

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 autorisé 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 »), 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 ni à une personne des États-Unis ou pour le compte ou pour le bénéfice d'une telle personne (tel que ce terme est défini dans le Regulation S pris aux termes de la Loi de 1933), sauf sous réserve de certaines exceptions. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée dans le présent prospectus simplifié par renvoi provient de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités similaires au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi sur demande adressée au secrétaire de FPI Dundee au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5C 3H1 (téléphone 416 365-3535) ou par voie électronique à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Aux fins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié contient une information conçue pour être complétée par la consultation du dossier d'information. On peut se procurer un exemplaire du dossier d'information sans frais en s'adressant au secrétaire de FPI Dundee à l'adresse et au numéro de téléphone mentionnés plus haut ou par voie électronique à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Nouvelle émission

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Le 27 mars 2006



## FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER DUNDEE

61 050 000 \$

2 200 000 parts de FPI, série A

Le présent prospectus simplifié autorise le placement de 2 200 000 parts de FPI, série A (les « parts ») de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») à un prix de 27,75 \$ la part.

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 cours de clôture des parts à la TSX le 10 mars 2006, soit le jour de bourse précédant l'annonce du présent placement, était de 28,32 \$. La TSX a approuvé sous condition l'inscription de ces parts à sa cote. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour FPI Dundee, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 15 juin 2006.

### Prix : 27,75 \$ par part

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant à FPI Dundee <sup>1)</sup>
Par part .....	27,75 \$	1,11 \$	26,64 \$
Total du placement <sup>2)</sup> .....	61 050 000 \$	2 442 000 \$	58 608 000 \$

1) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais avant la déduction des frais du présent placement, estimés à 450 000 \$, qui seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement. Société en commandite Immobilier Dundee remboursera FPI Dundee de la rémunération des preneurs fermes et des frais du présent placement.

2) Nous avons octroyé aux preneurs fermes une option (l'« option pour attributions excédentaires ») pouvant être exercée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours suivant la clôture du présent placement, permettant l'achat d'un maximum de 320 000 parts additionnelles selon les mêmes modalités que celles qui sont décrites ci-dessus uniquement dans le but de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Si l'option pour attributions excédentaires est exercée intégralement, le total du prix d'offre, de la rémunération des preneurs fermes et du produit net revenant à FPI Dundee s'élèvera respectivement à 69 930 000 \$, à 2 797 200 \$ et à 67 132 800 \$. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Le présent prospectus autorise l'octroi de l'option pour attributions excédentaires ainsi que l'émission de parts à l'exercice de l'option pour attributions excédentaires.

Le prix des parts offertes aux termes du présent prospectus a été fixé par voie de négociation entre nous et Valeurs Mobilières TD inc., Scotia Capitaux Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Corporation de Valeurs mobilières Dundee, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Financière Banque Nationale Inc., Marchés de Capitaux Genuity s.e.n.c., La Corporation Canaccord Capital, Valeurs mobilières Desjardins inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. et Trilon Securities Corporation (collectivement, les « preneurs fermes »).

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent attribuer des parts en excédent de l'émission ou faire des opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des parts à un niveau supérieur au cours qui serait formé sur un 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 ».

**Il existe certains risques inhérents à un placement dans nos parts et nos activités. 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 et les REEE, telles qu'elles figurent 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 sur un placement dans des titres à revenu fixe. La récupération de votre placement dans des parts comporte un risque, et le rendement prévu sur votre placement dans des parts est fonction de nombreuses hypothèses en matière de rendement. Bien que nous ayons l'intention de faire des distributions de notre encaisse disponible aux porteurs de parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou suspendues. La somme réellement distribuée dépendra de nombreux facteurs dont il est question 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 importe que vous teniez compte des facteurs de risque particuliers pouvant avoir une incidence sur le secteur immobilier et, par conséquent, sur la stabilité des distributions que les porteurs de parts reçoivent. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque — Risques inhérents au secteur immobilier pouvant influencer sur notre rendement financier » de notre notice annuelle la plus récente. Cette rubrique décrit également notre évaluation de certains de ces facteurs de risque ainsi que des conséquences potentielles pour vous de la matérialisation d'un risque.

Le rendement après impôt pour les porteurs de parts d'un placement dans les parts 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  
(suite à la page suivante)

(suite de la page précédente)

constituer des distributions à impôt différé qui ne sont pas assujetties à l'impôt au moment de leur réception mais réduisent le prix de base d'une part pour le porteur de parts aux fins de l'impôt. La composition peut évoluer au fil du temps, influant ainsi sur le rendement après impôt d'un porteur de parts. Les distributions de revenu imposable de FPI Dundee sont généralement imposées comme un revenu ordinaire ou comme des dividendes dans les mains d'un porteur de parts. Les distributions excédant le revenu imposable de FPI Dundee bénéficient généralement d'un report d'impôt (et réduisent ainsi le prix de base 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-dépôt* (Canada) et ne seront pas assurées aux termes de cette loi ou de toute autre loi.

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, 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 par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour notre compte et 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 seront disponibles aux fins de livraison à la clôture, laquelle est prévue pour le 7 avril 2006, mais dans tous les cas, au plus tard le 14 avril 2006.

<u>Position des preneurs fermes</u>	<u>Quantité ou nombre maximal de titres détenus</u>	<u>Période d'exercice/date d'acquisition</u>	<u>Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen</u>
Option pour attributions excédentaires .....	320 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	27,75 \$
Option de rémunération .....	s.o.	s.o.	s.o.
Toute autre option attribuée par l'émetteur ou un initié de l'émetteur.....	s.o.	s.o.	s.o.
Nombre total de titres sous-jacents à l'option .....	320 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	27,75 \$
Autre rémunération sous forme de titres .....	s.o.	s.o.	s.o.

