

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

Les titres décrits dans le présent prospectus ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Les titres offerts aux présentes n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État et, par conséquent, ils ne peuvent être offerts ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis, dans leurs territoires, leurs possessions ou autres régions de leur ressort, sauf sous réserve de certaines exceptions. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

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

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 4 juin 2012



FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER DUNDEE

324 428 300 \$

9 037 000 parts de FPI, série A

Le présent prospectus simplifié autorise le placement de 9 037 000 parts de FPI, série A (les « Parts ») de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») au prix de 35,90 \$ par Part. Des 9 037 000 Parts offertes aux termes du présent prospectus, 390 000 seront souscrites par Dundee Corporation dans le cadre de l'exercice du droit préférentiel de souscription que lui confère notre déclaration de fiducie et 278 600 seront souscrites par Michael Cooper, notre vice-président du conseil et chef de la direction, dans chaque cas au prix d'offre de 35,90 \$ par Part. Nous affecterons le produit net tiré du présent placement au financement partiel de l'acquisition du complexe Scotia Plaza (terme défini dans le présent prospectus) et aux besoins généraux. Se reporter aux rubriques « Faits récents » et « Facteurs de risque ».

FPI Dundee est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale et régie par les lois de l'Ontario. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5C 3H1.

Nos Parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »), sous le symbole « D.UN ». Le 18 mai 2012, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement par FPI Dundee, le cours de clôture des Parts à la TSX était de 36,55 \$. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à la cote des Parts. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour FPI Dundee, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 28 août 2012.

PRIX : 35,90 \$ par Part

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes ¹⁾	Produit net revenant à FPI Dundee ²⁾
Par part.....	35,90 \$	1,436 \$	34,464 \$
Total ³⁾	324 428 300 \$	12 017 022 \$	312 411 278 \$

Notes :

- 1) Les preneurs fermes ne recevront aucune rémunération pour les 390 000 Parts qui seront souscrites aux termes du présent prospectus par Dundee Corporation dans le cadre de l'exercice du droit préférentiel de souscription que lui confère notre déclaration de fiducie et les 278 600 Parts qui seront souscrites aux termes du présent prospectus par Michael Cooper. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- 2) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais avant la déduction des frais du présent placement, estimés à 600 000 \$, qui seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement. SC Immobilier Dundee remboursera à FPI Dundee la rémunération des preneurs fermes et les frais du présent placement.

- 3) Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») pouvant être exercée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et permettant d'acheter jusqu'à 1 355 550 Parts supplémentaires, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation est exercée en entier, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à FPI Dundee totaliseront respectivement 373 092 545 \$, 13 963 592 \$ et 359 128 953 \$. Le présent prospectus autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission des Parts à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur qui acquiert des Parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

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

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

Un placement dans nos Parts et nos activités comporte certains risques. Les investisseurs éventuels devraient étudier attentivement ces facteurs de risque avant de souscrire des Parts. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». De l'avis des conseillers juridiques, les Parts constitueront, à la clôture du présent placement, des placements admissibles en vertu de la LIR pour les régimes, comme il est indiqué à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » et d'après les hypothèses énoncées dans cette rubrique.

Un rendement sur un placement dans des Parts ne se compare pas au rendement d'un placement dans des titres à revenu fixe. La récupération de votre placement dans des Parts comporte un risque, et le rendement prévu de votre placement dans des Parts est fonction de nombreuses hypothèses en matière de rendement. Bien que nous ayons l'intention de verser des distributions de notre encaisse disponible aux porteurs de Parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues, selon divers facteurs divulgués dans nos documents d'information continue. En outre, le cours des Parts pourrait baisser si nous sommes incapables d'atteindre nos distributions en espèces cibles à l'avenir et cette baisse pourrait être importante.

Il est important que vous étudiiez les facteurs de risque particuliers pouvant toucher le secteur immobilier et, ainsi, la stabilité des distributions que les porteurs de Parts recevront. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié, à la sous-rubrique « Risques inhérents au secteur immobilier pouvant influencer sur notre rendement financier » de la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle datée du 30 mars 2012 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2011. Cette rubrique décrit également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles si un risque devait se matérialiser.

Le rendement après impôts d'un placement dans les Parts pour les porteurs assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt sur le revenu des distributions versées par FPI Dundee sur ses Parts, dont une partie pourrait être intégralement ou partiellement imposable ou pourrait constituer des distributions à impôt différé qui ne sont pas assujetties à l'impôt au moment de leur réception mais qui réduisent le prix de base rajusté d'une Part pour le porteur aux fins de l'impôt. Cette composition peut évoluer au fil du temps, influant ainsi sur le rendement après impôts d'un porteur. Les distributions de revenu imposable de FPI Dundee sont généralement imposées comme un revenu ordinaire dans les mains d'un porteur. Les distributions excédant le revenu imposable de FPI Dundee bénéficient généralement d'un report d'impôt (et réduisent ainsi le prix de base rajusté de la Part aux fins de l'impôt sur le revenu).

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

Les preneurs fermes offrent conditionnellement les Parts, sous réserve de prévente, sous les réserves d'usage concernant leur acceptation par les preneurs fermes, et sous réserve de leur émission et de leur livraison par nous, conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique, notamment liées au droit des valeurs mobilières, par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. et de certaines questions liées au droit fiscal par Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats membre du groupe de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., pour notre compte et de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Les souscriptions seront reçues sous réserve de leur refus ou de leur attribution en totalité ou en partie, et les preneurs fermes se réservent le droit de fermer le registre des souscriptions à tout moment et sans préavis. Il est prévu que les certificats définitifs représentant les Parts pourront être livrés à la clôture, qui devrait avoir lieu vers le 12 juin 2012, ou à une autre date dont nous et les preneurs fermes pouvons convenir, mais au plus tard le 19 juin 2012.

Position des preneurs fermes	Nombre maximal de titres détenus	Période d'exercice/ date d'acquisition	Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen
Option de surallocation	1 355 550	30 jours à compter de la clôture du présent placement	35,90 \$ par Part
Option à titre de rémunération	s. o.	s. o.	s. o.
Autre option attribuée par l'émetteur ou un initié de l'émetteur	s. o.	s. o.	s. o.
Total des titres visés par des options	1 355 550	30 jours à compter de la clôture du présent placement	35,90 \$ par Part
Autres titres pouvant être émis à titre de rémunération.....	s. o.	s. o.	s. o.

Nous affecterons le produit net tiré du présent placement au financement partiel de l'acquisition du complexe Scotia Plaza et aux besoins généraux. Scotia Capitaux Inc. est une filiale d'une banque canadienne (la « Banque Scotia ») qui est le principal locataire du complexe Scotia Plaza. La Banque Scotia occupe environ 61 % de la superficie locative du complexe Scotia Plaza et représente environ 61 % du loyer brut. La Banque Scotia est également le vendeur du complexe Scotia Plaza. **Par conséquent, nous pourrions être un émetteur associé à Scotia Capitaux Inc. en vertu de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable.** Valeurs Mobilières TD Inc. est une filiale d'une banque canadienne qui agit à titre d'agent administrateur ou de prêteur dans le cadre de certaines de nos facilités de crédit existantes. Ces facilités de crédit n'ont pas été obtenues dans le cadre de l'acquisition du complexe Scotia Plaza, mais nous pourrions nous en servir pour financer une partie du reste du prix d'achat de l'acquisition. **Par conséquent, nous pourrions être un émetteur associé à Valeurs Mobilières TD Inc. en vertu de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable.** De plus, un des preneurs fermes, Valeurs Mobilières Dundee Ltée, est un émetteur relié à la Corporation immobilière Dundee, gestionnaire de nos actifs. **Par conséquent, nous sommes un émetteur associé à Valeurs Mobilières Dundee Ltée en vertu de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable.** Se reporter aux rubriques « Faits récents », « Emploi du produit » et « Mode de placement ».

