 . . . . .	25,59	24,20	1 659 983
Août 2010 . . . . .	25,98	25,18	2 040 498
Septembre 2010 . . . . .	28,09	25,38	4 018 773
Octobre 2010 . . . . .	30,40	27,75	2 337 074
Novembre 2010 . . . . .	31,77	29,00	2 326 069
Décembre 2010 . . . . .	30,34	27,26	2 316 456
Janvier 2011 . . . . .	31,10	30,01	3 261 489
Février 2011 . . . . .	31,74	29,78	3 592 768
Mars 2011 . . . . .	33,60	30,21	3 999 866
Avril 2011 . . . . .	33,51	31,11	1 811 030
Mai 2011 . . . . .	34,87	32,90	2 259 972
Juin 2011 . . . . .	33,45	31,64	1 559 427
Jusqu'au 27 juillet 2011 . . . . .	33,85	32,03	1 632 496

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 de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus :

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Juillet 2010 . . . . .	105,11	105,02	130
Août 2010 . . . . .	—	—	—
Septembre 2010 . . . . .	121,00	106,55	250
Octobre 2010 . . . . .	121,00	113,80	350
Novembre 2010 . . . . .	120,00	118,95	310
Décembre 2010 . . . . .	119,30	119,15	110
Janvier 2011 . . . . .	123,00	123,00	140
Février 2011 . . . . .	125,71	121,35	260
Mars 2011 . . . . .	132,75	123,82	960
Avril 2011 . . . . .	134,00	126,04	1 900
Mai 2011 . . . . .	135,80	133,00	690
Juin 2011 . . . . .	132,97	127,55	580
Jusqu'au 27 juillet 2011 . . . . .	130,14	128,39	810

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 de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus :

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Juillet 2010 . . . . .	101,00	99,00	270
Août 2010 . . . . .	102,50	102,00	260
Septembre 2010 . . . . .	103,00	102,50	460
Octobre 2010 . . . . .	103,10	103,00	180
Novembre 2010 . . . . .	108,50	104,10	1 060
Décembre 2010 . . . . .	106,00	103,13	420
Janvier 2011 . . . . .	105,95	103,27	820
Février 2011 . . . . .	105,50	104,15	640
Mars 2011 . . . . .	110,38	102,75	750
Avril 2011 . . . . .	110,85	106,88	750
Mai 2011 . . . . .	112,25	110,37	580
Juin 2011 . . . . .	109,99	105,79	670
Jusqu'au 27 juillet 2011 . . . . .	109,60	108,70	400

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 de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus :

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Juillet 2010 . . . . .	103,00	100,50	8 770
Août 2010 . . . . .	103,00	101,25	12 940
Septembre 2010 . . . . .	104,00	102,50	6 310
Octobre 2010 . . . . .	106,50	103,00	7 040
Novembre 2010 . . . . .	106,25	104,00	4 920
Décembre 2010 . . . . .	104,50	102,51	27 080
Janvier 2011 . . . . .	104,50	102,00	16 570
Février 2011 . . . . .	105,00	103,50	6 040
Mars 2011 . . . . .	104,25	103,25	10 940
Avril 2011 . . . . .	104,00	103,00	8 830
Mai 2011 . . . . .	104,50	102,30	6 160
Juin 2011 . . . . .	104,01	103,05	3 840
Jusqu'au 27 juillet 2011 . . . . .	104,00	103,11	4 290

### **FACTEURS DE RISQUE**

Un placement dans les Parts est assujéti à un certain nombre de risques, notamment ceux mentionnés dans notre notice annuelle la plus récente et dans notre rapport de gestion de 2010. Il est recommandé aux investisseurs d'examiner attentivement ces risques avant d'acheter des Parts.

#### **Dilution**

Même si l'on prévoit que le produit net tiré du présent placement sera employé comme il est décrit à la rubrique « Emploi du produit », dans la mesure où une partie de ce produit n'est pas investie avant cet usage ou est affectée à la réduction d'une dette assortie d'un faible taux d'intérêt, le présent placement pourrait entraîner une dilution, par Part, de notre bénéfice net et d'autres mesures que nous employons.

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

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

Les associés et autres avocats d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., en tant que groupe, de Wilson & Partners LLP, en tant que groupe, et de Torys LLP, en tant que groupe, sont respectivement propriétaires véritables, directement et indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de FPI Dundee et des sociétés du même groupe ainsi que des personnes qui ont un lien avec elle.

## **AUDITEURS, 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 des Parts et des débetures est Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux à Toronto, en Ontario.

### **DISPENSE DE L'APPLICATION DES RÈGLEMENTS 44-101 ET 41-101**

Nous avons demandé une dispense des exigences relatives aux titres subalternes du *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié* (rubrique 7.7 de l'Annexe 44-101A1) et du Règlement 41-101 (partie 12) qui pourraient s'appliquer au présent prospectus, notamment l'exigence selon laquelle les Parts dont il est question dans celui-ci soient désignées à l'aide d'un terme ou d'un terme défini qui comprend une désignation de titres subalternes. Nous croyons comprendre que certaines autorités de réglementation des valeurs mobilières peuvent considérer les Parts comme des « titres subalternes » au sens donné à ce terme dans le Règlement 41-101 étant donné que l'un de nos porteurs de parts, Dundee Corporation, a le droit de nommer la majorité de nos fiduciaires moins un, pourvu que Dundee Corporation et les membres de son groupe conservent la propriété véritable, dans l'ensemble, d'au moins 2 000 000 de parts de FPI ou d'un nombre total de parts de FPI qui, au moment de la remise ou de l'échange de ses parts de catégorie B, série 1, correspondrait au moins à 2 000 000 parts de FPI ou à un nombre équivalent par suite du regroupement ou de la division des parts de FPI. Le reste des fiduciaires, sauf ceux qui ont été nommés par Dundee Corporation, sont élus par nos porteurs de parts. Dundee Corporation a également le droit d'exercer les droits de vote rattachés à ses parts de FPI pour l'élection du reste de nos administrateurs. Ce droit existe depuis que FPI Dundee est devenue une entité négociée en bourse en 2003.