Un des preneurs fermes, Corporation de Valeurs mobilières Dundee, est une filiale indirecte de Dundee Corporation. Dundee Realty, filiale indirecte de Dundee Corporation, et les membres de son groupe détiennent une participation comportant droit de vote d'environ 30 % dans FPI Dundee en raison de leur détention de parts de fiducie spéciales et de parts. **Par conséquent, nous sommes un émetteur relié à Corporation de Valeurs mobilières Dundee aux fins des lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada.** Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Un membre du groupe de l'un des preneurs fermes, Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc., nous a fourni une facilité de crédit renouvelable garantie. **Par conséquent, nous pourrions être un émetteur associé à Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. aux fins des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables.** Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

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

## TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI . . . . .	2	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	20
ÉNONCÉS PROSPECTIFS . . . . .	3	FACTEURS DE RISQUE . . . . .	20
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE FPI DUNDEE ET SON ENTREPRISE . . . . .	3	PROMOTEUR . . . . .	20
FPI DUNDEE . . . . .	4	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE . . . . .	21
ÉVÉNEMENTS RÉCENTS . . . . .	6	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES . . . . .	21
POLITIQUE DE DISTRIBUTION . . . . .	6	CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS . . . . .	21
DESCRIPTION DES PARTS DE FPI . . . . .	8	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES . . . . .	22
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ . . . . .	11	GLOSSAIRE . . . . .	23
MODE DE PLACEMENT . . . . .	11	ATTESTATION DE FPI DUNDEE . . . . .	A-1
EMPLOI DU PRODUIT . . . . .	13	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES . . . . .	A-2
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES . . . . .	14		

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 27 mars 2006;
- b) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de FPI Dundee datée du 7 avril 2005 préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui a eu lieu le 5 mai 2005;
- c) les états financiers consolidés vérifiés de FPI Dundee au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004, pour les exercices terminés les 31 décembre 2005 et 31 décembre 2004, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs sur ceux-ci;
- d) le rapport de gestion de FPI Dundee pour l'exercice terminé le 31 décembre 2005.

Les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus, les états financiers intermédiaires comparatifs 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 portant 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.**

## **ÉNONCÉS PROSPECTIFS**

Le présent prospectus renferme ou intègre par renvoi certaines déclarations qui constituent des « énoncés prospectifs ». Toutes les déclarations, exception faite des déclarations concernant des faits passés, figurant dans le présent prospectus concernant des activités, des événements ou des faits 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 constituent des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses et sont assujettis 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 ces énoncés prospectifs. 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, ainsi que le taux d'intérêt et le taux de change.

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. Au moment de la préparation des énoncés prospectifs et de l'établissement de nos objectifs, nous avons notamment posé comme hypothèse que l'économie canadienne demeurera stable en 2006 et que l'inflation demeurera relativement faible. Nous avons également posé comme hypothèse que les taux d'intérêt demeureront stables en 2006, que la conjoncture du marché immobilier, y compris la concurrence au chapitre des acquisitions, correspondra au climat actuel et que les marchés financiers canadiens continueront à nous donner accès à des capitaux et/ou à des emprunts à des taux raisonnables.

Tous les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus sont donnés en date du 27 mars 2006. Nous ne nous engageons pas à les mettre à jour à la suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement. 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. Ces documents sont également disponibles sur notre site Web à l'adresse [www.dundeereit.com](http://www.dundeereit.com).

## **TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE FPI DUNDEE ET SON ENTREPRISE**

Les activités de placement et d'exploitation de FPI Dundee sont restreintes puisque ses activités d'exploitation sont prises en charge par Société en commandite Immobilier Dundee, notre principale filiale en exploitation. Afin d'alléger le texte, nous utilisons dans le présent prospectus certains termes qui font allusion à notre entreprise et à nos activités d'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 « notre entreprise » désignent l'entreprise de FPI Dundee et ses filiales dans leur ensemble. Les expressions comme « nos biens immeubles », « notre portefeuille », « nous avons la propriété » et « nous investissons dans » lorsqu'il est question de nos propriétés désignent le fait que les propriétés appartiennent à FPI Dundee et que FPI Dundee investit dans les propriétés indirectement par l'entremise de SC Immobilier Dundee. Une expression comme « nous exploitons », lorsqu'il est question de l'exploitation de FPI Dundee, désigne l'exploitation de FPI Dundee par l'entremise de sa participation indirecte dans SC Immobilier Dundee.

## FPI DUNDEE

Nous sommes un fournisseur de locaux d'affaires abordables de haute qualité. Nous nous concentrons sur la propriété, l'acquisition, la location et la gestion d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels de taille moyenne dans les centres urbains et les banlieues au Canada. Notre portefeuille diversifié se compose d'une superficie louable brute d'environ 16,4 millions de pieds carrés, située surtout dans nos marchés cibles de Montréal, d'Ottawa, de Toronto, de Calgary et d'Edmonton. Notre portefeuille est bien diversifié par types d'actifs, lieux géographiques et compositions des locataires. Par l'entremise de notre participation conjointe dans Société en commandite Gestion Dundee, nous offrons actuellement des services de gestion immobilière à nos locataires et à d'autres entreprises.

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

### Aperçu de nos propriétés

En date du 27 mars 2006, nous sommes propriétaires d'un portefeuille diversifié composé de 211 immeubles de bureaux et immeubles industriels et de deux immeubles de commerces de détail offrant une superficie louable brute d'environ 16,4 millions de pieds carrés. Les immeubles de bureaux et immeubles industriels principaux comptent pour 15,5 millions de pieds carrés de notre superficie louable brute totale. Les biens immeubles de notre portefeuille sont des immeubles de bureaux de centre-ville et des immeubles de bureaux de banlieue de taille moyenne, des immeubles industriels et des centres de commerces de détail régionaux, de taille moyenne ou de quartiers, situés dans des marchés urbains.

Notre portefeuille d'immeubles de bureaux se compose de participations dans 72 immeubles de bureaux (91 bâtiments) situés au Canada, dont 68 nous appartiennent en propriété exclusive. Ces immeubles de bureaux ont une superficie louable brute totalisant environ 7,2 millions de pieds carrés, dans laquelle nous avons une participation d'environ 6,4 millions de pieds carrés. Au 31 décembre 2005, nos immeubles de bureaux avaient un taux d'occupation moyen d'environ 95,8 %.