^{MC} Le logo formé de « Dundee REIT » et d'un « D » est une marque de commerce de Dundee Corporation et est utilisé conformément à une licence d'utilisation.

TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	4	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES	
INFORMATION PROSPECTIVE.....	5	TITRES	22
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE FPI		FACTEURS DE RISQUE.....	25
DUNDEE ET SES ACTIVITÉS.....	6	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	25
DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE		AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET	
SECTEUR D'ACTIVITÉ	6	AGENT CHARGÉ DE LA TENUE	
FPI DUNDEE	6	DES REGISTRES.....	25
FAITS RÉCENTS.....	6	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS	
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	10	CIVILES.....	26
MODE DE PLACEMENT	11	CONSETEMENT DE L'AUDITEUR	27
EMPLOI DU PRODUIT	14	CONSETEMENT DE L'AUDITEUR	28
CERTAINES INCIDENCES FISCALES		CONSETEMENT DES AUDITEURS.....	29
FÉDÉRALES CANADIENNES	14	GLOSSAIRE	30
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE		ATTESTATION DE FPI DUNDEE.....	A-1
PLACEMENT.....	21	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES ...	A-2
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	21		

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

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents suivants, déposés auprès des différentes commissions des valeurs mobilières ou autorités similaires dans les provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle de FPI Dundee datée du 30 mars 2012;
- b) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de FPI Dundee datée du 5 avril 2012 préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui a eu lieu le 3 mai 2012;
- c) les états financiers consolidés audités de FPI Dundee aux 31 décembre 2011 et 2010 et au 1^{er} janvier 2010 et pour les exercices terminés aux 31 décembre 2011 et 2010, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur indépendant sur ceux-ci;
- d) les états financiers consolidés condensés non audités de FPI Dundee au 31 mars 2012 et pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2012, ainsi que les notes y afférentes;
- e) le rapport de gestion de 2011;
- f) le rapport de gestion du premier trimestre de 2012;
- g) la déclaration de changement important de FPI Dundee datée du 18 janvier 2012;
- h) la déclaration de changement important de FPI Dundee datée du 9 mars 2012;
- i) la déclaration de changement important de FPI Dundee datée du 28 mai 2012;
- j) la déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI Dundee datée du 15 août 2011;
- k) la déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI Dundee datée du 14 mars 2012.

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

INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent prospectus renferme ou intègre par renvoi certaines déclarations qui constituent de l'« information prospective » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Toutes les déclarations, exception faite des déclarations concernant des faits passés, figurant dans le présent prospectus et portant sur des activités, des événements, des faits ou des résultats financiers dont nous ou un tiers prévoyons la survenance ou la possibilité qu'ils surviennent dans le futur, y compris notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre rendement et nos perspectives et occasions d'affaires futurs, ainsi que les hypothèses relatives à ce qui précède sont des énoncés prospectifs et constituent de l'information prospective. L'information prospective est fondée sur un certain nombre d'hypothèses et est assujettie à un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont bon nombre sont indépendants de notre volonté, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus par cette information prospective. Ces risques et incertitudes comprennent, notamment, la conjoncture économique générale et locale, la situation financière des locataires, notre capacité de refinancer les titres de créance arrivés à échéance, les risques de location, notamment ceux liés à la capacité de louer des locaux vacants, notre capacité de repérer et de réaliser des acquisitions rentables, les fluctuations des taux d'intérêt et des taux de change et les risques et incertitudes décrits à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle datée du 30 mars 2012 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » du rapport de gestion de 2011.

Même si les énoncés prospectifs contenus dans le présent prospectus reposent sur ce que nous estimons être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels correspondront à ces énoncés prospectifs. Parmi les hypothèses que nous avons utilisées pour préparer l'information prospective figurent les suivantes : l'économie canadienne demeurera stable; les taux d'intérêt demeureront stables; la conjoncture du marché immobilier, y compris la concurrence au chapitre des acquisitions, correspondra au climat actuel; et les marchés financiers continueront à nous donner aisément accès à des capitaux et/ou à des emprunts. L'information relative au complexe Scotia Plaza tient pour acquis que nous conclurons l'acquisition du complexe Scotia Plaza selon les modalités énoncées dans les différentes conventions d'achat relatives à cette opération. Se reporter à la déclaration de changement important de FPI Dundee datée du 28 mai 2012.

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

TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE FPI DUNDEE ET SES ACTIVITÉS

Les activités de placement et d'exploitation de FPI Dundee sont restreintes puisque nos activités d'exploitation sont exercées par SC Immobilier Dundee, notre principale filiale en exploitation. Nous détenons notre participation dans SC Immobilier Dundee par l'intermédiaire de deux sociétés en commandite, Société en commandite A et Société en commandite B. Afin d'alléger le texte, nous utilisons dans le présent prospectus certains termes qui font allusion à nos activités et à notre exploitation dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent prospectus, à moins d'indications contraires, les expressions comme « nous », « notre », « nos » et « nôtre » désignent FPI Dundee et ses filiales, y compris les fiducies et les sociétés de personnes dans lesquelles FPI Dundee a, directement ou indirectement, une participation supérieure à 50 %. Les expressions comme « nos activités » désignent les activités de FPI Dundee et ses filiales dans leur ensemble. Les expressions comme « nos 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.

Dans le présent prospectus, l'acquisition du complexe Scotia Plaza désigne l'acquisition de la participation de FPI Dundee dans les deux tiers du complexe Scotia Plaza, à moins d'indication contraire.

DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR D'ACTIVITÉ

Certaines données sur le marché proviennent de CB Richard Ellis, *MarketView*, premier trimestre de 2012, publication préparée par une entreprise commerciale qui fournit des données sur le secteur immobilier. Bien que nous estimions que cette information est fiable, nous ne pouvons en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Ni nous ni les preneurs fermes n'avons vérifié de façon indépendante cette information et ni nous ni eux ne faisons de déclaration quant à son exactitude.

FPI DUNDEE

Nous sommes un fournisseur de locaux commerciaux abordables de haute qualité. Notre portefeuille est composé d'immeubles de bureaux situés au cœur de quartiers des affaires et en banlieue ainsi que d'immeubles industriels et immeubles industriels de prestige. Nos actifs sont principalement situés dans des grands centres urbains partout au Canada. Au 31 mars 2012, notre portefeuille se composait d'une superficie locative brute d'environ 26,1 millions de pieds carrés. Par l'entremise de Société en commandite Gestion Dundee, nous offrons actuellement des services de gestion immobilière à nos locataires et à d'autres personnes ou entreprises.

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

FAITS RÉCENTS

Annnonce de l'acquisition du complexe Scotia Plaza

Le 22 mai 2012, nous avons annoncé que, avec un partenaire, soit le Fonds de placement immobilier H&R (« FPI H&R »), nous ferons l'acquisition du complexe Scotia Plaza au centre-ville de Toronto pour un prix d'achat total d'environ 1,266 milliard de dollars. L'entente prévoit que notre filiale, SC Immobilier Dundee, détiendra une participation de deux tiers et sera conjointement propriétaire de l'immeuble avec FPI H&R, qui détiendra le tiers restant de la participation. Notre participation dans les deux tiers du complexe Scotia Plaza représente un prix d'achat d'environ 844,3 millions de dollars, soit une valeur de 640 \$ le pied carré.

