

Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 26 novembre 2012 auquel il se rapporte, en sa version modifiée ou complétée, et chaque document intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou dans le prospectus qui l'accompagne, vise le placement des titres offerts aux présentes uniquement là où l'autorité compétente a accordé son visa. Ces titres ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent supplément de prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la Securities Act of 1933 des États-Unis, en sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni en vertu des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain et ils ne peuvent être offerts, vendus ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis ou dans leurs territoires ou possessions, ou dans d'autres régions assujetties à leur compétence (collectivement, les « États-Unis ») que conformément à une dispense des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933 et les lois sur les valeurs mobilières applicables d'un État. Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des titres visés aux présentes aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou dans le prospectus qui l'accompagne provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi sur demande adressée au secrétaire de FPI Dundee au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5C 3H1 (téléphone : 416 365-3535) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS à un prospectus préalable de base simplifié daté du 26 novembre 2012

Nouvelle émission

Le 10 juin 2013



FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER DUNDEE

Débtentes de série A à 3,424 % d'un capital de 175 000 000 \$ échéant le 13 juin 2018 (non garanties de rang supérieur)

Le présent supplément de prospectus, avec le prospectus préalable de base simplifié daté du 26 novembre 2012 auquel il se rapporte (le « **prospectus** ») autorise le placement de débtentes non garanties de rang supérieur de série A à 3,424 % d'un capital global de 175 000 000 \$ échéant le 13 juin 2018 (les « **débtentes** ») de la Fiducie de placement immobilier Dundee (« **FPI Dundee** »).

L'intérêt afférent aux débtentes sera payable en versements semestriels égaux les 13 juin et 13 décembre de chaque année, à compter du 13 décembre 2013. Se reporter à la rubrique « Modalités du placement ».

	Prix pour FPI Dundee	Rémunération des preneurs fermes ¹⁾	Produit net revenant à FPI Dundee ²⁾
Par tranche de 1 000 \$ de capital des débtentes	1 000 \$	6,25 \$	993,75 \$
Total.....	175 000 000 \$	1 093 750 \$	173 906 250 \$

Notes :

- 1) Représente 0,625 % du capital des débtentes.
- 2) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais avant la déduction des frais du présent placement, estimés à 400 000 \$, qui seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement.

Comme il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures, il se peut que les acquéreurs des débentures ne soient pas en mesure de revendre les débentures achetées aux termes du présent supplément de prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des débentures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, la liquidité des titres et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Certains risques sont inhérents à un placement dans nos débentures et à nos activités. Les investisseurs éventuels devraient examiner attentivement ces facteurs de risque avant de souscrire des débentures. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». L'information à ce sujet figurant dans cette rubrique décrit également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, de même que des incidences potentielles d'une éventuelle matérialisation d'un risque.

Au moment de la clôture du présent placement, les débentures constitueront un placement admissible comme il est énoncé à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

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.

Aux termes de la convention de prise ferme (la « **convention de prise ferme** ») datée du 10 juin 2013 conclue entre Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et BMO Nesbitt Burns Inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** »), FPI Dundee et Société en commandite Immobilier Dundee (« **SC Immobilier Dundee** »), FPI Dundee a convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, sous réserve des modalités de la convention de prise ferme, des débentures d'un capital de 175 000 000 \$ au prix indiqué à la première page du présent supplément de prospectus, payable au comptant à FPI Dundee sur remise des débentures. Le prix auquel les preneurs fermes achèteront des débentures auprès de FPI Dundee a été établi par voie de négociations entre FPI Dundee et les preneurs fermes. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les débentures seront offertes au public à des prix qui seront négociés entre chaque souscripteur et les preneurs fermes. Par conséquent, le prix auquel les débentures seront offertes et vendues au public pourrait varier d'un souscripteur à l'autre et d'un moment à l'autre au cours de la durée du placement des débentures. La rémunération globale des preneurs fermes augmentera ou diminuera d'un montant correspondant à la différence entre le prix total payé par les souscripteurs de débentures et le produit brut que les preneurs fermes verseront à FPI Dundee. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les preneurs fermes offrent conditionnellement les débentures, 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 pas nous, conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique, notamment liées au droit des valeurs mobilières, par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., 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, de même que de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc. et Marchés mondiaux CIBC inc. sont toutes des filiales d'une banque canadienne qui est notre prêteur aux termes de notre facilité de crédit renouvelable à vue. Nous affecterons une tranche du produit net tiré du présent placement au remboursement de la dette due aux termes de cette facilité de crédit. **Par conséquent, FPI Dundee peut être considérée comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux fins des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des débentures à un niveau supérieur au cours qui serait formé sur le marché libre. Ces opérations peuvent être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les souscriptions de débentures 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.

Sous réserve des conditions de clôture usuelles, la clôture du présent placement devrait avoir lieu le 13 juin 2013, ou à une autre date dont nous et les preneurs fermes pourrions convenir, mais au plus tard le 20 juin 2013. Les débentures seront émises sous forme « d'inscription en compte » seulement et seront déposées auprès de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** »). Les propriétaires véritables de débentures ne pourront pas, sauf dans certains cas, recevoir de certificats physiques attestant leur propriété de débentures. Se reporter aux rubriques « Mode de placement » et « Modalités du placement – Services de dépôt ».

Toutes les sommes figurant dans le présent supplément de prospectus sont libellées en dollars canadiens.

Nous ne sommes pas une société de fiducie et nous 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.

TABLE DES MATIÈRES

À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS.....	S-1	EMPLOI DU PRODUIT	S-21
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	S-1	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	S-21
INFORMATION PROSPECTIVE	S-2	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	S-23
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE FPI DUNDEE ET SES ACTIVITÉS	S-2	FACTEURS DE RISQUE	S-24
FPI DUNDEE.....	S-3	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE.....	S-26
FAITS RÉCENTS	S-3	AUDITEURS ET FIDUCIAIRE CONVENTIONNEL.....	S-26
STRUCTURE DU CAPITAL	S-4	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	S-26
MODALITÉS DU PLACEMENT	S-4	MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION AU CANADA.....	S-26
NOTE	S-15	GLOSSAIRE	S-27
COUVERTURE DES INTÉRÊTS ET COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES.....	S-15	ATTESTATION DU GARANT.....	A-1
INFORMATION FINANCIÈRE SUR LE GARANT.....	S-18	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	A-2
MODE DE PLACEMENT	S-20		

À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

Le présent document comprend deux parties. La première partie est le présent supplément de prospectus, qui décrit les modalités des titres que nous plaçons actuellement. La seconde partie est le prospectus qui accompagne le présent supplément de prospectus, qui donne des renseignements d'ordre plus général, dont certains peuvent s'appliquer aux titres que nous plaçons actuellement.

Vous devrez lire le présent supplément de prospectus avec le prospectus qui l'accompagne. Vous ne devriez vous fier qu'aux renseignements figurant ou intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus qui l'accompagne. Nous n'avons autorisé personne à vous fournir des renseignements différents. Si l'on vous fournit des renseignements différents ou incompatibles, veuillez ne pas en tenir compte. Les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus ou le prospectus qui l'accompagne ne sont exacts qu'à la date indiquée à la première page de ceux-ci. Notre entreprise, notre situation financière, nos résultats d'exploitation et l'information prospective nous concernant pourraient avoir changé depuis ces dates. Les débetures ne sont offertes que là où l'autorité compétente a accordé son visa.

En cas de divergence entre les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus et ceux que contient le prospectus qui l'accompagne, les renseignements figurant dans le présent supplément de prospectus ont préséance.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est réputé intégré par renvoi dans le prospectus qui l'accompagne uniquement aux fins du présent placement des débetures. D'autres documents sont également intégrés ou réputés être intégrés par renvoi dans le prospectus ci-joint, et il y a lieu de se reporter à ce prospectus pour de plus amples renseignements.

Les documents suivants déposés auprès des différentes commissions des valeurs mobilières ou autorités analogues dans toutes les provinces du Canada sont expressément intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus qui l'accompagne et en font partie intégrante en date du présent supplément de prospectus :

- a) la notice annuelle de FPI Dundee datée du 1^{er} avril 2013;
- b) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de FPI Dundee datée du 8 avril 2013 préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle des porteurs de parts qui a eu lieu le 8 mai 2013;
- c) les états financiers consolidés audités de FPI Dundee aux 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 et pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes et le rapport de l'auditeur indépendant qui s'y rapporte;
- d) les états financiers consolidés condensés non audités de FPI Dundee au 31 mars 2013 et pour les trimestres clos les 31 mars 2013 et 2012, ainsi que les notes annexes;
- e) le rapport de gestion de 2012;
- f) le rapport de gestion de FPI pour le trimestre clos le 31 mars 2013.

Les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus, les déclarations de changement important (exception faite des déclarations de changement important confidentielles, le cas échéant) et les déclarations d'acquisition d'entreprise déposés par FPI Dundee auprès des commissions de valeurs mobilières provinciales ou d'autorités similaires au Canada après la date du présent supplément de prospectus et avant la fin du présent placement sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et le prospectus qui l'accompagne et en faire partie intégrante. **Tout énoncé contenu dans le prospectus ci-joint, le présent supplément de prospectus ou un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou le prospectus qui l'accompagne sera réputé avoir été modifié ou remplacé aux fins du présent supplément de prospectus et du prospectus qui l'accompagne, dans la mesure où un énoncé contenu**

aux présentes ou dans un autre document déposé ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou le prospectus qui l'accompagne 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 devait être déclaré ou qui était nécessaire pour rendre l'énoncé non trompeur à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été fait. Tout énoncé ainsi modifié ou remplacé est réputé, sauf dans la mesure où il est modifié ou remplacé, ne pas faire partie du présent supplément de prospectus ou du prospectus qui l'accompagne.

INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent supplément de 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 supplément de 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 supplément de prospectus, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle datée du 1^{er} avril 2013 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » du rapport de gestion de 2012.

Même si les énoncés prospectifs contenus dans le présent supplément de 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 supplément de prospectus est à jour à la date de celui-ci. Nous ne nous engageons pas à la mettre à jour à la suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, sauf si la loi l'exige. Des renseignements supplémentaires sur ces hypothèses et risques et incertitudes figurent dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, dont notre notice annuelle la plus récente, qui peuvent être consultés sur SEDAR, à www.sedar.com. Ces documents sont également disponibles sur notre site Web à www.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 supplément de prospectus certains termes qui font allusion à nos activités et à notre exploitation dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent supplément de prospectus, à moins que le contexte ne s'y prête pas, 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 immeubles », « nos propriétés », « notre portefeuille », « nous avons la propriété » et « nous investissons dans » lorsqu'il est question de nos propriétés désignent le fait que les propriétés 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. L'expression « FPI Dundee » ne désigne que Fiducie de placement immobilier Dundee.

FPI DUNDEE

Nous fournissons des locaux commerciaux bien situés et de grande qualité à des prix attractifs. Notre portefeuille est composé d'immeubles de bureaux principalement situés dans les grands centres urbains partout au Canada, notamment à Toronto, à Calgary, à Edmonton, à Montréal, à Kitchener-Waterloo, à Ottawa, à Vancouver, à Regina, à Saskatoon, à Québec, à Yellowknife et à Halifax. Au 31 mars 2013, nous étions propriétaires de 177 immeubles de bureaux d'une superficie locative brute totalisant environ 23,4 millions de pieds carrés, notamment d'immeubles de bureaux d'une superficie de 23,3 millions de pieds carrés et d'immeubles en voie de réaménagement d'une superficie de 0,1 million de pieds carrés. Par l'entremise de Société en commandite Gestion Dundee, nous offrons des services de gestion immobilière à nos locataires et à d'autres 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 débentures, et, ultérieurement, sur SEDAR, à www.sedar.com.

FAITS RÉCENTS

Placement de titres de capitaux propres

Le 1^{er} mai 2013, nous avons réalisé un appel public à l'épargne de 6 353 750 parts par voie de prise ferme, au prix de 36,20 \$ chacune, pour un produit brut totalisant environ 230 millions de dollars, dont des parts émises à la suite de l'exercice, par les preneurs fermes, de l'option de surallocation qui leur a été attribuée. Le produit net tiré du présent placement a été affecté au financement d'acquisitions et aux fins générales de la fiducie, notamment le remboursement de la dette contractée dans le cadre de ces acquisitions.