Notre portefeuille de propriétés industrielles se compose de 139 propriétés industrielles (156 bâtiments) situées au Canada. Ces propriétés industrielles totalisent environ 9,1 millions de pieds carrés de superficie louable brute. Nous avons la propriété exclusive de toutes nos propriétés industrielles. Au 31 décembre 2005, nos propriétés industrielles ont affiché un taux d'occupation moyen d'environ 96,5 %.

### Objectifs

Nous sommes d'avis que l'expérience et le leadership de notre équipe de gestion, notre expertise immobilière, notre portefeuille immobilier diversifié, notre présence sur le marché et nos antécédents en ce qui concerne l'obtention d'une plus-value pour les investisseurs constitue des avantages concurrentiels qui nous aident à atteindre nos objectifs. Nos objectifs sont les suivants :

- procurer aux porteurs de nos parts des distributions au comptant prévisibles et constantes, payables mensuellement et, dans la mesure du possible, bénéficiant d'un report d'impôt sur le revenu au Canada, au moyen d'une partie des flux de trésorerie provenant de nos biens immeubles commerciaux productifs de revenus;
- augmenter la valeur d'ensemble de notre entreprise grâce à une gestion efficace de notre entreprise et de nos finances;
- augmenter la valeur d'ensemble de notre entreprise au moyen de l'acquisition de biens immeubles commerciaux productifs de revenus additionnels qui ajoutent de la valeur à l'ensemble de notre portefeuille;
- augmenter, de façon avisée, les distributions au comptant selon ce que peut nous permettre le rendement de nos activités sous-jacentes.

## **Stratégie**

### ***Gestion efficace de notre entreprise***

Nous cherchons à augmenter la valeur de notre portefeuille au moyen d'une analyse active et continue afin de déterminer de quelle façon nos biens immeubles peuvent atteindre le rendement optimal. Nous déterminons les points forts et les points faibles de chacun de nos biens immeubles et de l'ensemble de notre portefeuille, ce qui nous permet de repositionner rapidement les éléments d'actif au besoin. Au moyen d'améliorations progressives continues dans l'ensemble de notre portefeuille, nous réduisons au minimum la nécessité d'engager des dépenses en immobilisations importantes.

Nous échelonnons les échéances de nos emprunts afin de réduire le risque lié aux taux d'intérêt et de nous assurer qu'il n'y a pas d'échéances importantes au cours d'une année donnée. De même, les échéances des baux sont échelonnées afin d'assurer une régularité des revenus et d'éviter des roulements importants des baux et des coûts de location qui y sont associés au cours d'une année donnée.

### ***Élaboration et maintien d'un portefeuille diversifié***

La diversification de notre portefeuille immobilier diminue les risques généraux inhérents à nos activités. Notre portefeuille est bien diversifié par catégorie d'actif, par secteur géographique et par composition de locataires. Avec 1 500 locataires, les renouvellements sont fréquents, et le risque lié à la perte d'un grand locataire est réduit.

### ***Satisfaction des besoins des locataires***

Un lien solide avec nos locataires est essentiel à notre succès. Nous cherchons à faire de FPI Dundee le propriétaire préféré en répondant aux besoins de nos locataires et en les prévoyant. Nous croyons que le fait de fournir constamment un niveau élevé de services nous place dans une meilleure position pour reconduire les baux avec nos locataires existants et nous aide à attirer de nouveaux locataires pour louer les locaux vacants rapidement et de façon rentable.

### ***Poursuite d'une stratégie de croissance externe***

Nous faisons des acquisitions qui représentent une occasion d'améliorer la qualité globale de notre portefeuille et de hausser la viabilité des distributions. Notre stratégie de croissance vise à acquérir des immeubles de bureaux et des immeubles industriels essentiellement sur cinq marchés principaux — Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary et Edmonton — et à repositionner les biens immeubles existants où des occasions existent. Cela nous permet de tirer parti de mesures d'efficacité d'exploitation et d'augmenter davantage notre présence et notre masse critique dans ces marchés clés. En raison d'un marché acheteur de plus en plus concurrentiel et des changements de la conjoncture économique, nous avons également commencé à considérer d'autres marchés pour des investissements ayant un potentiel de croissance.

## ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

### Discussions actuelles portant sur des acquisitions et des aliénations

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

Le tableau suivant donne un aperçu des propriétés que nous avons convenu d'acheter. Nous n'avons pas conclu l'acquisition de ces propriétés à la date du présente prospectus et nous ne pouvons vous garantir que ces acquisitions seront conclues.

<u>Emplacement de propriété</u>	<u>Type de propriété</u>	<u>Participation devant être acquise</u>	<u>Occupation</u>	<u>SLB (pi<sup>2</sup>)</u>
1400, boulevard de la Rive-Sud, Québec .....	Bureaux	100 %	100 %	77 078
Sherwood Place, Regina .....	Bureaux	100 %	99 %	181 559
2440, Scanlan Road, London .....	Industrielle	100 %	100 %	84 633
Portefeuille de l'Ouest du Canada .....	Bureaux et industrielle à usages multiples	100 %	94 %	530 157
Ouest du Canada .....	Biens à aménager	100 %	—	—
				<u>873 427</u>

Le prix d'achat global de toutes les acquisitions qui précèdent sera d'environ 150,7 millions de dollars. En outre, nous avons des propriétés sous contrat valant environ 80,0 millions de dollars et d'une superficie d'environ 742 000 pieds carrés, sous réserve de diverses conditions.

Nous pourrions décider de régler le prix d'achat d'une acquisition au comptant ou par l'émission de parts ou d'autres titres ou au moyen d'une combinaison de ceux-ci. Nous pourrions également financer des acquisitions au moyen de facilités de crédit ou d'autres emprunts.

Le 21 décembre 2005, nous nous sommes engagés à vendre une participation de 50 % dans un immeuble de commerces de détail situé aux États-Unis. Nous prévoyons conclure la vente au cours du premier semestre de 2006.

Certaines propriétés faisant partie du portefeuille de SC Immobilier Dundee ont été acquises avec report d'impôt. Par conséquent, le coût fiscal relatif à certaines propriétés pour SC Immobilier Dundee sera inférieur à leur juste valeur marchande. Si une ou plusieurs de ces propriétés font l'objet d'une aliénation, le gain constaté par SC Immobilier Dundee sera, aux fins de l'impôt, supérieur à celui qui aurait pu être réalisé si celle-ci avait acquis les propriétés à un coût fiscal égal à leur juste valeur marchande. De plus, toute aliénation par nous ou l'une de nos filiales immobilières situées aux États-Unis pourrait être imposée dans ce pays.

### POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le texte suivant énonce la politique de distribution de FPI Dundee, telle qu'elle figure dans notre déclaration de fiducie, mais il ne vise pas à être exhaustif. Nous vous invitons à vous reporter à la déclaration de fiducie pour obtenir le texte complet de notre politique de distribution. Celle-ci ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts de FPI Dundee.

Notre politique de distribution nous oblige à effectuer des distributions au comptant à nos porteurs de parts, y compris notre investisseur principal. Les investisseurs dans nos parts peuvent recevoir des distributions de trois façons, selon la nature de leur investissement dans notre entreprise. Les porteurs de parts reçoivent des distributions au comptant de FPI Dundee provenant de l'investissement de FPI Dundee dans Fiducie A. Bien qu'il n'y ait aucune part de FPI, série B en circulation actuellement, les porteurs de parts de FPI, série B recevraient des distributions au comptant de FPI Dundee provenant de l'investissement de FPI Dundee dans Fiducie B. Notre investisseur principal, Dundee Realty, détient la plupart de ses participations dans notre entreprise sous forme de parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee et reçoit des distributions au comptant de SC Immobilier Dundee provenant du revenu distribuable de SC Immobilier Dundee.

Nous effectuons des distributions au comptant chaque mois aux Porteurs de parts et aux porteurs de parts de FPI, série B d'une valeur qui devrait au moins correspondre à 80 % du revenu distribuable et du revenu distribuable, série B annuel. Se reporter aux définitions de « revenu distribuable » et « revenu distribuable, série B » dans le glossaire du présent prospectus. Les distributions à l'égard d'un mois sont effectuées vers chaque date de distribution aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux à la date de référence pour la distribution correspondante. Généralement, la distribution pour un mois est donc effectuée aux porteurs de parts inscrits à FPI Dundee à la fermeture des bureaux le dernier jour du mois vers le 15<sup>e</sup> jour du mois suivant. À ce jour, FPI Dundee a déclaré des distributions de 0,183 \$ par part payable à l'égard de chaque mois depuis juillet 2003.

Les porteurs de parts de catégorie B, série 1 ont le droit de recevoir des distributions de SC Immobilier Dundee au prorata des distributions que nous effectuerons sur les parts et les parts de FPI, série B. Si nos fiduciaires décident que cela serait dans notre intérêt, ils peuvent réduire, pour quelque période que ce soit, le pourcentage de ce revenu distribuable et de ce revenu distribuable, série B devant être versé aux porteurs de parts visés, ce qui entraînerait une réduction correspondante des distributions sur les parts de catégorie B, série 1. À ce jour, SC Immobilier Dundee a déclaré des distributions 0,183 \$ par part de catégorie B, série 1 payable à l'égard de chaque mois depuis juillet 2003.

En outre, le 31 décembre de chaque année, nous verserons à ces porteurs de parts une distribution des gains en capital nets réalisés, du bénéfice et du bénéfice récupéré net à l'égard de l'année d'imposition se terminant à cette date, déduction faite des pertes en capital ou des pertes autres que des pertes en capital comptabilisées au plus tard à la fin de cette année, de façon que nous soyons pas assujettis à l'impôt sur le revenu ordinaire pour cette année, déduction faite des remboursements d'impôt; ces porteurs de parts auront le droit d'exiger que la distribution susmentionnée leur soit versée le 31 décembre de chaque année. Le paiement de ces sommes sera effectué au plus tard le 15 janvier suivant. Nos fiduciaires sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires afin que le montant et la date des distributions sur chaque part et part de FPI, série B soient les mêmes. Nous versons également des distributions sur les parts de fiducie spéciales, bien qu'elles soient minimales.

Si nos fiduciaires jugent que nous ne disposons pas de l'encaisse suffisante pour verser le plein montant des distributions qui ont été déclarées payables à la date prévue pour ce paiement, le paiement peut, au choix de nos fiduciaires, comprendre l'émission de parts et de parts de FPI, série B supplémentaires, selon le cas, ou de fractions de ces parts et parts de FPI, série B, selon le cas, au besoin, dont la juste valeur marchande, calculée par nos fiduciaires, équivaldra à la différence entre le montant de cette distribution et le montant comptant que nos fiduciaires ont établi comme pouvant servir au paiement de cette distribution dans le cas de parts et de parts de FPI, série B, respectivement. Malgré ce qui précède, les distributions versées sur les parts de fiducie spéciales ne seront effectuées qu'au comptant.

À moins que nos fiduciaires n'en décident autrement, après toute distribution au prorata de parts supplémentaires aux porteurs de parts et de parts de FPI, série B, le nombre de parts et de parts de FPI, série B en circulation, respectivement, sera automatiquement regroupé de façon que ces porteurs détiennent après le regroupement le même nombre de parts et de parts de FPI, série B, respectivement, qu'ils détenaient avant la distribution de parts supplémentaires. Chaque certificat de parts représentant le nombre de parts avant la distribution de parts supplémentaires sera réputé représenter le même nombre de parts après la distribution autre qu'au comptant de parts supplémentaires et le regroupement. En aucun cas, les parts ne seront regroupées avec des parts de FPI, série B ou vice versa.

Malgré ce qui précède, lorsqu'il faudra retenir de l'impôt sur la quote-part de la distribution revenant à un porteur de parts, le regroupement aura pour conséquence que ce porteur de parts détiendra un nombre de parts correspondant i) au nombre de parts qu'il détenait avant la distribution, majoré du nombre de parts qu'il a reçues dans le cadre de la distribution (déduction faite du nombre de parts entières et de fractions de part retenues au titre de l'impôt retenu) multiplié par ii) la fraction égale au quotient du nombre global de parts en circulation avant la distribution et du nombre global de parts qui seraient en circulation à la suite de la distribution et avant le regroupement, si aucun impôt n'était retenu à l'égard d'une partie quelconque de la distribution payable à un porteur de parts. Ce porteur de parts sera tenu de remettre les certificats de parts, s'il en est, représentant ses parts initiales, en échange d'un certificat de parts représentant ses parts après le regroupement.