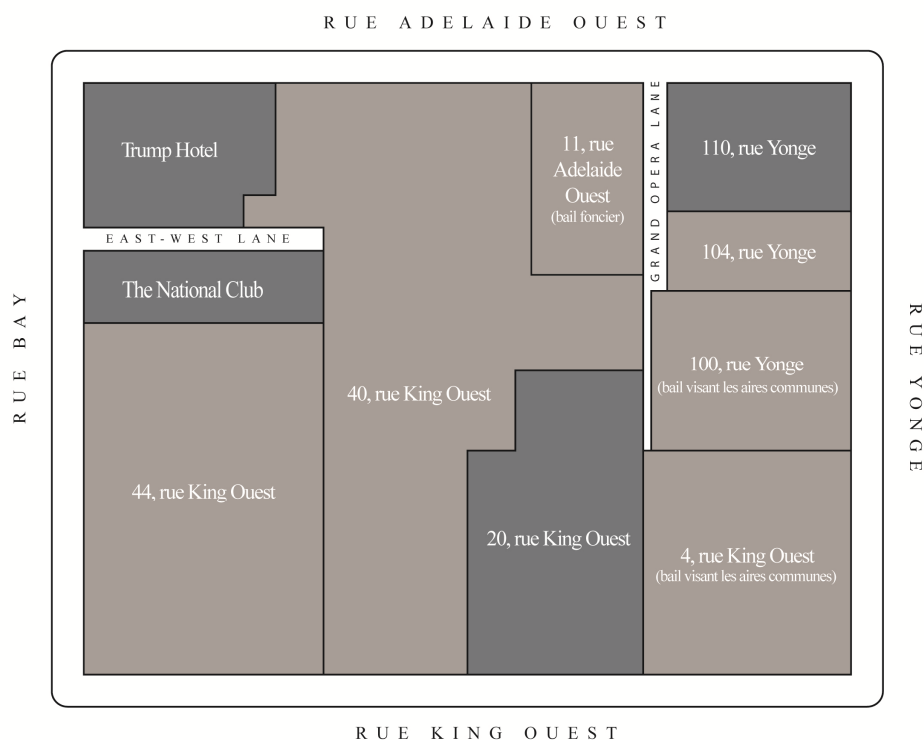
Nous et FPI H&R serons conjointement propriétaires et gestionnaires du complexe Scotia Plaza aux termes de conventions qui prévoiront notamment que toutes les décisions concernant le complexe Scotia Plaza seront prises par SC Immobilier Dundee et FPI H&R de façon unanime, qui renfermeront des droits réciproques de présenter une première offre qui sont usuels pour des conventions de cette nature et qui prévoiront que les recours prévus par ces conventions se limiteront aux participations respectives des parties dans le complexe Scotia Plaza, sous réserve de certaines exceptions.

Situé au cœur du secteur des affaires financières de Toronto, le complexe Scotia Plaza se compose d'une superficie d'environ 2,0 millions de pieds carrés répartis dans quatre édifices reliés et des locaux visés par des baux à long terme et situés dans des aires communes souterraines situées sous les immeubles du 4, rue King Ouest et du 100, rue Yonge :

- **40, rue King Ouest** : tour de granite rouge emblématique de 68 étages qui a été achevée en 1989 et dont la superficie couvre 1 474 380 pieds carrés;
- **44, rue King Ouest** : édifice historique de 26 étages adjacent au 40, rue King Ouest. L'immeuble offre une superficie de 420 971 pieds carrés et est occupé par la Banque Scotia depuis son achèvement en 1951;
- **104, rue Yonge** : édifice de bureaux de 15 718 pieds carrés répartis sur trois étages, y compris les locaux de vente au détail;
- **11, rue Adelaide Ouest** : participation dans un bail foncier à long terme visant un immeuble de bureaux de 53 469 pieds carrés répartis sur cinq étages;
- **4, rue King Ouest et 100, rue Yonge** : sous réserve de certains droits des propriétaires respectifs, participations dans des tenures à bail visant les aires communes totalisant 12 155 pieds carrés de locaux de vente au détail.

Collectivement, i) la tenure franche des immeubles dont les adresses municipales sont le 40, rue King Ouest, le 44, rue King Ouest et le 104, rue Yonge, ii) la participation dans un bail foncier à long terme visant le 11, rue Adelaide Ouest et iii) sous réserve de certains droits des propriétaires respectifs, les participations dans des tenures à bail visant les aires communes du 4, rue King Ouest et du 100, rue Yonge dont il est question ci-dessus sont désignés le « **complexe Scotia Plaza** » dans le présent prospectus. Dans le présent prospectus, l'expression « **Scotia Plaza** » ne concerne que le 40, rue King Ouest.

<u>Édifice (superficie locative nette)</u>	<u>Étages</u>	<u>Bureaux</u>	<u>Commerce</u>	<u>Autres emplacements et installations</u>	<u>Total</u>
40, rue King Ouest	68	1 388 223	59 565	26 592	1 474 380
44, rue King Ouest	26	337 308	51 383	32 280	420 971
11, rue Adelaide Ouest	5	37 168	16 301	s. o.	53 469
104, rue Yonge	3	10 356	5 362	s. o.	15 718
4, rue King Ouest (Aires communes)	s. o.	s. o.	7 793	s. o.	7 793
100, rue Yonge (aires communes)	s. o.	s. o.	4 362	s. o.	4 362
Total – complexe Scotia Plaza		<u>1 773 055</u>	<u>144 766</u>	<u>58 872</u>	<u>1 976 693</u>



Le complexe Scotia Plaza est relié au réseau souterrain PATH, qui facilite l'accès aux grands édifices de bureaux du centre-ville, au réseau de transport en commun (stations de métro King et Union) et à des magasins de vente au détail. Après l'acquisition, le complexe Scotia Plaza demeurera le siège social international de la Banque Scotia.

Le complexe Scotia Plaza a été entretenu selon des normes institutionnelles élevées alors que plus de 100 millions de dollars ont été investis en vue d'améliorer et de moderniser l'édifice au cours des 10 dernières années. De plus, la Banque Scotia, en qualité de vendeur, s'est engagée à achever les dernières étapes d'un projet de modernisation du 44, rue King Ouest, à ses frais, au cours des deux prochaines années.

Scotia Plaza a obtenu la certification Or LEED Canada pour bâtiments existants : exploitation et entretien. Cette certification démontre l'engagement du Scotia Plaza envers l'excellence en matière d'efficacité environnementale, de rendement d'exploitation et de réduction de l'empreinte environnementale. Au moment de l'obtention de sa certification, Scotia Plaza était le sixième plus grand édifice en Amérique du Nord et le huitième plus grand édifice commercial de bureaux au monde à obtenir cette certification. La norme LEED est très respectée dans le secteur immobilier, et la direction est d'avis que les édifices ayant obtenu la certification LEED ont tendance à louer leurs locaux plus rapidement et à des loyers plus élevés que les autres immeubles et conservent mieux leur valeur au fil du temps. Nous estimons que seulement 13 % des bureaux offerts à Toronto ont obtenu la certification LEED.

Le complexe Scotia Plaza est occupé à 99,5 % par des locataires pour une durée moyenne pondérée d'environ 10,6 ans. Le complexe abrite 66 locataires, dont les quatre plus importants sont la Banque Scotia et trois grands cabinets d'avocats canadiens, soit Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L., Cassels Brock & Blackwell LLP et Miller Thomson LLP, qui, ensemble, occupent environ 84 % de la superficie locative brute totale. Au total, la Banque Scotia louera environ 61 % du complexe Scotia Plaza pour un bail d'une durée moyenne de 13,5 ans et représentera environ 61 % de son loyer brut. Les quatre principaux locataires représenteront donc environ 84 % du loyer brut.