212, rue King Ouest, à Toronto, en Ontario

Le 24 mai 2013, nous avons conclu l'acquisition de l'immeuble situé au 212, rue King Ouest, soit un édifice de bureaux de six étages d'une superficie de 73 277 pieds carrés situé au centre-ville de Toronto, en Ontario, en contrepartie d'environ 37,0 millions de dollars (exclusion faite des frais liés à l'opération). Au moment de l'acquisition, l'immeuble était loué en totalité et la durée moyenne restante de ses baux était de 5,06 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 d'immeubles pour notre portefeuille et d'aliénations éventuelles d'immeubles faisant partie de celui-ci. 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 aliénation. Nous prévoyons poursuivre les pourparlers actuels et rechercher activement d'autres possibilités d'acquisitions, d'investissements et d'aliénations.

STRUCTURE DU CAPITAL

Les modifications importantes touchant notre structure du capital consolidé entre le 1^{er} avril 2013 et le 6 juin 2013 sont les suivantes :

- La dette a augmenté de 79,7 millions de dollars en raison i) des financements hypothécaires nouveaux et repris de 78,9 millions de dollars, ii) de la nouvelle dette à terme de 0,3 million de dollars, iii) des prélèvements nets de 61,6 millions de dollars sur nos facilités de crédit renouvelables à vue et iv) de l'émission de 4 025 parts B de SC aux termes de notre RAPRD. Cette augmentation a été contrebalancée par des remboursements de capital et des remboursements forfaitaires de 61,6 millions de dollars sur notre dette.
- Les capitaux propres des porteurs de parts ont augmenté de 228,3 millions de dollars en raison i) de l'émission, le 1^{er} mai 2013, de 6 353 750 parts aux termes du placement public décrit à la rubrique « Faits récents », ii) de l'émission de 208 332 aux termes de notre RAPRD et iii) de l'émission de 11 556 parts aux termes de notre régime d'intéressement sous forme de parts différées.

En conséquence de l'émission de débentures prévue aux termes du présent placement, la dette augmenterait d'environ 175 millions de dollars, déduction faite des frais du présent placement et des honoraires des preneurs fermes estimés à 1,5 million de dollars.

MODALITÉS DU PLACEMENT

*Le texte qui suit résume les principaux attributs et caractéristiques des débentures. Le présent résumé ne renferme pas toutes les modalités de la convention de fiducie ou de la convention de fiducie de série A. Par conséquent, il ne se veut pas complet et doit être lu sous réserve des modalités intégrales de la convention de fiducie et de la convention de fiducie supplémentaire de série A. Pour de plus amples renseignements à ce sujet, il y a lieu de se reporter à la convention de fiducie, dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion, ainsi qu'à la convention de fiducie supplémentaire de série A (la convention de fiducie dans sa version complétée par la convention de fiducie supplémentaire de série A, est désignée la « **convention** ».) En cas de divergence entre le présent résumé et la convention de fiducie et la convention de fiducie supplémentaire de série A, les modalités de la convention de fiducie et de la convention de fiducie supplémentaire de série A, selon le cas, prévaudront.*

Définitions

Les termes qui suivent se rapportent aux débentures et sont définis dans la convention de fiducie ou dans la convention supplémentaire de série A, selon le cas, essentiellement comme suit.

« **actif global** » de FPI Dundee désigne, à une date donnée, le total de l'actif inscrit aux derniers états consolidés de la situation financière intermédiaires ou annuels publiés de FPI Dundee, calculé à la date de ces états consolidés de la situation financière et ajusté, s'il y a lieu, pour tenir compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle et supprimer les postes suivants, sans dédoublement, inscrits aux derniers états consolidés de la situation financière intermédiaires ou annuels publiés de FPI Dundee : a) l'actif d'impôt différé; b) la dotation aux amortissements cumulée; c) la juste valeur cumulée des instruments financiers dérivés détenus aux fins de couverture; d) le goodwill; e) l'effet cumulé de tout autre ajustement correspondant aux ajustements qui sont apportés en conséquence de la définition de l'expression « BAIIA consolidé » (sauf ceux qui se rapportent aux ajustements de la juste valeur des immeubles de placement) et f) tout ajustement au titre de la consolidation proportionnelle qui correspond aux points a) à e);

« **actif global ajusté** » désigne, à une date donnée, l'actif global à la date de référence du calcul pertinent, dont la composante qui inclurait autrement la somme indiquée au poste « immeubles de placement » (et/ou son équivalent) des états consolidés de la situation financière correspond plutôt au montant obtenu par application du facteur de capitalisation à la date de référence du calcul aux fins d'établissement de la juste valeur de l'actif de FPI Dundee inclus dans le poste « immeubles de placement » (et/ou son équivalent) à cette date, au moyen de la

méthode d'évaluation des immeubles de placement décrite par FPI Dundee dans ses derniers états financiers consolidés intermédiaires ou annuels ou rapports de gestion publiés, appliquée de manière cohérente avec les pratiques antérieures;

« **agence de notation agréée** » désigne DBRS, Fitch Ratings, Moody's, Standard & Poor's Ratings Services, ou toute personne qui attribue des notes sous ces dénominations commerciales, ou encore toute société remplaçante, ainsi que toute autre agence de notation dont les services sont habituellement utilisés aux fins d'attribution de notes aux titres d'emprunt canadiens offerts sur le marché;

« **ajustements au titre de la consolidation proportionnelle** » désigne les ajustements, s'il y a lieu, apportés aux actifs, aux passifs, aux capitaux propres, aux produits d'exploitation, aux charges et aux autres éléments des états financiers à l'égard des ententes de coentreprise aux fins d'application de la méthode de comptabilisation selon la consolidation proportionnelle, sans égard à la méthode de comptabilisation appliquée aux termes des PCGR, et à la place de celle-ci;

« **BAIIA consolidé** » de FPI Dundee désigne, pour une période donnée, le résultat net consolidé ajusté pour ne pas tenir compte, si elle est incluse dans son calcul, de la somme des postes suivants, calculés sans dédoublement : a) les charges d'intérêt incluses dans le résultat net consolidé (à l'exclusion, également, des distributions versées sur les parts de filiale rachetables qui sont présentées à titre de charges d'intérêt dans le résultat net consolidé); b) les profits et pertes attribuables à la vente ou à une autre aliénation d'une partie ou de la totalité des actifs ou des passifs de FPI Dundee, y compris les profits et pertes de dilution; c) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement inscrits aux états consolidés du résultat de FPI Dundee; d) les coûts liés à l'acquisition, montant net; e) le règlement de la dette et autres charges, montant net; f) la dotation aux amortissements; g) les ajustements à la juste valeur d'instruments financiers détenus aux fins de couverture; h) les ajustements à la juste valeur des parts de fiducie rachetables et du régime d'intéressement sous forme de parts différées; i) les profits ou pertes extraordinaires; j) les éléments non récurrents; k) les éléments sans effet de trésorerie ayant une incidence sur le résultat net consolidé, notamment les ajustements découlant d'une modification apportée aux principes comptables servant à établir le résultat net consolidé pour la période visée; l) la charge d'impôts consolidée pour cette période et m) tout ajustement au titre de la consolidation proportionnelle qui correspond aux points a) à l);

« **capitaux propres des porteurs de parts ajustés** » désigne, à tout moment, la somme de ce qui suit, calculée sans dédoublement : a) les capitaux propres de FPI Dundee; b) les parts de filiale rachetables et c) le régime d'intéressement sous forme de parts différées, inscrit aux derniers états consolidés de la situation financière intermédiaires ou annuels publiés de FPI Dundee, calculée à la date de ces états consolidés de la situation financière conformément aux PCGR et ajustée, s'il y a lieu, pour tenir compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle et supprimer les postes suivants, sans dédoublement, inscrits aux derniers états consolidés de la situation financière intermédiaires ou annuels publiés de FPI Dundee : aa) la dotation aux amortissements cumulée; bb) la juste valeur cumulée des instruments financiers dérivés détenus aux fins de couverture; cc) les passifs et actifs d'impôt différé; dd) l'effet cumulé des autres ajustements qui sont apportés en conséquence de la définition de l'expression « BAIIA consolidé » (sauf ceux qui se rapportent aux ajustements de la juste valeur des immeubles de placement) et ee) tout ajustement au titre de la consolidation proportionnelle qui correspond aux points aa) à dd);

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc. ou son remplaçant;

« **changement de contrôle** » désigne l'acquisition, par une personne qui n'est une société du même que groupe que FPI Dundee, ou par un groupe de ces personnes agissant conjointement et de concert, de parts (et/ou de titres convertibles en parts) représentant (après dilution, mais compte tenu uniquement de la conversion ou de l'exercice de titres convertibles détenus par cette personne ou ce groupe de personnes) plus de 50 % des parts;

« **charge d'impôts consolidée** » de FPI Dundee désigne, pour une période donnée, la charge d'impôt de FPI Dundee pour cette période, calculée sur une base consolidée conformément aux PCGR, ajustée pour tenir compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle, le cas échéant;

« **charges d'intérêts consolidées** » de FPI Dundee désigne, pour une période donnée, le montant global de la charge d'intérêts de FPI Dundee, ajusté, dans tous les cas, pour tenir compte des ajustements au titre de la

consolidation proportionnelle, à l'égard de la dette consolidée, des obligations au titre des contrats de location-financement, de l'escompte à l'émission initiale de toute dette consolidée émise à un prix inférieur à sa valeur nominale payée, cumulée ou devant être payée ou cumulée par FPI Dundee durant cette période et, dans la mesure où l'intérêt a été capitalisé sur des projets qui sont en voie d'être mis en valeur ou détenus aux fins d'une mise en valeur future au cours de la période visée, le montant de l'intérêt ainsi capitalisé (y compris tout ajustement au titre de la consolidation proportionnelle), le tout calculé sur une base consolidée conformément aux PCGR (toutefois, malgré sa présentation conformément aux PCGR, toute charge d'intérêts de FPI Dundee à l'égard de la dette se rapportant aux débentures convertibles sera incluse au taux d'intérêt nominal si elle est payée ou payable au comptant (sans dédoublement) et exclue si elle est payée ou payable en parts (si FPI Dundee a rendu public ce paiement en parts), et l'amortissement des frais de financement sera inclus dans le calcul de la charge d'intérêts consolidée;

« **convention de fiducie** » désigne la convention de fiducie devant porter la même date que celle de la clôture du présent placement, que concluront FPI Dundee et le fiduciaire conventionnel quant à l'émission de titres d'emprunt;

« **convention de fiducie supplémentaire de série A** » désigne la première convention de fiducie supplémentaire à la convention de fiducie, devant porter la même date que celle de la clôture du présent placement, que concluront FPI Dundee et le fiduciaire conventionnel quant à l'émission des débentures;

« **coupon** » désigne les coupons d'intérêt rattachés aux titres d'emprunt assortis d'un coupon ou s'y rapportant;

« **date d'échéance** » désigne le 13 juin 2018, soit la date à laquelle les débentures doivent être remboursées et tous les intérêts courus et impayés à cette date doivent être versés;

« **date de référence aux fins du calcul** » désigne, à l'égard d'une date donnée, le dernier jour du dernier trimestre clos de FPI Dundee;

« **débenture globale** » désigne un ou plusieurs titres d'emprunt globaux représentant les débentures;

« **dette** » d'une personne désigne, sans dédoublement : a) toute obligation de cette personne concernant l'emprunt de fonds (y compris le capital intégral des titres d'emprunt convertibles, malgré leur présentation conformément aux PCGR); b) toute obligation de cette personne contractée lors de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises; c) toute obligation de cette personne émise ou prise en charge à titre de prix d'achat différé de biens; d) toute obligation au titre d'un contrat de location-financement de cette personne et e) toute obligation du type mentionné aux points a) à d) d'une autre personne, dont cette personne a garanti le paiement ou dont cette personne est responsable ou redevable; toutefois, aux fins des points a) à e) (sauf en ce qui a trait aux titres d'emprunt convertibles, comme il est énoncé ci-dessus), une obligation ne constituera une dette que dans la mesure où elle serait inscrite en tant que passif sur les états consolidés de la situation financière de FPI Dundee présenté conformément aux PCGR. Les obligations dont il est question aux points a) à c) excluent ce qui suit, calculé sans dédoublement : aa) les parts de filiale rachetables; bb) le régime d'intéressement sous forme de parts différées; cc) les autres instruments financiers dérivés détenus aux fins de couvertures; dd) les comptes fournisseurs; ee) les distributions devant être versées aux porteurs de parts (y compris celles qui doivent être versées sur les parts de filiale rachetables et qui sont incluses dans l'intérêt couru payable); ff) les charges à payer engagées dans le cours normal des activités et qui ne sont pas échues ou qui sont contestées de bonne foi; gg) le produit différé; hh) les passifs incorporels; ii) les impôts différés et jj) la dette relative aux soldes impayés de reçus de versement, si cette dette a une durée de plus de 12 mois, ces derniers étant réputés ne pas être une dette pour l'application de la présente définition. En outre, est apporté aux obligations mentionnées aux points a) à e) tout ajustement nécessaire, dans la mesure applicable, correspondant aaa) aux ajustements qui sont apportés en conséquence de la définition de l'expression « BAIIA consolidé » (sauf ceux qui se rapportent aux ajustements de la juste valeur des immeubles de placement) et bbb) aux ajustements au titre de la consolidation proportionnelle, s'il y a lieu;