## DESCRIPTION DES PARTS DE FPI

Le texte qui suit est un sommaire, qui ne prétend pas être exhaustif, de certaines des modalités des parts de FPI. Nous vous invitons à vous reporter à la déclaration de fiducie pour obtenir le texte complet de ces dispositions ainsi qu'une description complète des parts de FPI.

La déclaration de fiducie autorise l'émission d'un nombre illimité de trois catégories de parts : les parts, les parts de FPI, série B et les parts de fiducie spéciales. Les parts de fiducie spéciales ne peuvent être émises qu'aux porteurs de parts de catégorie B, série 1 auxquelles elles se rapportent, ne peuvent être cédées séparément de celles-ci et conféreront des droits de vote à l'égard de FPI Dundee aux porteurs de parts de catégorie B, série 1.

### Parts et parts de FPI, série B

Chaque part et part de FPI, série B représente un intérêt bénéficiaire indivis dans FPI Dundee et dans les distributions versées par celle-ci, que ce soit des distributions de revenu net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes et, en cas de cessation de nos activités ou de dissolution, dans le reliquat de notre actif net après le règlement de nos autres obligations. Aucune part ou part de FPI, série B n'aura préséance sur une autre. Le droit aux distributions sur les parts et sur les parts de FPI, série B provient de différentes sources. Dans le cas des parts, le droit aux distributions provient des titres de Fiducie A détenus par FPI Dundee et, dans le cas des parts de FPI, série B, il provient des titres de Fiducie B détenus par FPI Dundee. Malgré ce qui précède, nos fiduciaires prendront les mesures nécessaires pour que la date, le montant et la nature des distributions sur les parts et sur les parts de FPI, série B soient les mêmes.

Chaque part et chaque part de FPI, série B donne le droit au porteur à une voix pour chaque part et part de FPI, série B, complète, selon le cas, qu'il détient à toutes les assemblées des porteurs de parts de FPI Dundee. Chaque part de FPI, série B est convertible à tout moment, au gré du porteur, en une part entièrement libérée.

Les parts de FPI émises et en circulation peuvent être subdivisées ou regroupées à l'occasion par nos fiduciaires avec l'approbation de la majorité de nos porteurs de parts. L'approbation des Porteurs de parts n'est cependant pas requise pour un regroupement automatique décrit à la rubrique « Politique de distribution ».

Aucun certificat ne sera délivré pour les fractions de part de FPI, et celles-ci ne donneront pas le droit de vote à leur porteur, sauf dans la mesure où elles représentent globalement une ou plusieurs parts de FPI entières. Les parts de FPI ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi. Qui plus est, nous ne sommes pas une société de fiducie et, par conséquent, nous ne sommes pas inscrits en vertu d'une loi sur les fiducies et sur les compagnies de prêt et n'exercerons pas, ni n'avons l'intention d'exercer, les activités d'une société de fiducie.

### Parts de fiducie spéciales

Les parts de fiducie spéciales ne sont pas cessibles séparément par rapport aux parts de catégorie B, série 1 auxquelles elles se rapportent. Les parts de fiducie spéciales seront automatiquement cédées au moment de la cession des parts de catégorie B, série 1 correspondantes. En outre, lorsque les parts de catégorie B, série 1 seront remises contre des parts de FPI, série B ou autrement échangées par le porteur, FPI Dundee rachètera automatiquement les parts de fiducie spéciales correspondantes pour une somme minimale, et celles-ci seront immédiatement annulées. Chaque part de fiducie spéciale donne droit à son porteur au nombre de voix, à une assemblée des porteurs de parts, correspondant au nombre de parts de FPI, série B qui peut être obtenu au moment de la remise des parts de catégorie B, série 1 auxquelles les parts de fiducie spéciales se rapportent. Par conséquent, les porteurs de parts de fiducie spéciales ont actuellement droit à une voix pour chaque part de fiducie spéciale qu'ils détiennent à toutes les assemblées des porteurs de parts de FPI Dundee. Les parts de fiducie spéciales donnent le droit à leur porteur de recevoir des sommes minimales à titre de distributions et au moment de la liquidation ou de la dissolution de FPI Dundee, bien que les parts de fiducie spéciales aient le même rang, sans discrimination ou priorité quelconque, que les parts et les parts de FPI, série B à l'égard de distributions et au moment de la liquidation ou la dissolution de FPI Dundee. Les porteurs de parts de fiducie spéciales n'ont pas le droit de recevoir un certificat attestant la propriété de ces parts.

### Émission de parts de FPI

Nous pouvons attribuer et émettre, au moyen de placements publics, le nombre de nouvelles parts de FPI que nos fiduciaires décident, notamment en contrepartie d'argent comptant au moyen de placements de droits en faveur

des porteurs de parts existants (opération dans le cadre de laquelle les porteurs de parts reçoivent des droits de souscription à l'égard de nouvelles parts de FPI proportionnels à leur participation existante sous forme de parts de FPI, droits qui peuvent être exercés ou vendus à d'autres épargnants) ou au moyen de placements privés (c'est-à-dire de placements effectués auprès d'investisseurs particuliers et dont, généralement, le public ou les porteurs de parts existants sont exclus). Dans certains cas, nous pouvons émettre de nouvelles parts de FPI en tant que contrepartie de l'acquisition de nouveaux biens immeubles ou de nouveaux éléments d'actif ou dans le cadre de cette acquisition. Le prix ou la valeur de la contrepartie à l'égard duquel de nouvelles parts de FPI peuvent être émises sera déterminé par nos fiduciaires, à leur entière discrétion, généralement en consultation avec des courtiers en valeurs mobilières, qui peuvent agir à titre de preneurs fermes ou de placeurs pour compte dans le cadre de placements de parts de FPI. Nous ne pouvons émettre de nouvelles parts de FPI, série B qu'aux termes de la convention d'échange et de soutien. Nous ne pouvons émettre de parts de fiducie spéciales qu'en même temps que les parts de catégorie B, série 1. À l'exception des droits préférentiels de souscription octroyés à Dundee Corporation aux termes de notre déclaration de fiducie, les porteurs de parts n'ont aucun droit préférentiel de souscription prévoyant que les parts de FPI additionnelles que nous nous proposons d'émettre seront d'abord offertes aux porteurs de parts existants.