À l'heure actuelle, le loyer moyen pondéré en vigueur des locaux de bureaux est d'environ 31,45 \$ le pied carré, soit environ 9,7 % de moins que l'estimation de la direction du tarif en vigueur sur le marché de 34,49 \$ le pied carré.

Nous estimons que les dépenses en immobilisations et les coûts de location liés au complexe Scotia Plaza seront passablement inférieurs à ceux des immeubles de notre portefeuille existant en raison de la longue durée du bail du locataire principal, des améliorations importantes apportées aux immobilisations au cours des dernières années et des antécédents d'occupation élevée et de faible rotation de locataires dans l'immeuble.

Nous financerons notre part de l'acquisition du complexe Scotia Plaza au moyen du produit net tiré du présent placement, de l'émission par des filiales à vocation restreinte des obligations hypothécaires de premier rang décrites ci-après et de retraits sur nos facilités de crédit existantes, dont nous prévoyons rembourser une partie du solde au cours de 2012 au moyen du produit tiré des financements hypothécaires à long terme et de l'aliénation d'actifs.

Des filiales à vocation spéciale de FPI Dundee et de FPI H&R (les « émetteurs d'obligations ») ont conclu une entente visant à créer, à émettre et à vendre à Scotia Capitaux Inc. et à Valeurs Mobilières TD Inc., par voie de prise ferme, des obligations hypothécaires de premier rang d'un capital total de 650,0 millions de dollars échéant dans sept ans (les « obligations hypothécaires »), dont notre tranche sera de 433,3 millions de dollars. Les obligations hypothécaires seront garanties par une charge de premier rang grevant le complexe Scotia Plaza et des immeubles et actifs connexes, et les intérêts devront être versés deux fois par année en juin et en décembre selon un amortissement sur 30 ans. Le taux d'intérêt constituera un montant fixe annuel devant être établi au moins trois jours ouvrables avant la date de clôture de l'acquisition du complexe Scotia Plaza. Sans égard à leur taux d'intérêt réel, le taux d'intérêt réel des obligations hypothécaires pour nous ne dépassera pas 3,45 %.

SC Immobilier Dundee sera propriétaire, directement ou indirectement par l'entremise d'une filiale en propriété exclusive, d'une participation de deux tiers dans chacun des émetteurs d'obligations et FPI H&R sera propriétaire, directement ou indirectement par l'entremise d'une filiale en propriété exclusive, d'une participation d'un tiers dans chacun des émetteurs d'obligations. Les recours à l'égard des obligations hypothécaires se limiteront à la participation des émetteurs d'obligations dans le complexe Scotia Plaza et les immeubles et actifs connexes, sous réserve de certaines exceptions habituelles qui autoriseront des recours contre les émetteurs d'obligations et non contre SC Immobilier Dundee, FPI Dundee ou n'importe laquelle de nos autres filiales. Les émetteurs d'obligations seront solidairement responsables de toutes les obligations prévues par les obligations hypothécaires et de l'ensemble des engagements et des obligations découlant des obligations hypothécaires et des documents connexes, sous réserve des recours limités décrits ci-dessus.

Les obligations hypothécaires seront émises à la date de clôture de l'acquisition du complexe Scotia Plaza. DBRS Limited a attribué aux obligations hypothécaires une note provisoire de A (haut), assortie d'une perspective stable.

Après la clôture de l'acquisition du complexe Scotia Plaza, notre ratio d'endettement global sera d'environ 52,2 %, compte tenu qu'aucune de nos autres dettes n'est remboursée. Nous avons l'intention de réduire notre niveau d'endettement à 52,0 %. Le tableau suivant présente certains paramètres pro forma de notre profil d'endettement, compte tenu de la conclusion du présent placement (sans l'exercice de l'option de surallocation), de l'acquisition du complexe Scotia Plaza, de l'émission des obligations hypothécaires selon notre quote-part du capital à un taux d'intérêt réel pour nous de 3,45 % et des retraits sur nos facilités de crédit existantes, comme il est décrit ci-dessus.

Profil d'endettement	31 mars 2012	31 mars 2012 (pro forma)⁴⁾
Taux d'intérêt moyen ¹⁾	4,89 %	4,72 %
Niveau d'endettement (ratio de la dette par rapport à la valeur comptable) ²⁾	51,8 %	52,2 %
Ratio de couverture des intérêts ³⁾	2,7 fois	2,7 fois
Dette – durée moyenne à l'échéance	4,5 ans	4,9 ans

1) Le taux d'intérêt moyen correspond au taux nominal déterminé et, selon le cas, au taux d'endettement couvert.

- 2) Le niveau d'endettement (ratio de la dette par rapport à la valeur comptable) est établi en fonction du passif total, y compris les dettes relatives aux placements évalués selon la méthode de la mise en équivalence, divisé par l'actif total (y compris l'actif total évalué selon la méthode de la mise en équivalence et rajusté selon les amortissements cumulés sur les biens meubles et immeubles).
- 3) Le ratio de couverture des intérêts pour la période, y compris les résultats évalués selon la méthode de la mise en équivalence, est calculé en fonction du revenu net de location majoré du revenu provenant des intérêts et des frais, moins les frais généraux et administratifs, le tout divisé par les frais d'intérêts sur la dette.
- 4) Les résultats pro forma ont été établis par le rajustement des résultats consolidés au 31 mars 2012 pour les acquisitions ultérieures à cette date, soit l'acquisition du complexe Scotia Plaza, et le rajustement des résultats pour les immeubles et les entreprises acquis au cours du premier trimestre de 2012 afin de refléter un trimestre complet de résultats et le rajustement tenant compte des nouveaux financements effectués après le 31 mars 2012.

La clôture de l'acquisition du complexe Scotia Plaza devrait avoir lieu vers le 20 juin 2012. Toutefois, le présent placement n'est pas conditionnel à la clôture de l'acquisition du complexe Scotia Plaza. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». Compte tenu du complexe Scotia Plaza, nous serons propriétaires et gestionnaires d'immeubles d'une superficie d'environ 3,4 millions de pieds carrés dans le secteur financier de Toronto.

Si elle se conclut, l'acquisition de notre part de la participation dans le complexe Scotia Plaza ne constituerait pas une « acquisition importante » pour FPI Dundee aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Pour de plus amples renseignements sur l'opération, veuillez consulter notre déclaration de changement important datée du 28 mai 2012, qui est intégrée par renvoi dans le présent prospectus.

Autres acquisitions

Les acquisitions que nous avons effectuées au premier trimestre de 2012 sont décrites dans le rapport de gestion du premier trimestre de 2012. Après le 31 mars 2012, nous avons réalisé l'acquisition du 1 Riverside Drive, immeuble de bureaux de 236 000 pieds carrés, de catégorie A, situé à Windsor, en Ontario, moyennant un prix d'achat d'environ 35,3 millions de dollars (compte non tenu des frais d'opération). Le prix d'achat a été financé par des retraits sur une de nos facilités de crédit existantes. À la date de l'acquisition, soit le 26 avril 2012, l'immeuble était loué à 80,5 % et la durée moyenne des baux était de 9,95 ans.