### **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. 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 fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.



## CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») daté du ● 2011 relatif à l'émission et à la vente de parts de FPI, série A de 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 simplifié susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de FPI Dundee portant sur les bilans consolidés de FPI Dundee aux 31 décembre 2010 et 2009 et sur les états consolidés des résultats et du résultat étendu, des capitaux propres des porteurs de parts et des flux de trésorerie des exercices terminés les 31 décembre 2010 et 2009. Notre rapport est daté du 24 février 2011.

●  
**Comptables agréés**  
**Experts-comptables autorisés**

Toronto (Ontario)

Le ●

## CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») daté du ● 2011 relatif à l'émission et à la vente de parts de FPI, série A de 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 simplifié susmentionné notre rapport aux actionnaires de Realex Properties Corp. (« Realex ») qui porte sur les bilans consolidés de Realex aux 30 septembre 2010 et 2009, et sur les états consolidés des résultats et du résultat étendu, du déficit et des flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates. Notre rapport est daté du 25 novembre 2010.

●  
**Comptables agréés**

Calgary (Alberta)

Le ● 2011

## CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») daté du ● 2011 relatif à l'émission et à la vente de parts de FPI, série A de 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 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 (Ontario)

Le ● 2011

## GLOSSAIRE

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

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

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

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 29 juillet 2011 qui est intervenue entre FPI Dundee, SC Immobilier Dundee et les preneurs fermes;

« **débetures** » désigne les débetures à 6,5 %, les débetures à 5,7 % et/ou les débetures à 6,0 %;

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

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

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

« **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;

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

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

« **exception applicable aux FPI** » désigne l'exception prévue par la législation relative aux EIPD qui s'applique à certaines fiducies de placement immobilier qui satisfont à certaines conditions stipulées concernant la nature de leur revenu et de leurs placements;

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

« **filiale** » a le sens qui est donné à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières;

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

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

« **législation relative aux EIPD** » désigne les dispositions de la LIR qui s'appliquent à une EIPD, compte tenu de toutes les modifications proposées s'y rapportant, y compris les modifications annoncées le 20 juillet 2011;

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), L.R.C. 1985, ch. 1 (5<sup>e</sup> supplément), dans sa version modifiée;

« **Loi de 1933** » désigne la *Securities Act of 1933* des États-Unis;

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

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

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

« **parts de fiducie spéciales** » désigne les parts de fiducie spéciales de FPI Dundee émises en faveur des porteurs de parts de catégorie B, série 1 comportant le droit de voter (et uniquement une participation économique nominale) en qualité de porteur de parts de FPI Dundee, dont la totalité est actuellement détenue indirectement par Dundee Corporation;

« **parts de FPI** » désigne, collectivement, les Parts, les parts de FPI, série B et les parts de fiducie spéciales;

« **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;

« **parts différées** » désigne les parts de fiducie différées et les parts de fiducie à revenu différé émises aux termes du régime d'intéressement sous forme de parts différées;

« **porteurs de Parts** » désigne des porteurs des Parts, mais l'expression « **porteurs de parts** », utilisée avec la minuscule, renvoie à tous les porteurs de parts de FPI;

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

« **rapport de gestion de 2010** » désigne le rapport de gestion de FPI Dundee pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010;

« **rapport de gestion pour le premier trimestre de 2011** » désigne le rapport de gestion de FPI Dundee pour la période terminée le 31 mars 2011;

« **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;

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

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

« **régimes** » désigne les fiducies régies par les REER, les FERR, les régimes de participation différée aux bénéfices, les régimes enregistrés d'épargne-études, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité et les CELI en vertu de la LIR;

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

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

« **société du même groupe** » a le sens qui lui est donné dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières;

« **Société en commandite A** » désigne Dundee Properties OTA Limited Partnership, société en commandite formée sous le régime des lois de la province d'Ontario;

« **Société en commandite B** » désigne Dundee Properties OTB Limited Partnership, société en commandite formée sous le régime des lois de la province d'Ontario;

« **titres d'une filiale** » désigne les titres d'une filiale de FPI Dundee;

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

## ATTESTATION DE FPI DUNDEE

Le 29 juillet 2011

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

### FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER DUNDEE

(signé) MICHAEL J. COOPER  
Chef de la direction

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

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) DONALD K. CHARTER  
Fiduciaire

(signé) DUNCAN JACKMAN  
Fiduciaire



## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 29 juillet 2011

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

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) ARMEN FARIAN

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) STEPHEN SENDER

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) MARK G. JOHNSON

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) WILLIAM WONG

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) DEREK DERMOTT

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) JUSTIN BOSA

VALEURS MOBILIÈRES DUNDEE LTÉE

Par : (signé) ONORIO LUCCHESI

VALEURS MOBILIÈRES HSBC (CANADA) INC.

Par : (signé) NICOLE CATY

CORP. BROOKFIELD FINANCIER

Par : (signé) MARK MURSKI

GMP VALEURS MOBILIÈRES S.E.C.

Par : (signé) ANDREW KIGUEL

FINANCIÈRE BANQUE  
NATIONALE INC.

Par : (signé) ANDREW WALLACE