« **dette consolidée** » de FPI Dundee désigne, à une date donnée, la dette consolidée de FPI Dundee à cette date déterminée, sauf disposition contraire expresse de la convention, conformément aux PCGR;

« **dette sans recours** » désigne toute dette d'une filiale de FPI Dundee qui est une société à vocation unique ou une filiale de FPI Dundee dont les principaux actifs et l'activité principale portent sur un bien particulier; selon les modalités de cette dette, le paiement proviendra des revenus découlant de ce bien et pourra uniquement être exécuté sur les produits ou les actifs de cette société à vocation unique ou sur ce bien;

« **ententes de coentreprise** » désigne toute activité immobilière ou tout actif immobilier auquel participe FPI Dundee, directement ou indirectement, dont FPI Dundee ne détient pas, directement ou indirectement, la totalité des participations et qui n'est pas consolidé ni consolidé proportionnellement aux termes des PCGR dans les états financiers de FPI Dundee ou dans son dernier rapport de gestion publié, à l'exclusion de ce qui suit : a) la Fiducie de placement immobilier industriel Dundee, si elle n'est pas consolidée ou consolidée proportionnellement à des fins comptables, et b) toute activité immobilière ou tout actif immobilier individuel d'investissement dont la participation de FPI Dundee représente moins de 1 % des actifs consolidés inscrits aux derniers états consolidés de la situation financière intermédiaires ou annuels publiés de FPI Dundee. Les activités immobilières ou les actifs immobiliers exclus au point b) n'excéderont pas, au total, 3 % des actifs consolidés inscrits aux derniers états consolidés de la situation financière intermédiaires ou annuels publiés de FPI Dundee;

« **facteur de capitalisation** » de FPI Dundee désigne, à la date de référence aux fins du calcul pertinente, le montant qui correspond à la moyenne simple du taux de capitalisation moyen pondéré publié par FPI Dundee pour le calcul de la juste valeur de ses immeubles de placement dans ses états financiers consolidés intermédiaires ou annuels ou ses rapports de gestion publiés pour chacun des huit derniers trimestres fiscaux complets (y compris celui de la date de référence aux fins du calcul en question);

« **fiduciaire conventionnel** » désigne Société de fiducie Computershare du Canada, en sa qualité de fiduciaire aux termes de la convention, ainsi que ses remplaçants et ses ayants cause agissant en cette qualité;

« **filiale** » a le sens qui lui est attribué dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, dans sa version modifiée ou remplacée;

« **filiale importante** » désigne, à une date donnée, toute filiale qui représente plus de 10 % des capitaux propres des porteurs de parts ajustés calculés à cette date;

« **immobilier** » désigne l'activité d'investissement de fonds dans des immeubles, ainsi que l'acquisition, la détention, le financement, l'entretien, l'amélioration, la location ou la mise en valeur d'immeubles;

« **jour ouvrable** » désigne tout jour, sauf un samedi, un dimanche ou un jour férié à Toronto, en Ontario, et tout jour où sont fermés les bureaux du fiduciaire conventionnel situés à Toronto, en Ontario;

« **note** » désigne la note définitive, le cas échéant, attribuée par une agence de notation agréée à un titre d'emprunt non garanti de rang supérieur d'une personne ou à la personne en question, s'il y a lieu;

« **obligation au titre d'un contrat de location-financement** » d'une personne désigne l'obligation qui incombe à cette personne, en tant que locataire, de payer un loyer ou d'autres sommes devant être payées aux termes d'un bail visant des biens immobiliers ou mobiliers, qui doit être classée et comptabilisée en tant que contrat de location-financement ou que passif sur l'état consolidé de la situation financière de cette personne conformément aux PCGR;

« **parts de filiale rachetables** » désigne les parts de SC de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee qui sont désignées en tant que parts de fiducie rachetables et présentées en tant que passif conformément aux PCGR dans les états consolidés de la situation financière de FPI Dundee;

« **PCGR** » désigne, à toute date de calcul, les principes comptables généralement reconnus en vigueur au Canada à la date de la convention de fiducie, qui s'appliquent à FPI Dundee;

« **période de référence** » désigne les quatre derniers trimestres clos pour lesquels des états financiers consolidés de FPI Dundee ont été publiés avant la date de calcul prévue par la convention de fiducie supplémentaire de série A;

« **personne** » désigne une personne physique ou morale, un partenariat, une coentreprise, une fiducie, une organisation non constituée en société ou encore un gouvernement, un organisme gouvernemental ou une subdivision politique d'un organisme gouvernemental;

« **prix fondé sur le rendement des obligations du Canada** » désigne un prix correspondant au prix d'une débenture calculé afin d'offrir un rendement à l'échéance, composé semestriellement et calculé conformément aux pratiques financières généralement reconnues, correspondant au rendement des obligations du gouvernement du Canada calculé à la date à laquelle FPI Dundee donne un avis de rachat de la débenture aux termes de la convention de fiducie supplémentaire de série A, majoré de 0,475 %;

« **rendement des obligations du Canada** » à une date donnée désigne le rendement jusqu'à l'échéance, calculé conformément aux pratiques financières généralement reconnues, qu'une obligation non remboursable du gouvernement du Canada afficherait si elle était émise, en dollars canadiens au Canada, à 100 % de son capital à cette date et que sa durée correspondait à la durée restante des débentures, calculée à la date de rachat fixée des débentures, un tel rendement à l'échéance constituant la moyenne des rendements fournis par les deux principaux courtiers en valeurs canadiens choisis par FPI Dundee;

« **résolution extraordinaire** » désigne, quant à une série de titres d'emprunt, une résolution adoptée sous forme de résolution extraordinaire par les voix exprimées par les porteurs de débentures qui représentent au moins 66⅔ % ou, dans le cas visé par la convention de fiducie (se reporter à la rubrique « Modalités du placement – Modification et renonciation »), 75 %, du capital global des titres d'emprunt de cette série alors en cours qui assistent en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de débentures dûment convoqués et tenue conformément aux dispositions de la convention de fiducie, ou sous forme d'un acte écrit signé conformément à cette dernière;

« **résultat net consolidé** » de FPI Dundee désigne, pour une période donnée, le résultat net (la perte nette) de FPI Dundee pour la période en question calculé sur une base consolidée conformément aux PCGR et inscrit aux derniers états consolidés du résultat intermédiaires ou annuels publiés de FPI Dundee, ajusté pour tenir compte des ajustements au titre de la consolidation proportionnelle, s'il y a lieu;

« **révisé à la baisse** » ou des variations de cette expression désignent une révision à la baisse ou le retrait d'une note attribuée aux titres d'emprunt de toute série;

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

« **titres d'emprunt** » désigne les titres d'emprunt non garantis de FPI émis et représentés par un certificat à l'occasion aux termes de la convention de fiducie, sous forme nominative ou non nominative, ou sous forme nominative quant au capital uniquement, notamment les titres d'emprunt assortis d'un coupon, les titres d'emprunt sous forme entièrement nominative, les titres d'emprunt globaux, les titres d'emprunt sous forme nominative et les titres d'emprunt sous forme non nominative, ainsi que les débentures;

« **titres d'emprunt assortis d'un coupon** » désigne les titres d'emprunt qui sont émis et représentés par un certificat aux termes de la convention de fiducie, et qui sont assortis de coupons d'intérêt;

« **titres d'emprunt globaux** » désigne les titres d'emprunt globaux sous forme entièrement nominative détenus par la CDS ou pour son compte;

« **titres d'emprunt sous forme entièrement nominative** » désigne les titres d'emprunt sans coupon qui sont sous forme nominative quant au capital et à intérêt;

« **titres d'emprunt sous forme nominative** » désigne les titres d'emprunt sous forme entièrement nominative et les titres d'emprunt assortis d'un coupon sous forme nominative quant au capital seulement;

« **titres d'emprunt sous forme non nominative** » désigne les titres d'emprunt assortis d'un coupon qui ne sont pas des titres d'emprunt sous forme nominative.

Généralités

Les débetures seront émises en coupures de 1 000 \$ et leur capital sera illimité. Le capital global des débetures émises dans le cas du présent placement sera limité à 175 000 000 \$ et les débetures porteront la même date que celle de la clôture du présent placement. Les débetures porteront intérêt au taux de 3,424 % par année, payables en versements semestriels égaux les 13 juin et 13 décembre de chaque année, le premier versement de l'intérêt étant exigible le 13 décembre 2013, et seront échues à la date d'échéance.

Rang

Les débetures constitueront des obligations non garanties de rang supérieur directes de FPI Dundee et seront de rang égal et proportionnel entre elles et de rang égal à celui de tous les autres titres d'emprunt et de toutes les autres dettes non garanties et non subordonnées de FPI Dundee, sauf en ce qui concerne les dispositions relatives aux fonds d'amortissement applicables aux autres titres d'emprunt ou aux autres obligations similaires de FPI Dundee, s'il y a lieu, et sauf dans la mesure prescrite par la loi.

Garantie

Les débetures seront garanties par SC Immobilier Dundee. En cas de défaut de FPI Dundee, le fiduciaire conventionnel, sous réserve de la convention, pourra demander réparation à SC Immobilier Dundee à l'égard des obligations garanties, de la même manière et selon les mêmes modalités que s'il tentait de faire exécuter les obligations de FPI Dundee. Cette garantie vise à éliminer la subordination structurelle attribuable au fait que les actifs de FPI Dundee sont principalement détenus, directement ou indirectement, par SC Immobilier Dundee. Si SC Immobilier Dundee ou tout garant futur n'est pas résident du Canada (au sens de la LIR), le garant en question peut être libéré de sa garantie dans certaines circonstances énoncées dans la garantie pertinente. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Certains renseignements financiers non consolidés se rapportant à FPI Dundee, à SC Immobilier Dundee et à d'autres filiales de FPI Dundee figurent dans le présent supplément de prospectus à la rubrique « Information financière sur le garant ».

Rachat par FPI Dundee

À son gré, FPI Dundee peut racheter les débetures à tout moment, en totalité ou en partie, moyennant le paiement d'un prix de rachat correspondant i) au prix de rendement des obligations du gouvernement du Canada ou, si ce montant est plus élevé, ii) à la valeur au pair, majorée, dans chaque cas, de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date fixée pour le rachat (déduction faite des impôts devant être légalement déduits ou retenus). FPI Dundee donnera un préavis du rachat au moins 30 jours et au plus 60 jours avant la date fixée pour le rachat. Si moins de la totalité des débetures sont rachetées conformément à leurs modalités, les débetures ainsi rachetées le seront au prorata selon le capital des débetures inscrites au nom de chaque porteur de débetures ou selon une autre méthode que le fiduciaire conventionnel aura jugée équitable, dans la mesure où cette méthode prévoit un choix proportionnel.

Achat de débetures

Si aucun cas de défaut aux termes de la convention ne s'est produit et ne subsiste, FPI Dundee peut, à tout moment et à l'occasion, acheter des débetures sur le marché (y compris auprès d'un courtier en valeurs mobilières ou d'une autre société membre d'une bourse reconnue, ou encore par leur intermédiaire) ou par voie d'une offre d'achat ou de gré à gré à n'importe quel prix. Les débetures ainsi achetées seront annulées sans être réémises ni revendues.

Certaines clauses restrictives de la convention de fiducie supplémentaire de série A

La convention de fiducie supplémentaire de série A renfermera des clauses restrictives portant essentiellement sur ce qui suit.