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

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

Nous sommes en voie de désigner les actifs qui ne correspondent plus à notre plan d'affaires et nous avons l'intention de les remplacer par des actifs qui serviront davantage notre stratégie de croissance à long terme. Nous avons également entamé un examen stratégique global de notre portefeuille d'immeubles industriels. De plus, nous gérons notre dette de façon active et nous rechercherons d'autres moyens de tirer une valeur accrue de notre portefeuille, comme des activités d'aménagement et de réaménagement.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Les modifications touchant notre structure du capital consolidé entre le 1^{er} avril 2012 et le 31 mai 2012 sont les suivantes :

- La dette, d'après notre quote-part, a diminué de 138,4 millions de dollars en raison i) des paiements forfaitaires et échelonnés affectés au remboursement du capital de 43,2 millions de dollars du financement hypothécaire, ii) du remboursement de débentures de série K à 5,95 % d'un capital de 10,0 millions de dollars, iii) de la conversion des débentures à 6,5 % d'un capital de 0,2 million de dollars, de la conversion des débentures à 5,7 % d'un capital de 0,9 million de dollars, de la conversion des débentures de série G à 7,0 % d'un capital de 0,1 million de dollars et de la conversion des débentures de série F à 6,0 % d'un capital de 0,2 million de dollars, ainsi que iv) des remboursements nets de 109,8 millions de dollars des facilités de crédit renouvelables. Cette diminution de la dette a été contrebalancée par un nouveau financement hypothécaire de 26,0 millions de dollars.

- Les capitaux propres des porteurs de parts ont augmenté en raison i) de l'émission de 7 280 parts par suite de la conversion des débetures à 6,5 % d'un capital de 0,2 million de dollars, de l'émission de 30 496 parts par suite de la conversion des débetures à 5,7 % d'un capital de 0,9 million de dollars, de l'émission de 5 171 parts par suite de la conversion des débetures de série G à 7,0 % d'un capital de 0,1 million de dollars, de l'émission de 6 545 parts par suite de la conversion des débetures de série F à 6,0 % d'un capital de 0,2 million de dollars et ii) de l'émission de 205 799 parts aux termes du RAPRD.

En conséquence de l'émission de parts prévue aux termes du présent placement, les capitaux propres des porteurs de parts augmenteraient d'environ 311,8 millions de dollars ou 9 037 000 parts (358,5 millions de dollars ou 10 392 550 parts si l'option de surallocation était exercée intégralement). En conséquence de l'acquisition du complexe Scotia Plaza, qui est financée en partie par une émission prévue d'obligations hypothécaires et par des prélèvements sur nos facilités de crédit en cours, notre dette augmenterait d'environ 538,3 millions de dollars.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme conclue entre les preneurs fermes et nous, nous avons convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, sous réserve des modalités et des conditions de la convention de prise ferme, le 12 juin 2012 ou à une autre date dont peuvent convenir FPI Dundee et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 19 juin 2012, un nombre total de 9 037 000 Parts au prix de 35,90 \$ par Part, payable au comptant à FPI Dundee contre livraison. La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes une rémunération globale de 12 017 022 \$ à l'égard de la totalité des Parts offertes ou 1,436 \$ par Part en contrepartie des services qu'ils rendent dans le cadre du présent placement. Les preneurs fermes ne recevront aucune rémunération pour les 390 000 Parts qui seront souscrites aux termes du présent prospectus par Dundee Corporation dans le cadre de l'exercice du droit préférentiel de souscription que lui confère notre déclaration de fiducie et les 278 600 Parts qui seront souscrites aux termes du présent prospectus par Michael Cooper, notre vice-président du conseil et chef de la direction.

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

Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») pouvant être exercée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et leur permettant d'acheter jusqu'à 1 355 550 Parts supplémentaires, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Nous nous sommes engagés à verser aux preneurs fermes une rémunération de 1,436 \$ par Part à l'égard des Parts émises aux termes de l'option de surallocation. Le présent prospectus autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission des Parts à l'exercice de l'option de surallocation. Le souscripteur qui acquiert des Parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou des achats effectués sur le marché secondaire.

Le présent placement est fait dans chacune des provinces du Canada. Les Parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État et, sous réserve de certaines exceptions, elles ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis. Les preneurs fermes ont convenu de s'abstenir d'offrir ou de vendre les Parts aux États-Unis, dans ses territoires, ses possessions et d'autres endroits relevant de leur compétence, sauf conformément à la convention de prise ferme, aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévue par la *Rule 144A* prise en vertu de cette dernière et/ou à un nombre restreint d'investisseurs accrédités institutionnels (au sens attribué à l'expression *accredited investors* dans la *Rule 501(a)(1), (2), (3) ou (7)* prise en vertu du *Regulation D* adopté en vertu de la Loi de 1933) dans le cadre d'opérations qui sont dispensées des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933, et, dans chaque cas, conformément aux lois sur les valeurs mobilières d'État applicables. Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat des Parts aux États-Unis. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du placement des Parts aux termes du présent prospectus, le courtier (participant ou non au présent placement) qui offre

ou vend des Parts aux États-Unis pourrait violer les dispositions de la Loi de 1933 en matière d'inscription si une telle offre n'est pas effectuée conformément à la *Rule 144A*.

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

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

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à la cote des Parts. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour FPI Dundee, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 28 août 2012.

La Société immobilière GE Canada a renoncé au droit préférentiel de souscription que lui confère notre déclaration de fiducie dans le cadre du présent placement et Dundee Corporation a exercé le droit préférentiel de souscription que lui confère notre déclaration de fiducie dans le cadre du présent placement et souscrira, selon son avis d'exercice, 390 000 Parts au prix d'offre aux termes du présent prospectus. Michael Cooper, notre vice-président du conseil et chef de la direction, souscrira 278 600 Parts au prix d'offre aux termes du présent prospectus.

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

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

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

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

- des opérations de stabilisation;
- des ventes à découvert;
- des achats pour couvrir les positions créées par les ventes à découvert;

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

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

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

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

Nous affecterons le produit net tiré du présent placement au financement partiel de l'acquisition du complexe Scotia Plaza et aux besoins généraux. Scotia Capitaux Inc. est une filiale de la Banque Scotia qui est le principal locataire du complexe Scotia Plaza. La Banque Scotia occupe environ 61 % de la superficie locative du complexe Scotia Plaza et représente environ 61 % du loyer brut. La Banque Scotia est également le vendeur du complexe Scotia Plaza. Par conséquent, nous pourrions être un émetteur associé à Scotia Capitaux Inc. en vertu de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable. Valeurs Mobilières TD Inc. est une filiale d'une banque canadienne (la « banque mère ») qui agit à titre d'agent administrateur ou de prêteur dans le cadre de certaines de nos facilités de crédit existantes. Ces facilités de crédit n'ont pas été obtenues dans le cadre de l'acquisition du complexe Scotia Plaza, mais nous pourrions nous en servir pour financer une partie du reste du prix d'achat de l'acquisition. Par conséquent, nous pourrions être un émetteur associé à Valeurs Mobilières TD Inc. en vertu de la législation canadienne en valeurs mobilières applicable. Se reporter aux rubriques « Faits récents » et « Emploi du produit ».

Nous avons pris la décision d'offrir les Parts aux termes du présent prospectus et les modalités du présent placement des Parts ont été fixées par voie de négociations sans lien de dépendance entre Valeurs Mobilières TD Inc., Scotia Capitaux Inc. et nous. Les preneurs fermes ont participé à la rédaction du présent prospectus, à la négociation du prix des Parts et au processus d'examen diligent à l'égard du présent placement. La décision de Valeurs Mobilières TD Inc. d'agir à titre de preneur ferme dans le cadre du présent placement n'a pas été influencée par la banque mère et la décision de Scotia Capitaux Inc. d'agir à titre de preneur ferme dans le cadre du présent placement n'a pas été influencée par la Banque Scotia, et la banque mère et la Banque Scotia n'ont pas participé à la décision de placer les Parts visées par le présent placement ni à l'établissement des modalités du présent placement. La Banque Scotia est au courant du présent placement et de ses modalités en raison de sa participation à la vente du complexe Scotia Plaza en qualité de vendeur. La Banque Scotia ou un membre de son groupe, en qualité de vendeur du complexe Scotia Plaza, peut recevoir indirectement le produit net tiré du présent placement. Valeurs Mobilières TD Inc. et Scotia Capitaux Inc. recevront chacune leur quote-part de la rémunération de prise ferme payable aux preneurs fermes.