La déclaration de fiducie procure à Dundee Corporation un droit préférentiel de souscription aux termes duquel nos fiduciaires n'émettront, ni ne conviendront d'émettre en faveur de quiconque des parts de FPI ou tout autre titre convertible en parts de FPI ou échangeable contre celles-ci, à moins que nos fiduciaires n'offrent tout d'abord à Dundee Corporation d'émettre, à un prix par part déterminé par nos fiduciaires, le nombre de parts de FPI ou de titres nécessaire pour maintenir le pourcentage de participation avec droit de vote en circulation dans FPI Dundee détenue par Dundee Corporation et les membres de son groupe à la date de l'offre. Toutefois, ce droit préférentiel de souscription ne s'appliquera pas aux émissions de parts de FPI que nous ferons aux termes de notre RAPRD ou de la convention d'échange et de soutien. Dundee Corporation aura l'option de préciser si elle acquerra ou non sa quote-part au moyen de parts de FPI ou du nombre comparable de parts de catégorie B, série 1 et de parts de fiducie spéciales. Dundee Corporation aura également l'option d'acheter plus que sa quote-part et, dans un tel cas, tout excédent des parts qu'elle aura souscrites lui sera émis selon les mêmes modalités et conditions que celles d'une émission à toute autre personne. Les parts dont Dundee Corporation n'a pas pris livraison peuvent être émises à une autre personne dans les trois mois suivant la date de cette offre en contrepartie, au moins, du prix offert à Dundee Corporation. Dundee Corporation a renoncé à son droit préférentiel de souscription dans le cadre du présent placement.

### **Droit de rachat des parts de FPI**

Les porteurs peuvent à tout moment faire racheter, sur demande, leurs parts de FPI, à la condition qu'ils nous fassent parvenir un avis à notre siège social, sur un formulaire approuvé par nos fiduciaires et rempli et signé d'une façon satisfaisant ceux-ci; nos fiduciaires peuvent demander des documents justificatifs aux fins d'identification et de détermination des qualités et pouvoirs. Le porteur qui ne détient pas par ailleurs un certificat de parts de FPI essentiellement nominatif et qui souhaite exercer le droit de rachat devra obtenir un avis de rachat de son courtier en valeurs mobilières ou de son autre intermédiaire, lequel devra nous faire parvenir le formulaire de rachat dûment rempli. Aux fins de la présente rubrique « — Description des parts de FPI », l'expression « parts de FPI » exclut les parts de fiducie spéciales. Lorsque nous recevons un avis de rachat écrit ainsi que les autres documents que nous pourrions exiger, le tout selon une manière satisfaisant nos fiduciaires, le porteur de parts de FPI cessera d'avoir quelque droit que ce soit à l'égard des parts de FPI déposées, notamment le droit de recevoir des distributions sur celles-ci lorsqu'elles sont déclarées payables, après que nous aurons reçu l'avis de rachat, et le porteur de ces parts aura le droit de recevoir un prix par part de FPI (le « prix de rachat ») d'une série correspondant à la plus petite des sommes suivantes :

- a) 90 % du « cours » des parts de FPI de cette série sur le marché principal où les parts de FPI de cette série sont affichées aux fins de négociation le jour de bourse précédant le jour où les parts de FPI de cette série nous ont été remises aux fins de rachat (la « date de rachat »);
- b) 100 % du « cours de clôture » des parts de FPI de cette série sur le marché principal où ces parts de FPI de cette série sont affichées aux fins de négociation à la date de rachat.

Aux fins de ce calcul, le « cours » des parts de FPI d'une série sera la somme correspondant au cours de clôture moyen pondéré de 20 jours des parts de FPI de cette série pour chacun des jours de bourse où il y avait cours de clôture; toutefois, si la bourse ou le marché applicable n'a pas de cours de clôture, mais ne publie que les

cours extrêmes des parts de FPI de ces séries négociées un jour donné, le « cours » sera une somme correspondant à la moyenne des cours extrêmes pour chacun des jours de bourse où il y a eu négociation et, en outre, s'il y a eu négociation à la bourse ou sur le marché applicable pour moins de cinq des 20 jours de bourse, le « cours » sera la moyenne pondérée des cours suivants établis pour chacun des 20 jours de bourse : i) la moyenne pondérée du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts de FPI de cette série chaque jour où il n'y a pas eu de négociation, ii) le cours de clôture des parts de FPI de cette série pour chaque jour où il y a eu négociation si la bourse ou le marché publie un cours de clôture et iii) la moyenne pondérée des cours extrêmes des parts de FPI de cette série chaque jour où il y a eu négociation si la bourse ou le marché ne publie pas de cours de clôture mais ne publie que les cours extrêmes des parts de FPI de cette série négociées un jour donné.

Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir du comptant au moment du rachat de parts de FPI par suite des restrictions énoncées aux alinéas b) ou c) ci-après, le prix de rachat correspondra à la juste valeur marchande des parts de FPI, telle que l'auront calculé nos fiduciaires.

Le « cours de clôture » des parts de FPI d'une série correspondra i) à une somme égale au cours de clôture des parts de FPI de cette série s'il y a eu négociation à cette date et que la bourse ou le marché publie un cours de clôture, ii) à une somme égale à la moyenne pondérée des cours extrêmes des parts de FPI de cette série s'il y a eu négociation et que la bourse ou l'autre marché ne publie pas de cours de clôture mais ne publie que les cours extrêmes des parts de FPI de cette série négociées un jour donné ou iii) la moyenne pondérée du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts de FPI de cette série s'il n'y a eu aucune négociation à cette date.