Ratio BAIIA consolidé/charges d'intérêts consolidées

FPI Dundee gardera en tout temps un ratio, calculé pour chaque période de référence, du BAIIA consolidé (sur une base pro forma, comme il est prévu dans la convention de fiducie supplémentaire de série A) par rapport aux charges d'intérêts consolidées (sur une base pro forma, comme il est prévu dans la convention de fiducie supplémentaire de série A) d'au moins 1,65 : 1.

Restrictions applicables à la dette supplémentaire

Chaque jour où FPI Dundee ou une filiale de FPI Dundee contracte une dette, sauf certaines dettes permises décrites dans la convention de fiducie supplémentaire de série A (y compris une dette refinancée), FPI Dundee calculera un pourcentage d'endettement de la façon indiquée ci-après. FPI Dundee ne contractera aucune dette, et ne permettra à aucune filiale d'en contracter, sauf certaines dettes permises décrites dans la convention de fiducie supplémentaire de série A (y compris une dette refinancée), à moins que i) le quotient (exprimés en pourcentage) obtenu en divisant le montant de la dette consolidée (compte non tenu de la dette convertible) par le montant de l'actif global ajusté (dans ce cas, y compris la trésorerie et les équivalents de trésorerie relatifs à une entente de coentreprise, mais à l'exclusion de toutes les autres trésoreries et de tous les autres équivalents de trésorerie) selon un calcul pro forma, comme il est énoncé ci-après, ne donne un résultat inférieur ou égal à 60 % et ii) le quotient (exprimés en pourcentage) obtenu en divisant le montant de la dette consolidée (compte tenu de la dette convertible) par le montant de l'actif global ajusté (dans ce cas, y compris la trésorerie et les équivalents de trésorerie relatifs à une entente de coentreprise, mais à l'exclusion de toutes les autres trésoreries et de tous les autres équivalents de trésorerie) selon un calcul pro forma, comme il est énoncé ci-après, ne donne un résultat inférieur ou égal à 65 % (les pourcentages de 60 % et de 65 % indiqués en i) et en ii) sont collectivement appelés le « **pourcentage d'endettement** »).

La convention de fiducie supplémentaire de série A prévoira que le pourcentage d'endettement sera calculé au pro forma à la date des derniers états consolidés de la situation financière intermédiaires ou annuels publiés de FPI Dundee (la « **date des états consolidés de la situation financière** ») compte tenu de la dette devant être contractée et de l'affectation du produit qui en est tiré, ainsi que de tout autre événement qui a entraîné l'augmentation ou la diminution de la dette consolidée de l'actif ajusté global depuis la date des états consolidés de la situation financière jusqu'à la date du calcul.

Maintien de l'avoir

FPI Dundee maintiendra en tout temps des capitaux propres des porteurs de parts ajustés d'au moins 500 millions de dollars.

Certaines clauses restrictives de la convention de fiducie

La convention de fiducie renfermera des clauses restrictives portant essentiellement sur ce qui suit.

Entretien des immeubles

FPI Dundee maintiendra ou entretiendra tous les immeubles dont elle ou l'une ou l'autre de ses filiales sont propriétaires et qui sont utilisés dans le cadre de ses activités ou de celles de ses filiales. FPI Dundee fera en sorte que soient effectués à ces immeubles l'ensemble des rénovations, réparations et remplacements qui, à son avis, peuvent être nécessaires pour qu'elle puisse exercer ses activités convenablement et prudemment. Malgré ce qui précède, sous réserve des diverses dispositions de la convention de fiducie, FPI Dundee et ses filiales n'auront pas l'interdiction de vendre ou de céder leurs immeubles.

Assurance

FPI Dundee souscrira et fera en sorte que ses filiales souscrivent les assurances biens et responsabilité civile que souscrirait un propriétaire prudent.

Restrictions relatives aux regroupements et aux fusions

Sans le consentement des porteurs de débentures par voie de résolution extraordinaire, FPI Dundee ne peut se regrouper ni fusionner avec une personne ni conclure avec elle une réorganisation ou une opération similaire, ni lui vendre, lui céder, lui transférer ou lui louer la totalité ou la quasi-totalité de ses biens et actifs (chacune, une « **opération** »), sauf dans les cas suivants :

- i) l'entité (le « **remplaçant** ») issue de l'opération ou qui acquiert la totalité ou la quasi-totalité des biens et actifs de FPI Dundee est constituée ou existe sous le régime des lois du Canada ou d'une province ou d'un territoire canadien et (sauf si cette prise en charge est réputée survenir uniquement par l'effet de la loi), prend charge aux termes de la convention de fiducie supplémentaire toutes les obligations qui incombent à FPI Dundee aux termes de la convention de fiducie, de toute convention de fiducie supplémentaire et des titres d'emprunt (y compris les débentures);
- ii) immédiatement avant et après la prise d'effet de l'opération, il ne se produit aucun cas de défaut, auquel il n'est pas remédié, aux termes de la convention de fiducie;
- iii) avant l'opération, la personne était une filiale en propriété exclusive de FPI Dundee et le remplaçant demeure une telle filiale de FPI Dundee;
- iv) avant l'opération, la personne n'était pas une filiale en propriété exclusive de FPI Dundee, mais elle exerce principalement les activités dans l'immobilier et, dans les 10 jours ouvrables suivant l'annonce de l'opération projetée, chaque agence de notation agréée qui a attribué une note à des titres d'emprunt (y compris les débentures), compte tenu de l'opération projetée, confirme par écrit que la note, le cas échéant, attribuée aux titres d'emprunt et au moins équivalente à celle qui leur avait été attribuée immédiatement avant l'annonce, et, au plus tard à la clôture de cette opération, aucune note attribuée aux titres d'emprunt n'est révisée à la baisse;
- v) immédiatement après avoir donné effet à l'opération, le remplaçant pourrait contracter une dette d'au moins 1,00 \$ aux termes de la convention de fiducie supplémentaire à la convention de fiducie qui renferme une clause restreignant le montant de la dette que FPI Dundee peut contracter;
- vi) dans toute autre circonstance que celles prévues aux alinéas iii) ou iv), l'opération convient au fiduciaire conventionnel et, de l'avis des conseillers juridiques, elle sera réalisée selon des modalités qui ne porteront pas atteinte aux droits et aux pouvoirs du fiduciaire conventionnel et des porteurs de débentures aux termes de la convention de fiducie, de toute convention de fiducie supplémentaire et des titres d'emprunt (y compris les débentures).

Toutefois, si, conformément aux modalités de cette opération, FPI Dundee et le remplaçant demeurent des personnes morales distinctes et s'il n'est pas prévu que le remplaçant prendra à sa charge les obligations qui incombent à FPI Dundee aux termes de la convention de fiducie, de toute convention de fiducie supplémentaire et des titres d'emprunt, FPI Dundee peut réaliser l'opération si a) la condition prévue à l'alinéa ii) est remplie et que, dans les 10 jours ouvrables suivant l'annonce de l'opération projetée, chaque agence de notation agréée qui a attribué une note aux titres d'emprunt, compte tenu de l'opération projetée, confirme par écrit que la note, le cas échéant, attribuée aux titres d'emprunt est au moins équivalente à celle qui leur avait été attribuée immédiatement avant l'annonce, et, qu'au plus tard à la clôture de cette opération, aucune note attribuée aux titres d'emprunt n'est révisée à la baisse, ou encore que b) la condition prévue à l'alinéa vi) est remplie.

Changement de contrôle

Si, dans les 30 jours suivant un changement de contrôle, une note attribuée aux titres d'emprunt (y compris les débentures) est révisée à la baisse, FPI Dundee communiquera un avis en ce sens et chaque porteur de titres d'emprunt (y compris les porteurs de débentures) pourra, dans les 30 jours suivant la réception réputée d'un tel avis, demander à FPI Dundee de racheter ses titres d'emprunt, en totalité ou en partie, à un prix équivalant à i) 101 % du capital de ces titres d'emprunt, majoré de ii) tout l'intérêt couru à la date de rachat.

Cas de défaut

La convention de fiducie prévoira que chacun des cas suivants constituera un cas de défaut à l'égard de chaque série de titres d'emprunt (y compris les débentures) :

- a) le défaut de rembourser le capital à l'échéance;
- b) le défaut de verser l'intérêt à l'échéance s'il persiste pendant une période de trois jours ouvrables suivant la date de versement de l'intérêt pertinente;
- c) le non-respect d'un autre engagement de FPI Dundee aux termes des débentures ou de la convention, s'il persiste pendant une période de 30 jours après que le fiduciaire conventionnel a donné à FPI Dundee un avis écrit précisant ce non-respect et exigeant que FPI Dundee y remédie, ou pendant la période convenue par le fiduciaire conventionnel si celui-ci prolonge ce délai (compte tenu de la nature du non-respect);
- d) certains cas de faillite, d'insolvabilité, de liquidation ou de dissolution se rapportant à FPI Dundee ou à une filiale importante, comme il est énoncé dans la convention;
- e) le fait qu'un tribunal compétent rend contre à FPI Dundee ou une filiale importante un jugement en dernier ressort d'un montant total supérieur à 25 millions de dollars qui n'a pas été annulé ni fait l'objet d'une suspension pendant les 60 jours suivant la date d'expiration du droit d'appel;
- f) un défaut de la part de FPI Dundee ou d'une filiale importante aux termes d'une dette (sauf une dette sans recours) qui entraîne le remboursement par anticipation de cette dette (après l'expiration de tout délai de grâce applicable), à moins que ce remboursement par anticipation ne fasse l'objet d'une renonciation ou ne soit annulé, dans la mesure où le montant total de cette dette visée par le remboursement par anticipation est supérieur à 25 millions de dollars.

Sous réserve des dispositions de la convention de fiducie se rapportant aux responsabilités du fiduciaire conventionnel, s'il se produit un cas de défaut à l'égard d'une série donnée de titres d'emprunt et que celui-ci persiste, le fiduciaire conventionnel ne sera nullement tenu d'exercer les droits ou les pouvoirs dont il jouit aux termes de la convention de fiducie à la demande ou selon les directives des porteurs des titres d'emprunt de cette série à moins que ces porteurs n'aient offert de l'indemniser à sa satisfaction raisonnable.

S'il se produit un cas de défaut (sauf un cas de défaut prévu à l'alinéa d) ci-dessus) et que celui-ci persiste à l'égard d'une série donnée de titres d'emprunt (y compris les débentures), le fiduciaire conventionnel peut, à son gré, ou devra, conformément aux instructions des porteurs de titres d'emprunt de cette série représentant au moins 25 % du capital total de cette série de titres d'emprunt en circulation, devancer l'échéance de tous les titres d'emprunt de cette série; toutefois, malgré les autres dispositions de la convention de fiducie, une fois l'échéance devancée, mais avant qu'un jugement fondé sur l'échéance devancée ne soit rendu, les porteurs de la majorité du capital global de cette série de titres d'emprunt en circulation peuvent annuler ce devancement de l'échéance dans certaines circonstances décrites dans la convention de fiducie. Se reporter à la rubrique « Modification et renonciation ». Si un cas de défaut précisé à l'alinéa d) ci-dessus se produit, les titres d'emprunt en circulation deviendront immédiatement exigibles sans aucune déclaration ni aucune autre intervention de la part du fiduciaire conventionnel ou d'un porteur de titres d'emprunt,

Extinction

La convention de fiducie énoncera des dispositions exigeant que le fiduciaire conventionnel libère FPI Dundee des obligations qui lui incombent aux termes de la convention de fiducie relativement à une série donnée de titres d'emprunt (y compris les débetures) si, notamment, FPI Dundee lui prouve qu'elle a déposé des fonds ou constitué des réserves suffisantes pour le paiement des frais du fiduciaire conventionnel ainsi que pour le remboursement de tout le capital et le paiement de tout l'intérêt relatifs à la série de titres d'emprunt en question, ainsi que le paiement des autres sommes qui sont exigibles ou qui le deviendront à l'égard de cette série.

Modification et renonciation

Les droits dont jouissent les porteurs de titres d'emprunt (y compris les porteurs de débetures) peuvent être modifiés si une résolution extraordinaire l'autorise. Si la modification proposée a une incidence sur les droits des porteurs d'une série distincte de titres d'emprunt plutôt que sur les droits des porteurs de tous les titres d'emprunt, l'approbation de la même proportion des porteurs de la série distincte de titres d'emprunt en circulation sera requise.