Un des preneurs fermes, Valeurs Mobilières Dundee Ltée, est un émetteur relié à Corporation immobilière Dundee, gestionnaire de nos actifs. Par conséquent, nous sommes un émetteur associé à Valeurs Mobilières Dundee Ltée aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Les modalités du placement des Parts ont été fixées par voie de négociations sans lien de dépendance entre Valeurs Mobilières TD Inc., Scotia

Capitaux Inc. et nous, comme il est décrit ci-dessus. La participation des preneurs fermes au placement est également décrite ci-dessus. Valeurs Mobilières Dundee Ltée recevra sa quote-part de la rémunération de prise ferme payable aux preneurs fermes.

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

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net tiré de la vente des Parts aux termes du présent prospectus simplifié est estimé à environ 311,8 millions de dollars (358,5 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée en entier), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs du présent placement. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés au présent placement seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement. Nous affecterons le produit net tiré du présent placement au financement partiel de l'acquisition du complexe Scotia Plaza et aux besoins généraux. La conclusion du présent placement n'est pas conditionnelle à la clôture de l'acquisition du complexe Scotia Plaza. Bien que nous soyons d'avis que les conditions relatives à la clôture de l'acquisition seront vraisemblablement satisfaites, rien ne garantit qu'elles le seront. Si la clôture de l'acquisition ne se produisait pas pour quelque raison que ce soit, le produit tiré du présent placement serait affecté aux besoins généraux. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. et conseillers spéciaux en fiscalité de FPI Dundee, et de Torys LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « conseillers juridiques »), le texte qui suit constitue, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la LIR à l'acquisition, à la détention et à la disposition de Parts par un porteur qui acquiert ces Parts dans le cadre du présent placement. Le présent résumé s'applique à un porteur qui, à tout moment pertinent, aux fins de la LIR, n'a aucun lien de dépendance avec FPI Dundee et les sociétés du même groupe et n'est pas membre de leur groupe et détient les Parts à titre d'immobilisations (appelé dans la présente rubrique un « porteur de Parts »). Généralement, les Parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de Parts si celui-ci ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Les porteurs de Parts qui ne détiennent pas leurs Parts à titre d'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

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

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

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

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

Statut de FPI Dundee

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

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

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

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

Admissibilité à titre de « fiducie de placement immobilier »

Législation relative aux EIPD

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

Une fiducie qui est un résident du Canada constituera habituellement une fiducie EIPD pour une année d'imposition aux fins de la LIR si, à tout moment au cours de l'année d'imposition, les investissements faits dans la fiducie sont cotés ou négociés à une bourse de valeurs ou à un autre marché public et la fiducie détient un ou plusieurs « biens hors portefeuille » (terme défini dans la LIR). Les biens hors portefeuille comprennent

généralement certains investissements dans des biens immeubles situés au Canada et certains investissements dans des sociétés et des fiducies qui sont des résidents du Canada et dans des sociétés de personnes ayant des liens particuliers avec le Canada. Toutefois, une fiducie ne sera réputée être une fiducie intermédiaire de placement déterminée pour une année d'imposition si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier » (terme défini dans la LIR) pour l'année en question (l'« exception applicable aux FPI ») (question traitée ci-après).

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

Exception applicable aux FPI

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

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

- i) à chaque moment de l'année, la juste valeur marchande totale à ce moment des « biens hors portefeuille » qui sont des « biens admissibles de FPI » que détient la fiducie doit représenter au moins 90 % de la juste valeur marchande totale à ce moment de l'ensemble des biens hors portefeuille qu'elle détient;
- ii) au moins 90 % du « revenu brut de FPI » de la fiducie pour l'année doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : des « loyers de biens immeubles ou réels », d'intérêts, de gains en capital provenant de la disposition de « biens immeubles ou réels », de dividendes, de redevances et de gains provenant de la disposition de « biens de revente admissibles »;
- iii) au moins 75 % du revenu brut de FPI de la fiducie pour l'année doit provenir d'une ou de plusieurs des sources suivantes : des loyers de biens immeubles ou réels, d'intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels ou de gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels;
- iv) chaque fois, au cours de l'année d'imposition, qu'un montant équivaut au moins à 75 % de la valeur des capitaux propres de la fiducie à ce moment-là, il s'agit du montant qui correspond au total de la juste valeur marchande de l'ensemble des biens détenus par la fiducie, qui sont chacun un bien immeuble ou réel, des espèces, un dépôt (au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* ou auprès d'une succursale canadienne d'une banque ou d'une caisse de crédit), une dette d'une société canadienne représentée par une acceptation bancaire et un titre de créance

émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou émis par un gouvernement provincial, une administration municipale ou certaines autres institutions publiques admissibles;

- v) les placements qui sont faits dans la fiducie doivent être cotés ou négociés, à tout moment au cours de l'année, sur une bourse de valeurs ou un autre marché public.

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

L'exception applicable aux FPI prévue par la législation relative aux EIPD renferme un certain nombre de critères techniques et l'admissibilité de FPI Dundee à l'exception applicable aux FPI pour une année d'imposition ne peut être établie qu'à la fin de l'année. Selon des déclarations formulées par un dirigeant de FPI Dundee concernant certains faits, FPI Dundee a toujours été, à tout moment depuis le 31 décembre 2007, admissible à l'exception applicable aux FPI en vertu de la législation relative aux EIPD, selon sa formulation en vigueur, et la direction de FPI Dundee a avisé les conseillers juridiques que FPI Dundee est et prévoit continuer d'être admissible à l'exception applicable aux FPI, dans sa version modifiée proposée, jusqu'à la fin de 2011 et pour les années d'imposition subséquentes et que chaque filiale directe ou indirecte de FPI Dundee est admissible à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR) et devrait continuer à l'être jusqu'à la fin de 2012 et pour les années d'imposition subséquentes. Le reste du présent résumé tient pour acquis que ces faits sont avérés. Si FPI Dundee n'est pas admissible à titre de fiducie de placement immobilier en vertu de l'exception applicable aux FPI ou cesse d'y être admissible, ou si chaque filiale directe ou indirecte de FPI Dundee devait ne pas être admissible à titre de filiale exclue, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, sensiblement différentes.

Régime fiscal de FPI Dundee

L'année d'imposition de FPI Dundee correspond à l'année civile. De plus, FPI Dundee a eu une année d'imposition qui a pris fin le 2 mars 2012 par suite de l'acquisition de Whiterock. Au cours de chaque année d'imposition, FPI Dundee sera généralement assujettie à l'impôt prévu par la partie I de la LIR à l'égard de son revenu pour l'année, y compris les gains en capital imposables nets pour cette année et la tranche du revenu de ses sociétés en commandite sous-jacentes qui lui a été attribuée par ses sociétés en commandite sous-jacentes pour l'exercice de ces sociétés en commandite sous-jacentes prenant fin au cours de l'exercice de FPI Dundee ou correspondant à celui-ci, déduction faite de la tranche de ce revenu qu'elle déduit à l'égard des sommes versées ou payables ou réputées versées ou payables aux porteurs de Parts durant l'année. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de Parts au cours d'une année d'imposition si elle est versée au porteur de Parts durant l'année par FPI Dundee ou si le porteur de Parts a le droit d'en exiger le paiement dans l'année.

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

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

Un rachat en nature de titres d'une filiale et le transfert par FPI Dundee de titres d'une filiale aux porteurs de Parts qui demandent le rachat seront dans chaque cas considérés comme une disposition par FPI Dundee de titres d'une filiale en contrepartie d'un produit de disposition égal à la juste valeur marchande de tels titres. FPI Dundee

réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de cette disposition est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des titres d'une filiale, selon le cas, et des frais de disposition raisonnables.