Pour calculer le prix de rachat d'une part de FPI, série B déposée aux fins de rachat lorsque les parts de FPI, série B ne sont pas affichées aux fins de négociation à une bourse ou sur un marché, les règles qui précèdent relativement au calcul du prix de rachat des parts de FPI seront modifiées et, plus précisément, le prix de rachat des parts de FPI, série B sera fonction du cours pertinent (c.-à-d. la valeur du marché ou le cours de clôture, selon le cas).

Le prix de rachat global que nous devons payer à l'égard des parts de FPI déposées aux fins de rachat durant un mois civil sera réglé au moyen d'un chèque tiré sur une banque ou une société de fiducie canadienne en fonds canadiens, payable au plus tard le dernier jour du mois civil suivant le mois au cours duquel les parts de FPI ont été déposées aux fins de rachat; toutefois, le droit des Porteurs de parts de recevoir de l'argent comptant au moment du rachat de leurs parts de FPI est assujéti aux restrictions suivantes :

- a) la somme totale que nous devons payer à l'égard de ces parts de FPI et de toutes les autres parts de FPI déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas excéder 50 000 \$, à la condition que nos fiduciaires puissent, à leur entière discrétion, renoncer à cette limite à l'égard de toutes les parts de FPI déposées aux fins de rachat au cours d'un mois civil donné;
- b) au moment où ces parts de FPI sont déposées aux fins de rachat, les parts de FPI en circulation des séries applicables (ou, dans le cas des parts de FPI, série B, lorsque cette série n'est pas affichée aux fins de négociation, les parts) doivent être affichées aux fins de négociation ou inscrites à une bourse ou sur un autre marché que nos fiduciaires considèrent, à leur entière discrétion, comme présentant une juste valeur marchande représentative à l'égard des parts de FPI de cette série;
- c) la négociation normale des parts de FPI en circulation de la série applicable (ou, dans le cas des parts de FPI, série B, si cette série n'est pas affichée, les parts) ne doit pas être suspendue ou interrompue à une bourse où les parts de FPI de cette série sont cotées (ou, si elles ne sont pas cotées à une bourse, sur tout marché où les parts de FPI de cette série sont affichées aux fins de négociation) à la date de rachat pour les parts de FPI de cette série ou durant plus de cinq jours de bourse durant la période de négociation de 10 jours commençant immédiatement après la date de rachat pour les parts de FPI de cette série.

Le paiement du prix de rachat au comptant à l'égard des parts de FPI, série B proviendra de différentes sources. Dans le cas des parts, le paiement du prix de rachat au comptant sera réglé seulement au moyen du compte bancaire tenu au profit des porteurs de parts. Le paiement du prix de rachat des parts de FPI, série B sera entièrement réglé au moyen du compte bancaire tenu au profit des porteurs de parts de FPI, série B.

Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir de l'argent comptant au moment du rachat de parts de FPI par suite des restrictions énoncées aux alinéas b) et c) ci-dessus, chaque part de FPI déposée aux fins de rachat sera, sous réserve de l'obtention des approbations des organismes de réglementation applicables, rachetée au moyen

d'une distribution en nature de billets, série 2 émis par Fiducie A, dans le cas des parts, et de billets, série 2 émis par Fiducie B, dans le cas de parts de FPI, série B. Le capital global de ces billets, série 2 correspondra au prix de rachat par part que nous devons payer, multiplié par le nombre de parts remises. Toutefois, aucun billet, série 2 d'un capital inférieur à 100 \$ ne sera distribué et, lorsque le capital des billets, série 2 devant être reçu par l'ancien Porteur de parts au moment du rachat en nature comprendrait autrement un capital inférieur à un multiple de 100 \$, ce capital sera arrondi vers le bas jusqu'au prochain multiple de 100 \$ inférieur, et l'excédent sera payé au comptant. La durée de ces billets sera de 10 années, moins un jour, sous réserve du remboursement anticipé, à notre choix, et ils porteront intérêt au taux du marché calculé par les fiduciaires de Fiducie A ou de Fiducie B, selon le cas, au moment de leur émission, payable le 30<sup>e</sup> jour de chaque mois civil au cours desquels ces billets, série 2 sont en circulation. Dans ces circonstances, les billets, série 1 et les parts de Fiducie A et de Fiducie B, selon le cas, seront rachetées. Les billets, série 2 émis par Fiducie A seront ensuite distribués en règlement du prix de rachat des parts, et les billets, série 2 émis par Fiducie B seront ensuite distribués en règlement du prix d'achat des parts de FPI, série B.

Si un porteur de parts n'a pas le droit de recevoir de l'argent comptant au moment du rachat de parts de FPI par suite des restrictions énoncées à l'alinéa a) ci-dessus, le porteur recevra une combinaison d'argent comptant et, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations des organismes de réglementation compétents, de billets, série 2 de Fiducie A ou de Fiducie B, selon le cas, calculée conformément à notre déclaration de fiducie.

Il est prévu que le droit de rachat décrit ci-dessus ne sera pas le mécanisme principal au moyen duquel les porteurs de parts de FPI aliéneront ces parts de FPI. Les billets de Fiducie A ou de Fiducie B qui peuvent être distribués aux porteurs de parts en nature dans le cadre d'un rachat ne seront cotés à aucune bourse, il n'est pas prévu qu'un marché sera créé à leur égard et ils pourraient être assujettis à une « période de détention » indéfinie ou à d'autres restrictions en matière de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets de Fiducie A et de Fiducie B ainsi distribués pourraient ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes ou les REEE, selon les circonstances existant à ce moment-là. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Les parts de fiducie spéciales sont rachetables contre une somme minimale si nous remettons, échangeons ou vendons à FPI Dundee les parts de catégorie B, série 1 connexes.

## **STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ**

Les changements importants touchant nos capitaux permanents consolidés survenus au cours de la période allant du 31 décembre 2005 au 24 mars 2006 s'établissent comme suit :

- La dette bancaire a augmenté de 35,9 M\$ par suite i) d'une augmentation nette de 36,0 M\$ du financement par emprunts hypothécaires et ii) d'une diminution de 0,1 M\$ des emprunts à terme attribuable à un remboursement prévu.
- La part des actionnaires sans contrôle a diminué essentiellement par suite de distributions, déduction faite du bénéfice de la période.
- La diminution des capitaux propres est attribuable surtout aux distributions, déduction faite i) du bénéfice de la période et de l'émission de 241 243 parts en vertu du RAPRD et des dispositions de la convention modifiée et mise à jour conclue avec la Société en commandite Immobilier Dundee datée du 14 juin 2005 et ii) de l'émission de 31 760 parts par suite de la conversion de débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,5 % d'un capital de 0,8 M\$ par les porteurs de ces débentures.