Malgré ce qui précède, la convention de fiducie prévoit que l'approbation des porteurs de 75 % du capital en cours des titres d'emprunt d'une série donnée sera requise aux fins suivantes : a) la modification de l'échéance prévue du remboursement du capital, du prix de rachat des titres d'emprunt de la série visée, ou d'un versement de l'intérêt sur ces titres; b) la réduction du capital des titres d'emprunt de la série visée, ou des intérêts ou de la prime (s'il y a lieu) versés sur ceux-ci; c) la modification de l'endroit ou de la monnaie prévus pour le remboursement du capital des titres d'emprunt de la série visée, le versement de la prime (s'il y a lieu) applicable au prix de rachat ou le paiement des intérêts sur ceux-ci ou d) la modification du pourcentage de titres d'emprunt de la série visée nécessaire aux fins d'approbation d'une résolution extraordinaire.

Les porteurs de la majeure partie du capital impayé des titres d'emprunt d'une série donnée, pour le compte de tous les porteurs de titres d'emprunt de cette série, peuvent renoncer à ce que FPI Dundee se conforme à certaines dispositions restrictives de la convention de fiducie relatives à cette série. Sous réserve de certains droits dont jouit le fiduciaire conventionnel aux termes de la convention de fiducie, les porteurs de la majeure partie du capital impayé des titres d'emprunt d'une série donnée, pour le compte de tous les porteurs de titres d'emprunt de cette série, peuvent renoncer à certains cas de défaut prévus par la convention de fiducie.

Information financière

FPI Dundee s'engagera envers le fiduciaire conventionnel à lui remettre ses états financiers annuels audités et ses états financiers intermédiaires non audités au moment où ceux-ci sont remis aux autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Services de dépôt

À moins d'indication contraire ci-après, les débetures seront émises sous forme d'inscription en compte seulement et seront déposées auprès de la CDS, et elles devront être acquises ou transférées par l'intermédiaire d'adhérents, ce qui inclut les courtiers en valeurs mobilières, les banques et les sociétés de fiducie. À la date de clôture du présent placement, FPI Dundee fera en sorte qu'une débenture globale soit remise à la CDS ou à son prête-nom et inscrite à son nom. Exception faite de ce qui est indiqué ci-après, aucun acquéreur d'une débenture n'a droit à un certificat ou à tout autre effet émis par nous ou par la CDS attestant son droit de propriété à l'égard de la débenture en question et aucun porteur de débetures ne sera mentionné dans les registres tenus par la CDS, sauf sous forme d'une inscription en compte de l'adhérent agissant en son nom. Chaque porteur de débetures recevra un avis d'exécution de la part du courtier inscrit par l'intermédiaire duquel il aura acquis la débenture, conformément aux méthodes et pratiques du courtier en question. Ces méthodes varient d'un courtier à l'autre. Toutefois, les avis d'exécution sont généralement délivrés sans tarder après l'exécution de l'ordre d'achat du client. Il incombe à la CDS de tenir à jour les inscriptions en compte de ses adhérents ayant des participations dans les débetures.

Les débetures seront émises sous forme entièrement nominative aux porteurs de débetures ou à leur prête-nom autre que la CDS ou son prête-nom si i) FPI Dundee juge que la CDS n'est plus disposée ou apte à s'acquitter convenablement de ses obligations de dépositaire et que FPI Dundee ne peut lui trouver un successeur compétent, ii) FPI Dundee décide, à son gré, ou est tenue par la loi de mettre fin au système d'inscription en compte par l'intermédiaire de la CDS, iii) après la survenance d'un cas de défaut aux termes de la convention, les porteurs de débetures représentant à titre de propriétaires véritables plus de 50 % du capital des débetures en circulation estiment que le maintien d'un système d'inscription en compte n'est plus dans leur intérêt ou iv) le système d'inscription en compte n'existe plus.

Ni FPI Dundee ni les preneurs fermes n'assumeront de responsabilité à l'égard de ce qui suit : a) tout aspect des registres relatifs à la propriété véritable des débetures détenues par la CDS ou aux paiements connexes; b) la tenue, la supervision ou l'examen des registres relatifs aux débetures ou c) tout conseil donné ou toute déclaration faite par la CDS ou à l'égard de celle-ci et figurant dans le prospectus et dans le présent supplément de prospectus et portant sur les règles régissant la CDS ou toute mesure devant être prise par la CDS ou sur l'ordre de ses adhérents. Les règles régissant la CDS prévoient que celle-ci agit à titre de mandataire et de dépositaire pour les adhérents. Par conséquent, les adhérents n'ont de recours que contre la CDS et les propriétaires véritables n'ont de recours que contre les adhérents pour ce qui est du remboursement du capital et du paiement de l'intérêt sur les débetures à la CDS par FPI Dundee ou pour le compte de celle-ci.

À titre de porteurs de débetures indirects, les investisseurs doivent savoir que (sous réserve de certaines exceptions) a) ils ne peuvent pas faire immatriculer des débetures à leur nom; b) ils ne peuvent pas avoir de certificats papiers représentant leur participation dans les débetures; c) ils pourraient ne pas être en mesure de vendre les débetures à des institutions qui sont tenues par la loi de détenir les certificats papiers représentant les titres dont ils sont propriétaires et d) ils pourraient ne pas être en mesure de donner les débetures en garantie.

Transferts

Le transfert de la propriété des débetures ne sera effectué que par l'intermédiaire des registres tenus par la CDS ou son prête-nom à l'égard des débetures relativement aux participations des adhérents et dans les registres des adhérents à l'égard des participations de personnes autres que des adhérents. Les porteurs de débetures qui ne sont pas des adhérents mais qui désirent acquérir, vendre ou céder autrement la propriété ou toute autre participation à l'égard des débetures ne peuvent le faire que par l'intermédiaire d'adhérents.

Du fait que le porteur de débetures ne détient pas de certificat matériel, il peut être limité en ce qui a trait à la mise en gage de débetures ou à sa capacité de prendre des mesures à l'égard de sa participation dans des débetures (sauf par l'entremise d'un adhérent).

Versement de l'intérêt et remboursement du capital

Sauf dans le cas du paiement à l'échéance ou du rachat, auquel cas, au gré de FPI Dundee, le paiement peut être effectué sur remise des débetures globales, le remboursement du capital de chaque débenture globale et les versements de l'intérêt sur celles-ci seront effectués à la CDS en tant que seul porteur de débetures immatriculées. Les versements de l'intérêt sur une débenture globale seront effectués par chèque portant la date à laquelle l'intérêt doit être versé et remis à la CDS deux jours ouvrables précédant la date à laquelle l'intérêt doit être versé. L'intérêt peut également être versé par transfert électronique de fonds à la CDS, au gré de FPI Dundee. Le capital d'une débenture globale sera remboursé moyennant un dépôt dans le compte pertinent un jour ouvrable précédant la date d'échéance ou à la date de rachat, et les fonds seront payés à la CDS sur réception de la débenture globale. Tant que la CDS sera un porteur de débetures immatriculées, elle sera considérée comme le seul propriétaire de la débenture globale aux fins de la réception des paiements à l'égard des débetures et pour toutes les autres fins prévues par la convention de fiducie et les débetures.

FPI Dundee s'attend à ce que la CDS, à la réception de tout remboursement de capital ou de versement de l'intérêt à l'égard d'une débenture globale, crédite les comptes des adhérents, à la date d'exigibilité du capital ou de l'intérêt, de sommes équivalant à leurs intérêts bénéficiaires respectifs sur le capital de la débenture globale qui figurent dans les registres de la CDS. FPI Dundee s'attend également à ce que les remboursements de capital et les versements de l'intérêt faits par les adhérents aux propriétaires d'intérêts bénéficiaires sur la débenture globale que

ces adhérents détiennent soient régis par des instructions permanentes et des pratiques habituelles, comme c'est le cas des titres détenus pour les comptes de clients au porteur ou immatriculés au nom du courtier, et soient la responsabilité de ces adhérents. La responsabilité de FPI Dundee et du fiduciaire conventionnel à l'égard des débentures représentées par une débenture globale se limite au remboursement du capital et au versement de l'intérêt exigible à la CDS.

Si la date de remboursement du capital d'une débenture ou de versements de l'intérêt sur celle-ci n'est pas un jour ouvrable au lieu où ce versement ou ce remboursement doit être effectué, alors le remboursement ou le versement sera fait le jour ouvrable suivant, et le porteur des débentures n'aura droit à aucun intérêt supplémentaire ni à aucun autre paiement en raison du retard.

NOTE

DBRS a attribué aux débentures une note provisoire de BBB(bas), assortie d'une tendance « stable ». Cette note figure dans l'échelle à long terme de DBRS. DBRS doit attribuer aux débentures la note définitive de BBB(bas), assortie d'une tendance « stable », pour que la clôture du présent placement ait lieu.

Les notes à long terme qu'attribue DBRS représentent l'avis de celle-ci quant au risque de défaillance, c'est-à-dire que le risque qu'un émetteur manque aux obligations financières que lui imposent les modalités d'émission d'une obligation.

Les notes à long terme attribuées par DBRS vont de « AAA » (note généralement attribuée aux obligations de la plus haute qualité) à « D » (note généralement attribuée aux obligations qui sont ou seront vraisemblablement en situation de défaut dans un proche avenir ou aux obligations qui sont confrontées à un contexte boursier difficile). La note « BBB » attribuée par DBRS à une obligation à long terme occupe le quatrième rang après les notes « AAA », « AA » et « A » et, de l'avis de DBRS, indique que la solvabilité d'une qualité adéquate. La capacité de règlement des obligations financières est jugée acceptable. Selon DBRS, les obligations notées « BBB » pourraient être sensibles aux événements futurs. Mis à part les notes « AAA » et « D », toutes les notes attribuées par DBRS comportent des sous-catégories « (élevée) » et « (faible) ». L'ajout d'une telle désignation indique la position relative de l'obligation à l'intérieur d'une catégorie.

DBRS associe des tendances aux notes qu'elle attribue, entre autres, aux entreprises. Ces tendances donnent une indication de son opinion quant aux perspectives de la note en question et sont de trois catégories : « positive », « stable » ou « négative ». Les tendances attribuées aux notes indiquent la direction que la note va prendre, selon DBRS, si les tendances se maintiennent ou, dans certains cas, si les difficultés ne sont pas surmontées. En règle générale, l'opinion de DBRS est fondée principalement sur une évaluation de l'émetteur ou du garant en tant que tel, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités. Même si DBRS associe une tendance positive ou négative à une note, cela ne signifie pas nécessairement que la note en question sera modifiée sous peu, mais indique plutôt qu'il est plus probable que la note soit modifiée dans l'avenir que si une tendance stable avait été attribuée.

Rien ne garantit qu'une note attribuée demeurera valide pendant une période donnée ou qu'elle ne sera pas abaissée, retirée ou révisée par DBRS si celle-ci estime que les circonstances le justifient. Les notes attribuées aux débentures ne constituent pas des recommandations d'achat, de vente ou de détention de ces titres, dans la mesure où elles ne représentent pas des observations sur le cours ou la pertinence du placement pour un investisseur donné. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Risque lié aux notes et au crédit ».

FPI Dundee versera des honoraires usuels à DBRS relativement à l'attribution des notes ci-mentionnées. FPI Dundee n'a pas versé d'autres honoraires à DBRS à l'égard d'autres services que lui aurait rendus celle-ci.