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

Régime fiscal des porteurs de Parts résidents du Canada

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

Distributions de la fiducie

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

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

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

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

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

Dispositions de Parts

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

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

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

Imposition des gains en capital

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

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

Impôt minimum de remplacement

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

Régime fiscal des porteurs de Parts non-résidents du Canada

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

Distributions effectuées à l'égard des Parts

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

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

Disposition de Parts

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

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

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

Les Parts ne constitueront pas des « placements interdits » (terme défini dans la LIR) pour les fiducies régies par un CELI, un REER ou un FERR pourvu que le titulaire du CELI ou le rentier aux termes du REER ou de FERR, selon le cas, n'ait pas de lien de dépendance avec FPI Dundee aux fins de la LIR et qu'il n'ait pas de participation notable (terme défini dans la LIR pour l'application des règles sur les placements interdits) dans FPI Dundee ou toute personne ou société de personnes avec laquelle FPI Dundee a des liens de dépendance aux fins de la LIR. Il est recommandé aux particuliers qui détiennent ou entendent détenir des Parts dans un CELI, un REER ou un FERR de consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de l'application potentielle des règles relatives aux placements interdits dans leur situation particulière.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Tous les renseignements figurant dans la présente rubrique sont donnés en date du 1^{er} juin 2012.

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

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

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

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

Le 15 août 2011, FPI Dundee a réalisé un placement public de Parts par voie de prise ferme au prix de 32,40 \$ par Part, dans le cadre duquel 5 037 000 Parts sont émises pour un produit brut de 163 198 800 \$.

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

FPI Dundee distribue des Parts chaque mois aux porteurs de parts existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des Parts conformément au RAPRD. En outre, les porteurs de parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee peuvent choisir de réinvestir en Parts les distributions mensuelles reçues à l'égard de leurs parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee aux termes de régimes semblables au RAPRD prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee. Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, FPI Dundee a émis 930 622 Parts conformément au RAPRD et aux régimes semblables prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee. Les Parts distribuées aux termes du RAPRD et de régimes semblables prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee sont émises à un prix correspondant au cours de clôture moyen pondéré des Parts à la TSX pour la période de cinq jours de bourse qui précède immédiatement la date de versement des distributions. Les porteurs de Parts qui participent au RAPRD ou à des

régimes semblables au RAPRD prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee reçoivent une distribution supplémentaire lors de chaque réinvestissement correspondant à 4,0 % du montant de la distribution réinvestie sous forme de Parts supplémentaires.

FPI Dundee a également un régime d'intéressement sous forme de parts différées, aux termes duquel elle octroie des parts différées à ses fiduciaires et membres de la haute direction et à certains de ses employés. Des Parts sont émises en faveur des participants au régime d'intéressement sous forme de parts différées à l'acquisition des parts différées, sauf si elles sont différées conformément aux modalités du régime d'intéressement sous forme de parts différées. Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, FPI Dundee a émis 25 599 Parts aux termes de ce régime.

Conformément aux modalités des débetures, les débetures à 6,5 % sont convertibles en Parts au prix de conversion de 25,00 \$ par Part (soit un ratio de conversion de 40 Parts par tranche de 1 000 \$ de capital), les débetures à 5,7 % sont convertibles en Parts au prix de conversion de 30,00 \$ par Part (soit un taux de conversion de 33,33333 Parts par tranche de 1 000 \$ de capital) et les débetures à 6,0 % sont convertibles en Parts au prix de conversion de 41,40 \$ par Part (soit un ratio de conversion de 24,15459 Parts par tranche de 1 000 \$ de capital). Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, FPI Dundee a émis 28 160 Parts à la conversion de débetures à 6,5 %, 49 660 Parts à la conversion de débetures à 5,7 % et 4 347 Parts à la conversion de débetures à 6,0 %.

Dans le cadre de l'acquisition de Whiterock, nous avons pris en charge le capital non remboursé aux termes de chacune des débetures de Whiterock, qui comprennent des débetures convertibles et non convertibles. Les prix de conversion aux termes des débetures convertibles ont été rajustés conformément à leurs modalités. FPI Dundee a émis un nombre total de 236 522 Parts à l'égard de ces débetures convertibles.

Les porteurs de parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee ont le droit d'échanger ces parts contre des parts de FPI, série B à raison d'une contre une. Chaque part de FPI, série B peut être convertie à tout moment au gré du porteur en une Part entièrement libérée. Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, aucune part de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee n'a été échangée contre des parts de FPI, série B.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Cours et volume des opérations

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

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juin 2011	33,45	31,64	1 559 427
Juillet 2011	33,85	32,03	1 898 711
Août 2011	32,42	27,90	4 312 204
Septembre 2011	32,30	30,76	3 982 617
Octobre 2011	33,24	29,10	2 392 551
Novembre 2011	33,26	31,90	2 048 907
Décembre 2011	32,90	32,45	3 019 795
Janvier 2012	35,20	32,60	4 694 275
Février 2012	34,77	33,51	3 797 946
Mars 2012	37,44	34,38	10 902 317
Avril 2012	37,35	35,10	3 983 642
Mai 2012	37,94	35,86	4 211 076

Les débetures à 6,5 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juin 2011.....	132,97	127,55	580
Juillet 2011.....	130,14	128,39	810
Août 2011.....	123,83	123,83	50
Septembre 2011.....	127,44	125,17	100
Octobre 2011.....	–	–	–
Novembre 2011.....	131,28	128,46	1 060
Décembre 2011.....	–	–	–
Janvier 2012.....	127,02	122,04	480
Février 2012.....	125,02	124,02	380
Mars 2012.....	145,98	135,00	750
Avril 2012.....	140,00	140,00	50
Mai 2012.....	150,00	143,00	470

Les débetures à 5,7 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB.A ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juin 2011.....	109,99	105,79	670
Juillet 2011.....	109,60	108,70	400
Août 2011.....	106,73	100,00	1 020
Septembre 2011.....	106,00	103,83	500
Octobre 2011.....	110,00	101,00	1 300
Novembre 2011.....	110,20	109,58	270
Décembre 2011.....	109,43	108,50	1 500
Janvier 2012.....	115,24	112,43	310
Février 2012.....	115,29	112,32	930
Mars 2012.....	124,00	115,95	1 210
Avril 2012.....	124,00	118,76	5 240
Mai 2012.....	125,95	121,95	1 010

Les débetures à 6,0 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB.B ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juin 2011.....	104,01	103,05	3 840
Juillet 2011.....	104,00	102,80	6 080
Août 2011.....	103,75	101,75	7 590
Septembre 2011.....	104,00	102,00	6 650
Octobre 2011.....	103,50	100,00	7 210
Novembre 2011.....	104,50	102,90	27 980
Décembre 2011.....	105,00	103,75	6 700
Janvier 2012.....	104,60	103,75	8 300
Février 2012.....	105,01	103,00	7 100
Mars 2012.....	105,00	102,50	4 750
Avril 2012.....	104,00	102,00	17 040
Mai 2012.....	103,50	102,05	26 260

Les débetures de série F à 6,0 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB.F ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juin 2011.....	102,00	101,25	250
Juillet 2011.....	101,50	101,25	720
Août 2011.....	100,00	99,50	390
Septembre 2011.....	100,00	100,00	300
Octobre 2011.....	102,00	98,00	1 630
Novembre 2011.....	101,51	100,01	1 360
Décembre 2011.....	102,05	101,68	530
Janvier 2012.....	122,99	119,70	3 770
Février 2012.....	122,75	121,06	60 470
Mars 2012.....	131,99	123,00	3 140
Avril 2012.....	133,33	130,00	910
Mai 2012.....	135,35	133,22	230