COUVERTURE DES INTÉRÊTS ET COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES

La convention de fiducie supplémentaire de série A comprendra une clause restrictive selon laquelle FPI Dundee devra garder un ratio BAIIA consolidé/charges d'intérêts consolidées d'au moins 1,65 : 1. Le calcul de ce ratio de couverture des intérêts s'appuiera sur la définition des termes « BAIIA consolidé » et « charges d'intérêts ».

consolidées » qui figureront dans la convention de fiducie. Ce ratio de couverture des intérêts diffère du ratio de couverture par les bénéfices calculé en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières en vigueur. En vertu de ces lois, le calcul du ratio doit être fondé sur les bénéfices et, ainsi qu'il est décrit à la rubrique « Ratios de couverture par les bénéfices » ci-dessous, il doit inclure les charges d'intérêts de 12 mois complets sur la dette contractée après les périodes de calcul respectives, comme si la dette avait été contractée au début de la période de calcul, sans tenir compte du revenu tiré de l'emploi du produit, à l'exception des économies d'intérêts découlant du paiement, du règlement ou du remboursement d'autres dettes. Le ratio de couverture des intérêts calculé conformément aux modalités de la convention de fiducie supplémentaire de série A pour la période de 12 mois close le 31 mars 2013 tient compte de l'incidence pro forma de l'émission des débentures, des dettes contractées et des dettes remboursées pendant ou après la période de calcul, de l'application du produit de cette émission ou de ces dettes contractées, de toute acquisition ou cession d'actifs par FPI Dundee ou l'une de ses filiales depuis le premier jour de la période de calcul, et du revenu annuel ainsi généré, comme si ces opérations avaient eu lieu au début de la période de calcul. Ces ratios de couverture sont présentés ci-après. Le ratio de couverture des intérêts indiqué ci-dessous a été calculé selon la méthode qui sera prescrite dans la convention de fiducie supplémentaire de série A. Les ratios de couverture par les bénéfices indiqués ci-dessous ont été calculés selon la méthode prescrite en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières en vigueur.

Ratio de couverture des intérêts

Au 6 juin 2013, notre ratio de couverture des intérêts calculé sur une base pro forma pour la période de 12 mois close le 31 mars 2013, soit le ratio BAIIA consolidé/charges d'intérêts consolidées, qui a été calculé conformément aux modalités de la convention de fiducie supplémentaire de série A, était de 2,9 fois.

Le tableau suivant présente le ratio de couverture des intérêts décrit ci-dessus en date du 6 juin 2013.

	Période de 12 mois close le 31 mars 2013 <i>(données pro forma; non audité)</i>
BAIIA consolidé	433,6 millions de dollars
Charges d'intérêts consolidées	148,3 millions de dollars
Ratio de couverture des intérêts	2,9 fois

Ratios de couverture par les bénéfices

Au 6 juin 2013, compte tenu de l'incidence pro forma des opérations visant des émissions de dette à long terme et des modifications de la dette, qui ne sont pas prises en compte dans les informations financières de FPI Dundee pour la période de 12 mois close le 31 mars 2013 (y compris, sans pour autant s'y limiter, le présent placement de débentures et le remboursement de dettes au moyen du produit du placement, comme il est décrit à la rubrique « Emploi du produit ») et compte tenu de tous les coûts liés au service de la dette qui ont été engagés ou qui devraient l'être, mais compte non tenu de l'incidence, le cas échéant, de ces opérations sur le résultat et compte non tenu des variations de l'impôt sur le résultat et des opérations de compensation du résultat net découlant de la variation des charges d'intérêts pour la période de 12 mois close le 31 mars 2013, nos exigences en matière d'intérêts se seraient établies à 137,5 millions de dollars, et notre résultat net (compte non tenu des charges d'intérêts et de l'impôt sur le résultat) pour cette période se serait établi à 508,3 millions de dollars, soit 3,7 fois nos exigences en matière d'intérêts pro forma pour cette période.

Au 6 juin 2013, compte tenu de l'incidence pro forma des opérations visant des émissions de dette à long terme et des modifications de la dette, qui ne sont pas prises en compte dans les états financiers annuels audités de FPI Dundee pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2012 (y compris, sans pour autant s'y limiter, les ajustements dont il est question ci-dessus) et compte tenu de tous les coûts liés au service de la dette qui ont été engagés ou qui devraient l'être, mais compte non tenu de l'incidence, le cas échéant, de ces opérations sur le résultat et compte non tenu des variations de l'impôt sur le résultat et des opérations de compensation découlant de la variation des charges d'intérêts pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2012, nos exigences en matière d'intérêts se seraient établies à 136,9 millions de dollars, et notre résultat net (compte non tenu des charges d'intérêts

et de l'impôt sur le résultat) pour cette période se serait établi à 425,8 millions de dollars, soit 3,1 fois nos exigences en matière d'intérêts pro forma pour cette période.

Le tableau suivant indique les ratios de couverture par les bénéfices pro forma décrit ci-dessus en date du 6 juin 2013.

(en millions de dollars)	Période de 12 mois close le 31 mars 2013 (non audité)	Période de 12 mois close le 31 mars 2013, après ajustement (données pro forma)	Période de 12 mois close le 31 décembre 2012 (non audité)	Période de 12 mois close le 31 décembre, après ajustement (données pro forma)
Charges d'intérêts	133,9 \$	137,5 \$	132,9 \$	136,8 \$
Intérêts capitalisés	-	-	0,1 \$	0,1 \$
Dénominateur du ratio de couverture par les bénéfices	133,9 \$	137,5 \$	133,0 \$	136,9 \$
Résultat net	372,0 \$	368,4 \$	291,1 \$	287,2 \$
Impôt sur le résultat ¹⁾	2,4 \$	2,4 \$	1,8 \$	1,8 \$
Charges d'intérêts ¹⁾	133,9 \$	137,5 \$	132,9 \$	136,8 \$
Numérateur du ratio de couverture par les bénéfices	508,3 \$	508,3 \$	425,8 \$	425,8 \$
Ratio de couverture par les bénéfices	3,8	3,7	3,2	3,1

Notes :

1) FPI Dundee est assujettie à l'impôt à titre de fiducie de fonds commun de placement. FPI Dundee a l'intention de distribuer aux porteurs de parts la totalité du résultat imposable de FPI Dundee et de déduire ces distributions de son revenu aux fins de l'impôt.

INFORMATION FINANCIÈRE SUR LE GARANT

Les résultats financiers de SC Immobilier Dundee, qui se portera garante des débetures, sont inclus dans les résultats financiers consolidés de FPI Dundee, qui sont intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus. Les tableaux qui suivent présentent les principales informations financières consolidées non auditées et des informations supplémentaires pour les périodes indiquées ci-dessous. L'information est présentée dans des colonnes distinctes pour i) FPI Dundee; ii) SC Immobilier Dundee; iii) nos filiales non garantes (les « **autres filiales** ») sur une base combinée; iv) les ajustements de consolidation et v) le total des montants consolidés pour FPI Dundee et l'ensemble de ses filiales. Ces tableaux n'ont pas été auditées, et ils doivent être lus en parallèle avec les états financiers de FPI Dundee, qui sont intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus.

Trimestres clos les 31 mars :

(en millions de dollars)	FPI Dundee ¹⁾		SC Immobilier Dundee ¹⁾		Autres filiales ²⁾		Ajustements de consolidation ³⁾		Total des montants consolidés	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Produits des activités ordinaires	-	-	28,0	26,6	134,0	105,1	-	-	162,0	131,7
Résultat tiré des activités poursuivies	145,3	68,3	18,2	262,0	121,5	69,0	(136,3)	(342,1)	148,7	57,2
Résultat net	145,3	68,3	18,2	266,7	121,5	74,8	(136,3)	(342,1)	148,7	67,7
Ajouter les éléments suivants :										
Réévaluation des parts de société en commandite à la juste valeur incluses dans le résultat ⁴⁾	-	-	79,1	(226,1)	-	-	(79,1)	226,1	-	-
Distributions sur les parts de société en commandite incluses dans les charges d'intérêts ⁴⁾	-	-	54,0	40,3	-	-	(54,0)	(40,3)	-	-
Résultat tiré des activités poursuivies ajusté ⁵⁾	145,3	68,3	151,3	76,2	121,5	69,0	(269,4)	(156,3)	148,7	57,2
Résultat net ajusté ⁵⁾	145,3	68,3	151,3	80,9	121,5	74,8	(269,4)	(156,3)	148,7	67,7

31 mars :

(en millions de dollars)	FPI Dundee ¹⁾		SC Immobilier Dundee ¹⁾		Autres filiales ²⁾		Ajustements de consolidation ³⁾		Total des montants consolidés	
	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	
Actifs courants	125,8	379,1	45,5	(485,0)	65,4					
Actifs non courants	3 431,1	3 906,4	4 777,4	(5 710,7)	6 404,2					
Passifs courants	(18,1)	(173,5)	(659,8)	419,4	(432,0)					
Passifs non courants	(111,4)	(4 275,7)	(1 991,3)	3 742,8	(2 635,6)					
Ajouter les éléments suivants :										
Parts de société en commandite comprises dans les passifs non courants ⁴⁾	-	3 718,6	-	(3 589,1)	129,5					
Actif net ajusté ⁵⁾	3 427,4	3 554,9	2 171,8	(5 622,6)	3 531,5					

Exercices clos les 31 décembre

(en millions de dollars)	FPI Dundee ¹⁾		SC Immobilier Dundee ¹⁾		Autres filiales ²⁾		Ajustements de consolidation ³⁾		Total des montants consolidés	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Produits des activités ordinaires	-	-	108,8	95,0	499,0	280,0	-	-	607,8	375,0
Résultat tiré des activités poursuivies	304,9	388,4	(338,4)	81,4	311,9	290,8	(12,2)	(405,5)	266,2	355,1
Résultat net	304,9	388,4	(313,5)	127,2	311,9	290,8	(12,2)	(405,5)	291,1	400,9
Ajouter les éléments suivants :										
Réévaluation des parts de société en commandite à la juste valeur incluses dans le résultat ⁴⁾	-	-	393,6	131,3	-	-	(393,6)	(131,3)	-	-
Distributions sur les parts de société en commandite incluses dans les charges d'intérêts et les frais d'émission ⁴⁾	-	-	229,6	158,7	-	-	(229,6)	(158,7)	-	-
Résultat tiré des activités poursuivies ajusté ⁵⁾	304,9	388,4	284,8	371,4	311,9	290,8	(635,4)	(695,5)	266,2	355,1
Résultat net ajusté ⁵⁾	304,9	388,4	309,7	417,2	311,9	290,8	(635,4)	(695,5)	291,1	400,9

31 décembre :

(en millions de dollars)	FPI Dundee ¹⁾		SC Immobilier Dundee ¹⁾		Autres filiales ²⁾		Ajustements de consolidation ³⁾		Total des montants consolidés	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Actifs courants	116,3	56,3	446,8	122,3	96,0	68,4	(530,7)	(101,8)	128,4	145,2
Actifs non courants	3 335,2	2 245,2	3 702,5	2 927,9	4 700,0	3 135,0	(5 513,1)	(3 986,8)	6 224,6	4 321,3
Passifs courants	(18,1)	(12,4)	(140,4)	(280,3)	(718,9)	(51,4)	465,1	101,8	(412,3)	(242,3)
Passifs non courants	(108,3)	(154,8)	(4 346,9)	(2 796,5)	(1 997,3)	(1 455,1)	3 808,2	2 299,5	(2 644,3)	(2 106,9)
Ajouter les éléments suivants :										
Parts de société en commandite comprises dans les passifs non courants ⁴⁾	-	-	3 786,6	2 277,6	-	-	(3 654,5)	(2 163,2)	132,1	114,4
Résultat net ajusté ⁵⁾	3 325,1	2 134,3	3 448,6	2 251,0	2 079,8	1 696,9	5 425,0	3 850,5	3 428,5	2 231,7

Notes :

- 1) Dans les tableaux, les participations dans des filiales, y compris dans Autres filiales, sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
- 2) Cette colonne présente les placements dans Autres filiales sur une base combinée; elle inclut les ajustements de consolidation applicables aux placements dans Autres filiales et les soldes et transactions intragroupe.
- 3) Cette colonne présente tous les ajustements nécessaires pour éliminer les soldes et transactions intragroupe entre FPI Dundee, SC Immobilier Dundee et Autres filiales ainsi que les autres ajustements nécessaires pour obtenir l'information pour FPI Dundee sur une base consolidée.
- 4) Selon les PCGR, les parts de SC Immobilier Dundee sont présentées à titre de passifs non courants et évaluées à la juste valeur. En conséquence, selon les PCGR, les distributions déclarées sur les parts de société en commandite et les frais d'émission de parts de SC Immobilier Dundee sont inscrits à titre de charge.
- 5) Le montant net du résultat tiré des activités poursuivies ajusté, le résultat net ajusté et l'actif net ajusté sont présentés afin de rendre compte du résultat net tiré des activités poursuivies, du résultat net et de l'actif net de SC Immobilier Dundee en supposant que les parts de SC Immobilier Dundee sont traitées comme des titres de capitaux propres.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, 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 13 juin 2013 ou à une autre date dont peuvent convenir FPI Dundee et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 20 juin 2013, des débentures d'un capital global de 175 000 000 \$ au prix indiqué à la première page du présent supplément de prospectus, pour une contrepartie brute totalisant 175 000 000 \$, payable au comptant à FPI Dundee contre livraison. La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes, en contrepartie des services qu'ils rendent dans le cadre du présent placement, une rémunération de 6,25 \$ par débenture, soit 1 093 750 \$ au total.