Les débetures de série G à 7,0 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB.G ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois de la période de 12 mois qui précède la date du présent prospectus :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juin 2011.....	154,40	150,00	2 150
Juillet 2011.....	151,30	146,70	2 320
Août 2011.....	147,00	130,84	1 250
Septembre 2011.....	150,00	137,75	6 060
Octobre 2011.....	146,54	131,26	1 090
Novembre 2011.....	153,15	141,01	930
Décembre 2011.....	154,40	146,92	1 600
Janvier 2012.....	185,08	151,95	5 830
Février 2012.....	186,66	184,25	2 850
Mars 2012.....	202,02	185,50	1 270
Avril 2012.....	198,45	191,70	450
Mai 2012.....	205,42	198,65	510

Les débetures de série H à 5,5 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « D.DB.H ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour la période du 9 décembre 2011 (date d'émission des débetures de série H à 5,5 %) au 31 mai 2012 :

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

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les Parts est assujéti à un certain nombre de risques, notamment ceux mentionnés dans notre notice annuelle la plus récente et dans notre rapport de gestion de 2011. Il est recommandé aux investisseurs d'examiner attentivement ces risques avant d'acheter des Parts.

Actif important

Nous sommes assujéti aux risques qui sont habituellement inhérents à la propriété d'immeubles. Si l'acquisition du complexe Scotia Plaza se conclut, notre participation de deux tiers dans le complexe Scotia Plaza représenterait environ 12 % de la valeur pro forma de nos biens immobiliers du portefeuille, au 31 mars 2012, et environ 11 % des produits pro forma de nos biens immobiliers du portefeuille, pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2012. La Banque Scotia deviendrait également l'un de nos principaux locataires individuels. La Banque Scotia louera environ 61 % du complexe Scotia Plaza pour un bail d'une durée moyenne de 13,5 ans et représentera environ 61 % de son loyer brut. Par conséquent, une grande partie de nos activités subiraient les répercussions de facteurs touchant expressément le complexe Scotia Plaza. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui touchent les marchés immobiliers et nos propriétés dans d'autres régions canadiennes. Si le rendement du complexe Scotia Plaza devait diminuer par rapport à celui d'autres propriétés, notamment en raison de l'incapacité d'un locataire clé de payer son loyer ou d'autres sommes qu'il doit, la situation pourrait se répercuter défavorablement sur nos produits et nos résultats d'exploitation, compte tenu de la taille du complexe Scotia Plaza par rapport aux autres immeubles de notre portefeuille. De plus, à mesure que les baux au complexe Scotia Plaza doivent être renouvelés, nos revenus pourraient être touchés de façon défavorable si les tarifs de location sur le marché sont inférieurs aux tarifs en vigueur.

Risque de dilution si l'acquisition du complexe Scotia Plaza n'est pas réalisée

Le présent placement n'est pas conditionnel à la clôture de l'acquisition du complexe Scotia Plaza. Si celle-ci devait ne pas se réaliser pour quelque motif que ce soit, nous affecterons le produit net tiré du présent placement aux besoins généraux. Dans la mesure où une partie de ce produit n'est pas investie avant cet usage ou est affectée à la réduction d'une dette assortie d'un faible taux d'intérêt, le présent placement pourrait entraîner une dilution importante, par Part, de notre bénéfice net et d'autres mesures que nous employons.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

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

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

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

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

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des Parts et des débentures est Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux à 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. Dans plusieurs provinces, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») daté du 4 juin 2012 relatif à l'émission et à la vente de parts de FPI, série A de FPI Dundee. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention de l'auditeur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus simplifié susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de FPI Dundee portant sur les états consolidés de la situation financière de FPI Dundee au 31 décembre 2011, au 31 décembre 2010 et au 1^{er} janvier 2010 et sur les états consolidés du résultat global, des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie des exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010. Notre rapport est daté du 22 février 2012.

(signé) PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Comptables agréés

Experts-comptables autorisés

Toronto (Ontario)

Le 4 juin 2012

CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») daté du 4 juin 2012 relatif à l'émission et à la vente de parts de FPI, série A de FPI Dundee. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention de l'auditeur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus simplifié susmentionné notre rapport aux associés de Blackstone/Slate Canadian Portfolio of Real Estate Partnerships (les « sociétés ») qui porte sur les bilans combinés des sociétés aux 31 décembre 2010 et 2009, et sur les états combinés des résultats, des capitaux propres des associés et des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates. Notre rapport est daté du 29 juin 2011.

(signé) Deloitte & Touche s.r.l.

Comptables agréés

Experts-comptables autorisés

Toronto (Ontario)

Le 4 juin 2012

CONSETEMENT DES AUDITEURS

Nous avons lu le prospectus simplifié de Dundee Real Estate Investment Trust (« FPI Dundee ») daté du 4 juin 2012 visant la distribution des parts de la FPI, série A de FPI Dundee. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention d'un auditeur sur des documents portant sur une opération de placement de valeurs mobilières.

Nous consentons à l'intégration par renvoi dans le prospectus simplifié susmentionné de notre rapport aux porteurs de parts de Whiterock Real Estate Investment Trust (« Whiterock ») portant sur les bilans consolidés de Whiterock aux 31 décembre 2011, 31 décembre 2010 et 1^{er} janvier 2010, ainsi que sur les états consolidés des résultats et du résultat global, des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010. Notre rapport est daté du 14 mars 2012.

(signé) « Scarrow & Donald LLP »
Comptables agréés

Winnipeg, Canada
Le 4 juin 2012

GLOSSAIRE

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

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

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

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

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 28 mai 2012 qui est intervenue entre FPI Dundee, SC Immobilier Dundee et les preneurs fermes;

« **débetures** » désigne les débetures à 6,5 %, les débetures à 5,7 %, les débetures à 6,0 %, les débetures de série F à 6,0 %, les débetures de série G à 7,0 % et/ou les débetures de série H à 5,5 %;

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

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

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

« **débetures de série F à 6,0 %** » désigne les débetures convertibles subordonnées rachetables de série F à 6 % de Whiterock arrivant à échéance le 15 juillet 2012 que FPI Dundee a prises en charge;

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

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

« **débetures de série K à 5,95 %** » désigne les débetures non garanties de rang supérieur de série K à 5,95 % de Whiterock arrivant à échéance le 26 avril 2016 que FPI Dundee a prises en charge;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **rapport de gestion du premier trimestre de 2012** » désigne le rapport de gestion de FPI Dundee pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2012;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATTESTATION DE FPI DUNDEE

Le 4 juin 2012

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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER DUNDEE

(signé) MICHAEL J. COOPER
Chef de la direction

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

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) DONALD K. CHARTER
Fiduciaire

(signé) ROBERT G. GOODALL
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 4 juin 2012

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

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) ARMEN FARIAN

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) STEPHEN SENDER

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) MARK G. JOHNSON

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) WILLIAM WONG

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) DEREK DERMOTT

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) JUSTIN BOSA

VALEURS MOBILIÈRES DUNDEE LTÉE

Par : (signé) ONORIO LUCCHESI

CORP. BROOKFIELD
FINANCIER

Par : (signé) MARK
MURSKI

VALEURS
MOBILIÈRES
DESJARDINS INC.

Par : (signé) MARK
EDWARDS

VALEURS
MOBILIÈRES HSBC
(CANADA) INC.

Par : (signé) NICOLE CATY

FINANCIÈRE BANQUE
NATIONALE INC.

Par : (signé) ANDREW
WALLACE