Les obligations qui incombent aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes, mais non solidaires, et elles peuvent être résiliées, à leur gré, si certains faits déterminés surviennent. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des débentures et de les régler si l'une d'elles est souscrite aux termes de la convention de prise ferme. Nous avons convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs administrateurs, dirigeants et employés de certaines obligations prévues par la convention de prise ferme, notamment les obligations prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières.

Il n'existe aucun marché pour la négociation des débentures, et il est possible que les acheteurs des débentures ne soient pas en mesure de revendre celles-ci, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des débentures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, la liquidité des titres et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

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 débentures seront offertes au public à des prix qui seront négociés entre les preneurs fermes et les acheteurs. Par conséquent, le prix auquel les débentures seront offertes et vendues au public pourrait varier d'un acheteur à l'autre et d'un moment à l'autre au cours du placement des débentures. La rémunération globale des preneurs fermes augmentera ou diminuera d'un montant correspondant à la différence entre le prix total payé par les acheteurs de débentures par rapport au produit brut qui est payé à FPI Dundee par les preneurs fermes.

Aux termes de la convention de prise ferme, FPI Dundee a convenu de s'abstenir, à moins d'avoir obtenu le consentement préalable écrit de Valeurs Mobilières TD Inc., pour le compte des preneurs fermes, consentement que celle-ci ne peut refuser de lui accorder ou tarder à lui accorder sans raison valable, de créer, d'émettre ou de vendre des titres d'emprunt, ou des titres convertibles en titres d'emprunt ou échangeables contre de tels titres, ou de conclure une convention en vue de faire l'un ou l'autre de ce qui précède, jusqu'au 60^e jour, inclusivement, suivant la date de clôture du présent placement, sauf pour ce qui est des débentures et de toute hypothèque ou autre charge constituée sur certains biens détenus en propriété ou acquis par FPI Dundee ou l'une ou l'autre de ses filiales.

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des débentures offertes aux termes des présentes à des niveaux différents de ceux qui seraient autrement formés sur le marché libre.

Les débentures n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la *Securities Act of 1933* des États-Unis, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »). Par conséquent, sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933, les débentures ne peuvent être offertes, vendues ou livrées aux États-Unis et chaque preneur ferme ou intermédiaire vendeur a convenu de ne pas les offrir, les vendre ou les livrer aux États-Unis. Le présent supplément de prospectus ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des débentures aux États-Unis. En outre, jusqu'à 40 jours après le début du présent placement, l'offre ou la vente des débentures aux États-Unis par un courtier (qui participe ou non au présent placement) peut violer les exigences d'inscription de la Loi de 1933.

Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc. et Marchés mondiaux CIBC inc. sont toutes filiales d'une banque canadienne qui est notre prêteur aux termes de notre facilité

de crédit renouvelable à vue (la « **facilité de crédit** »), une de nos quatre facilités de crédit renouvelable à vue à l'heure actuelle. Nous affecterons une tranche du produit net tiré du présent placement au remboursement de la dette due aux termes de la facilité de crédit qui, à la date du présent supplément de prospectus, s'élevait à environ 165,5 millions de dollars. Par conséquent, FPI Dundee peut être considérée comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux fins des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. La facilité de crédit est garantie par une hypothèque accessoire de premier rang grevant deux immeubles et par une hypothèque accessoire de deuxième rang grevant un immeuble. Nous respectons les modalités de la convention de crédit régissant la facilité de crédit, et aucun des prêteurs mentionnés ci-dessus n'a renoncé à une violation de la convention depuis la signature de cette dernière. Ni la situation financière ni la valeur de la sûreté octroyée n'ont considérablement changé depuis que nous avons contracté la dette aux termes de la facilité de crédit.

Nous avons pris la décision d'offrir les débentures aux termes du présent supplément de prospectus et les modalités du présent placement des débentures ont été fixées par voie de négociations sans lien de dépendance entre Valeurs Mobilières TD Inc. et nous. Les preneurs fermes ont participé à la rédaction du présent supplément de prospectus, à la négociation du prix des débentures et au processus d'examen diligent à l'égard du présent placement. Nous croyons comprendre que Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc. et Marchés mondiaux CIBC inc. ont décidé d'agir à titre de preneur ferme dans le cadre du présent placement sans être influencées par leur banque mère canadienne respective, et que ni l'une ni l'autre des banques mères de ces banques n'a participé à la décision de placer les débentures visées par le présent placement ni à la décision relative au moment de le faire. Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc. et Marchés mondiaux CIBC inc. recevront leur quote-part respective de la rémunération de prise ferme payable aux preneurs fermes.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net tiré de la vente des débentures aux termes du présent supplément de prospectus est estimé à environ 173,5 millions de dollars, 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. Nous affecterons le produit net tiré du placement au financement d'acquisitions et des besoins généraux de la fiducie, y compris au remboursement de la dette contractée dans le cadre de ces acquisitions.

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 débentures par un souscripteur qui les acquiert dans le cadre du présent placement. Le présent résumé s'applique au porteur de débentures qui, à tout moment pertinent, aux fins de la LIR, est ou est réputé être résident du Canada, n'a aucun lien de dépendance avec FPI Dundee et les sociétés du même groupe et n'est pas affilié à celles-ci, et détient les débentures en tant qu'immobilisations. Généralement, les débentures seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de débentures si celui-ci ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs de débentures qui pourraient ne pas autrement être considérés comme détenant leurs titres 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 débentures, 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. Les porteurs de débentures qui ne détiennent pas leurs débentures en tant qu'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur de débentures i) qui est une « institution financière » (terme défini dans la LIR) aux fins des règles d'évaluation à la valeur du marché; ii) qui est une « institution financière déterminée » (terme défini dans la LIR); iii) qui a choisi de déterminer ses résultats fiscaux canadiens dans la

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

Le présent résumé ne prévoit pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes qui pourraient s'appliquer à un placement dans les débentures. Toutefois, les incidences sur le revenu et autres incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de débentures varieront en fonction de la situation particulière du porteur. Par conséquent, le présent résumé est de nature générale seulement et ne se veut pas un conseil juridique ou fiscal donné à un souscripteur ou acquéreur éventuel de débentures 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 débentures compte tenu de sa situation particulière.

Intérêts sur les débentures

Le porteur de débentures qui est une société, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société ou une société de personnes est le bénéficiaire devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition les intérêts sur les débentures courus (ou réputés avoir couru) sur celles-ci à la fin de l'année d'imposition en question (ou, si le porteur de débentures dispose des débentures au cours de l'année, courus ou réputés avoir couru sur celles-ci jusqu'au moment de la disposition) ou que le porteur de débentures a reçus ou devait recevoir avant la fin de l'année d'imposition en question, notamment au moment d'un rachat ou d'un remboursement à l'échéance, sauf si les intérêts ont été inclus dans son revenu de débentures pour une année d'imposition antérieure.

Les autres porteurs de débentures (notamment un particulier) devront inclure dans le calcul de leur revenu pour une année d'imposition la totalité des intérêts sur les débentures que les porteurs de débentures ont reçus ou devraient recevoir au cours de l'année d'imposition (selon la méthode habituellement employée par le porteur de débentures pour calculer son revenu), notamment au moment d'un rachat ou d'un remboursement à l'échéance, sauf si les intérêts ont été inclus dans le revenu du porteur de débentures pour une année d'imposition antérieure. Ce porteur de débentures pourrait également être tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition tous les intérêts (qu'il n'est pas autrement tenu d'inclure dans son revenu) courus ou réputés courus sur ses débentures jusqu'à la fin de tout « jour anniversaire » (terme défini dans la LIR) au cours de l'année en question. À cette fin, l'expression « jour anniversaire » désigne le jour qui est un an après la veille de la date de l'émission d'une débenture, le jour qui revient à intervalles successifs d'un an après ce jour et le jour où il est disposé de la débenture.

Un porteur de débentures qui est une « société privée sous contrôle canadien » (terme défini dans la LIR) pourrait devoir payer un impôt remboursable additionnel de $6\frac{2}{3}\%$ sur son revenu de placement pour l'année, y compris les intérêts.

Rachat ou remboursement de débentures

Si FPI Dundee rachète une débenture avant son échéance ou qu'elle rembourse la débenture à son échéance, le porteur de débentures sera réputé avoir disposé de la débenture pour un produit de distribution correspondant au montant qu'il aura reçu (sauf le montant reçu à titre d'intérêt) au rachat ou au remboursement. Le porteur de débentures peut réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital calculé de la façon décrite ci-près à la rubrique « – Disposition de débentures ».

La juste valeur marchande d'une prime versée par FPI Dundee à un porteur de débentures au moment du rachat ou du remboursement d'une débenture sera généralement réputée être de l'intérêt reçu à ce moment-là par le porteur de débentures en question si FPI Dundee verse cette prime parce qu'elle rachète ou rembourse la débenture avant son échéance, mais uniquement dans la mesure où cette prime peut être raisonnablement considérée comme liée à l'intérêt qui aurait été versé ou qui serait payable par FPI Dundee sur la débenture pour les années d'imposition de FPI Dundee prenant fin après la date du rachat ou du remboursement, et qu'elle n'excède pas la valeur de cet intérêt à cette date.

Disposition de débentures

À la disposition réelle ou réputée d'une débenture, l'intérêt couru sur celle-ci à la date de disposition et non encore exigible sera inclus dans le calcul du revenu du porteur de débentures, sauf si ce montant a été autrement inclus dans le revenu du porteur de débentures, et sera exclu du calcul du produit de disposition de la débenture pour le porteur de débentures. Si des intérêts se sont accumulés ou sont réputés s'être accumulés sur une débenture, le porteur de débentures qui dispose d'une débenture en échange d'une contrepartie correspondant à sa juste valeur marchande pourra généralement déduire de son revenu pour l'année de la disposition un montant correspondant à l'intérêt inclus dans le revenu pour cette année-là ou une année antérieure, dans la mesure où le porteur n'a reçu ni ne devait recevoir aucun montant à l'égard de l'intérêt ainsi accumulé ou réputé accumulé.

La disposition, réelle ou réputée, d'une débenture par un porteur de débentures (y compris un rachat ou un remboursement) entraînera généralement pour celui-ci un gain en capital (ou une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou à l'insuffisance) du produit de disposition (ajusté de la manière indiquée ci-dessus) par rapport au total du prix de base ajusté de la débenture pour le porteur de débentures et des coûts de disposition raisonnables.

La moitié d'un gain en capital réalisé par un porteur de débentures au moment de la disposition réelle ou réputée d'une débenture sera incluse dans le revenu du porteur de débentures à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de débentures au moment d'une disposition réelle ou réputée d'une débenture peut généralement être déduite uniquement des gains en capital imposables du porteur de débentures 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.

Le porteur de débentures qui est une « société privée sous contrôle canadien » (terme défini dans la LIR) pourrait devoir payer un impôt remboursable additionnel de 6²/₃ % sur son revenu de placement pour l'année, y compris les gains en capital imposables.

Un porteur de débentures qui est un particulier ou une fiducie pourrait devoir payer un impôt minimum de remplacement s'il réalise un gain en capital.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis des conseillers juridiques, si FPI Dundee est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la LIR et du règlement, et que les parts de FPI Dundee sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée, les débentures constitueront, à la date de clôture du présent placement, des placements admissibles pour les régimes, sauf un régime de participation différée aux bénéfices auquel les cotisations sont versées par FPI Dundee.

Malgré ce qui précède, le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, sera assujéti à une pénalité fiscale si les débetures détenues dans le CELI, le REER ou le FERR constituent un « placement interdit » au sens de la LIR pour un CELI, un REER ou un FERR. De façon générale, les débetures ne constitueront pas un « placement interdit » pour les CELI, REER ou FERR si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas, i) n'a pas de lien de dépendance avec FPI Dundee aux fins de la LIR; ii) n'a pas de « participation notable », au sens attribué à ce terme dans la LIR, dans FPI Dundee et iii) n'a pas de « participation notable », au sens attribué à ce terme dans la LIR, dans une société, une société de personnes ou une fiducie avec laquelle FPI Dundee a un lien de dépendance aux fins de la LIR. Les propositions fiscales publiées le 21 décembre 2012 proposent de supprimer la condition énoncée au point iii) ci-dessus. Les titulaires d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR devraient communiquer avec leur conseiller fiscal afin de déterminer si les débetures constituent un « placement interdit » dans leur situation particulière.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les débetures comporte un certain nombre de risques, dont ceux qui sont énoncés dans notre dernière notice annuelle et dans notre rapport de gestion de 2012, de même que ceux qui sont exposés ci-après. Il est recommandé aux investisseurs éventuels d'examiner attentivement ces risques, en plus de l'information qui figure dans le présent supplément de prospectus et le prospectus qui l'accompagne et de l'information qui y est intégrée par renvoi, avant d'acheter des débetures.

Risque lié aux notes et au crédit

Rien ne garantit que la note attribuée aux débetures demeurera valide pendant une période donnée ou qu'elle ne sera pas abaissée, retirée ou révisée par DBRS à un moment donné. Les modifications réelles ou prévues de la note attribuée aux débetures pourraient avoir une incidence sur la valeur marchande des débetures. En outre, elle pourrait influencer sur le coût auquel nous pouvons accéder aux marchés financiers. Se reporter à la rubrique « Note ».

La possibilité que des souscripteurs de débetures reçoivent les versements qui leur sont dus selon les modalités des débetures sera tributaire de notre santé financière et de notre solvabilité. De plus, les débetures constitueront des obligations non garanties de FPI Dundee.

Subordination structurelle des débetures

Les passifs d'une société mère dont les actifs sont détenus par diverses filiales peuvent donner lieu à la subordination structurelle des prêteurs de la société mère. La société mère n'a droit qu'à la part résiduelle des capitaux propres de ses filiales après le remboursement de toutes les dettes de celles-ci. En cas de faillite, de liquidation ou de réorganisation de FPI Dundee, les porteurs de titres d'emprunt de FPI Dundee (y compris les porteurs de débetures) peuvent voir leurs droits devenir subordonnés à ceux des prêteurs des filiales de FPI Dundee.

SC Immobilier Dundee fournira une forme de garantie qui permettra au fiduciaire conventionnel, sous réserve de la convention, de demander d'être indemnisé par SC Immobilier Dundee à l'égard des dettes faisant l'objet d'une garantie. Cette garantie vise à apporter une solution à la subordination structurelle découlant du fait que les actifs de FPI Dundee sont principalement détenus, directement et indirectement, par SC Immobilier Dundee. Puisque SC Immobilier Dundee détient directement et indirectement les actifs, la garantie est, de manière similaire, subordonnée structurellement à celle des prêteurs des filiales de SC Immobilier Dundee. En outre, rien ne garantit que le fiduciaire conventionnel fera respecter effectivement la garantie ou qu'il sera en mesure de le faire. Se reporter à la rubrique « Modalités du placement – Garantie ».

Ratios de couverture

Se reporter à la rubrique « Couverture des intérêts et couverture par les bénéfices » qui est pertinente pour l'évaluation du risque que nous ne soyons pas en mesure de rembourser le capital des débetures ou de verser les intérêts courus sur celles-ci à l'échéance.

Fluctuation du cours ou de la valeur

Si les débetures sont négociées après leur émission initiale, elles pourront l'être moyennant un escompte par rapport à leur prix d'offre initial. Le cours ou la valeur des débetures dépend de nombreux facteurs, notamment leur liquidité, les taux d'intérêt en vigueur, le marché existant pour des titres similaires, la conjoncture économique générale et notre situation financière, le rendement financier antérieur ainsi que les perspectives futures. Les taux d'intérêt en vigueur influenceront sur le cours ou sur la valeur des débetures. Dans l'hypothèse où tous les autres facteurs demeureraient inchangés, le cours ou la valeur des débetures, qui comportent un taux d'intérêt fixe, diminuera à mesure qu'augmenteront les taux d'intérêt applicables à des titres de créance comparables, et augmentera à mesure que diminueront les taux d'intérêt applicables à des titres de créance comparables. La conjoncture difficile du marché, la santé de l'économie en général et de nombreux autres facteurs indépendants de notre volonté peuvent avoir une incidence importante sur notre entreprise, notre situation financière, notre liquidité et nos résultats d'exploitation. Dernièrement, les marchés financiers ont connu d'importantes fluctuations des cours et des volumes des opérations qui ont surtout touché les cours des titres d'émetteurs d'une manière qui, souvent, n'était pas liée aux rendements opérationnels, à la valeur des actifs sous-jacents ou aux perspectives de ces émetteurs. Rien ne garantit que le cours et le volume des opérations ne continueront pas de fluctuer. Par conséquent, le cours des débetures pourrait diminuer même si les résultats d'exploitation, la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives ne changent pas. De plus, ces facteurs, de même que d'autres facteurs connexes, pourraient faire baisser la valeur des actifs qui constituent des preuves objectives de pertes de valeur, ce qui pourrait causer des pertes de valeur. Si de tels niveaux accrus de volatilité et de bouleversements des marchés se poursuivaient, nos activités pourraient en subir le contrecoup et le cours des débetures pourrait baisser.

Marché pour la négociation des débetures

Comme il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débetures, il se peut que les acquéreurs des débetures ne soient pas en mesure de revendre les débetures achetées aux termes du prospectus, dans sa version complétée par le présent supplément de prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité des cours, la liquidité des débetures et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Rien ne garantit qu'il se formera un marché actif ou liquide pour la négociation des débetures ou, s'il se forme un tel marché, qu'il se maintiendra. Dans la mesure où il ne se formerait pas de marché actif pour la négociation des débetures, la liquidité et le cours des débetures pourraient baisser.

Incapacité d'acheter les débetures en cas de changement de contrôle

Nous pourrions devoir acheter toutes les débetures en circulation en cas de changement de contrôle. Toutefois, il se peut qu'après un changement de contrôle, nous n'ayons pas suffisamment de fonds pour effectuer les achats requis de débetures en circulation ou que les restrictions stipulées dans d'autres titres d'emprunt restreignent de tels achats. Se reporter à la rubrique « Modalités du placement – Changement de contrôle ».

Risque lié au droit de rachat des débetures

Nous pourrions décider de racheter les débetures avant leur échéance, en totalité ou en partie, à tout moment ou à l'occasion, surtout si les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au taux d'intérêt des débetures. Si les taux d'intérêt en vigueur sont inférieurs au moment du rachat, un acquéreur pourrait ne pas pouvoir réinvestir le produit du rachat dans un titre comparable à un taux d'intérêt effectif aussi élevé que celui des débetures rachetées. Se reporter à la rubrique « Modalités du placement – Rachat par FPI Dundee ».

Risques fiscaux

La LIR contient des dispositions particulières portant sur l'imposition des EIPD et de leurs investisseurs. FPI Dundee ne sera pas considérée être une EIPD quant à une année d'imposition donnée et, par conséquent, ne sera pas visée par les règles relatives aux EIPD au cours de cette année si elle est admissible à l'exception applicable aux EIPD pour l'année. Sur le fondement de son examen des actifs et des produits d'exploitation, la direction a indiqué aux conseillers juridiques qu'elle prévoit que FPI Dundee remplira les critères d'admissibilité à l'exception applicable aux EIPD pour 2013. Toutefois, rien ne garantit que les dispositions des lois fiscales fédérales

canadiennes portant sur l'imposition des fiducies de revenu et des autres entités intermédiaires de placement déterminées ne seront pas modifiées de manière à influencer défavorablement sur FPI Dundee ou que les investissements ou activités ultérieurs de FPI Dundee ne feront pas en sorte que celle-ci ne soit pas admissible à l'exception applicable aux EIPD et soit visée par la législation relative aux EIPD.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

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

Les associés et sociétaires d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., collectivement, de Wilson & Partners LLP, collectivement, et de Torys LLP, collectivement, ont respectivement la propriété véritable, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de FPI Dundee, des membres de son groupe ou des personnes liées à elle.

AUDITEURS ET FIDUCIAIRE CONVENTIONNEL

Nos auditeurs sont PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables agréés, experts-comptables autorisés, à Toronto, en Ontario.

Le fiduciaire conventionnel et agent chargé de la tenue des registres des débetures est la Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications, même si le prix d'offre des titres faisant l'objet du placement est déterminé à une date ultérieure. Dans plusieurs provinces, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION AU CANADA

Detlef Bierbaum, fiduciaire de FPI Dundee, réside à l'extérieur du Canada. Il a désigné la Fiducie de placement immobilier Dundee, située au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5C 3H1, Canada, comme son mandataire aux fins de signification au Canada. Les souscripteurs doivent savoir qu'il se peut que les investisseurs ne puissent faire exécuter les jugements rendus au Canada contre une personne physique ou morale qui est constituée ou prorogée sous le régime des lois d'un territoire étranger ou qui réside à l'extérieur du Canada, même si elle a désigné un mandataire aux fins de signification.

GLOSSAIRE

Dans le présent supplément de prospectus et le prospectus qui l'accompagne, les termes suivants ont le sens indiqué ci-après, sauf indication contraire. Ces définitions s'ajoutent à celles qui sont énoncées à la rubrique « Modalités du placement – Définitions ».

« **adhérents** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Modalités du placement – Services de dépôt » du présent supplément de prospectus;

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

« **CELI** » désigne une fiducie régie par un compte d'épargne libre d'impôt;

« **conseiller juridique** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » du présent supplément de prospectus;

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 10 juin 2013 intervenue entre FPI Dundee, SC Immobilier Dundee et les preneurs fermes;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de FPI Dundee datée du 15 juin 2012, dans sa version modifiée ou dans sa version modifiée et mise à jour à l'occasion;

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

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

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

« **FERR** » désigne une fiducie régie par un fonds enregistré de revenu de retraite;

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

« **législation relative aux EIPD** » désigne les dispositions de la LIR qui s'appliquent à une EIPD, compte tenu de toutes les propositions fiscales à l'égard de ces dispositions, y compris les propositions publiées le 24 octobre 2012 qui figurent dans le projet de loi C-48, qui a franchi l'étape de la deuxième lecture au Sénat le 6 juin 2013;

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

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

« **parts** » désigne les parts de FPI, série A de FPI Dundee en circulation à l'occasion;

« **porteurs de débentures** » désigne les porteurs des débentures, et « **porteur de débentures** » désigne l'un d'entre eux;

« **porteurs de parts** » désigne les porteurs de parts de toutes les catégories et séries de parts de FPI Dundee en circulation, à l'occasion;

« **preneurs fermes** » désigne Valeurs Mobilières TD Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et BMO Nesbitt Burns Inc.;

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

« **prospectus** » désigne le prospectus préalable de base simplifié de FPI Dundee daté du 26 novembre 2012, auquel se rapporte le présent supplément de prospectus;

« **rapport de gestion de 2012** » désigne le rapport de gestion de FPI Dundee pour l'exercice clos le 31 décembre 2012;

« **REER** » désigne une fiducie régie par un régime enregistré de revenu de retraite;

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

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

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

« **RRD** » 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 de FPI Dundee 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.

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

« **SC Immobilier Dundee** » désigne la Société en commandite Immobilier Dundee, société en commandite constituée sous le régime des lois de l'Ontario dont Immeubles Dundee (Commandité) Inc. est commandité, et les seuls commanditaires sont la Société en commandite A, la Société en commandite B et certaines filiales Dundee Corporation;

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

« **Société en commandite B** » désigne Dundee Properties OTB Limited Partnership, société en commandite constituée sous le régime des lois de l'Ontario.

ATTESTATION DU GARANT

Le 10 juin 2013

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

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IMMOBILIER DUNDEE
par son commandité
IMMEUBLES DUNDEE (COMMANDITÉ) INC.**

(en qualité de garant)

(signé) MICHAEL J. COOPER
Chef de la direction

(signé) MARIO BARRAFATO
Chef des finances

Au nom du conseil d'administration

(signé) NED GOODMAN
Administrateur

(signé) P. JANE GAVAN
Administratrice

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 10 juin 2013

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

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) ANDREW BECKER

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) DAVID DULBERG

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) GREG LAWRENCE

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) MARK G. JOHNSON

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) ONORIO LUCCHESI