Par suite de l'émission prévue de 2 200 000 parts en vertu du présent placement (compte non tenu des parts émises aux termes de l'option pour attributions excédentaires), les capitaux propres augmenteront de 58 158 000 \$.

## **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 7 avril 2006 ou à toute autre date dont peuvent convenir FPI Dundee et les preneurs fermes mais, dans tous les cas, au plus tard le 14 avril 2006, un total de 2 200 000 parts au prix de 27,75 \$ par part payable au comptant à FPI Dundee en contrepartie de leur remise. La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes une rémunération globale de 2 442 000 \$

à l'égard de la totalité des parts offertes ou 1,11 \$ par part en contrepartie des services qu'ils rendent dans le cadre du présent placement.

Les obligations des 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 octroyé aux preneurs fermes une option (l'« option pour attributions excédentaires ») pouvant être exercée en totalité ou en partie durant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement, permettant l'achat d'au plus 320 000 parts supplémentaires selon les mêmes modalités qui sont énoncées ci-dessus aux seules fins de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Nous avons convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 1,11 \$ par part à l'égard des parts émises aux termes de l'option pour attributions excédentaires. Le présent prospectus autorise l'octroi de l'option pour attributions excédentaires ainsi que l'émission de parts au moment de l'exercice de cette option.

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 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 ou à une personne des États-Unis, pour le compte de celle-ci ou au profit de celle-ci (au sens attribué à l'expression « U.S. person » dans le *Regulation S* pris en vertu de la Loi de 1933), 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 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. et de Scotia Capitaux Inc. (les « principaux preneurs fermes »), pour le compte des preneurs fermes, émettre, offrir, vendre ou autrement aliéner des titres de participation ou des titres convertibles en titres de participation ou des titres échangeables ou pouvant être exercés contre des titres de participation, ni d'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 droits de conversion ou d'échange, 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 des principaux preneurs fermes, 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 d'un régime d'intéressement sous forme de parts différées et iv) des débentures ou des parts émises aux termes de plans similaires au RAPRD prévus dans la convention de société en commandite de SC Immobilier Dundee.

Dundee Corporation a renoncé à l'exercice du droit de préemption que lui confère la déclaration de fiducie dans le cadre du présent placement.

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.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription de ces parts à sa cote. L'inscription à la cote est subordonnée à l'obligation, pour FPI Dundee, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 15 juin 2006.

En vertu des instructions générales de l'Autorité des marchés financiers et de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des parts. Cette restriction comporte certaines exceptions, à la condition que l'offre d'achat ou l'achat n'est pas fait dans le but de créer une activité de négociation réelle ou apparente des parts ou d'en faire monter le cours. Ces exceptions comprennent une offre d'achat ou un achat autorisé en vertu des Règles universelles d'intégrité du marché relatives aux opérations de stabilisation du cours et de maintien passif du marché et une offre d'achat ou un achat effectué pour le compte d'un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Nous avons été informé que dans le cadre du présent placement et aux termes de l'exception mentionnée en premier lieu, les preneurs fermes peuvent effectuer des attributions excédentaires ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à des niveaux supérieurs à ceux qui seraient par ailleurs courants sur le marché libre. Ces opérations, une fois commencées, peuvent être interrompues à tout moment.

Un des preneurs fermes, Corporation de Valeurs mobilières Dundee, est une filiale indirecte de Dundee Corporation. Dundee Realty, filiale indirecte de Dundee Corporation, et les membres de son groupe détiennent une participation comportant droit de vote d'environ 30 % dans FPI Dundee en raison de leur détention de parts de fiducie spéciales et de parts. Par conséquent, nous sommes un émetteur relié à Corporation de Valeurs mobilières Dundee aux fins des lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Les modalités du placement des parts ont été fixées par voie de négociation sans lien de dépendance entre Valeurs Mobilières TD inc. et Scotia Capitaux Inc. (auxquelles nous ne sommes ni émetteur relié ni émetteur associé) et nous. Les preneurs fermes ont participé à la rédaction du présent prospectus, à la négociation du prix des parts et au processus de vérification à l'égard du présent placement. Corporation de Valeurs mobilières Dundee ne recevra aucun autre avantage lié au présent placement que ce qui est décrit dans le présent prospectus.

Un des preneurs fermes, Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc., est un membre du groupe d'une banque canadienne qui a fourni à notre filiale une facilité de crédit renouvelable garantie. Une partie du produit du placement peut être affectée au remboursement de la dette contractée aux termes de cette facilité de crédit. Par conséquent, nous pourrions être considérés comme un émetteur associé à Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Le montant impayé aux termes de la facilité de crédit au 24 mars 2006 s'élevait à environ 53 600 \$. La facilité de crédit est garantie par des hypothèques de premier et de deuxième rangs grevant certaines de nos propriétés ainsi que par une convention de garantie générale conclue grevant nos biens meubles, sous réserve des sûretés immobilières octroyées aux termes de dettes particulières contractées à l'égard de biens. Nous sommes en conformité, à tous égards importants, avec les modalités de la facilité de crédit. Ni Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. ni la banque canadienne membre de son groupe n'ont participé à notre décision de placer les parts offertes aux termes des présentes. Les modalités du placement des parts ont été fixées par voie de négociations entre Valeurs Mobilières TD inc. et Scotia Capitaux Inc. et nous.

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 58 158 000 \$ (66 682 800 \$ si l'option pour attributions excédentaires est exercée intégralement), 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 à des fins générales, notamment pour le financement d'acquisitions stratégiques et le remboursement de certaines dettes renouvelables contractées dans le cadre de ces acquisitions.

## CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseiller juridique de FPI Dundee et de Torys LLP, conseiller juridique des preneurs fermes, le texte qui suit est, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la LIR aux porteurs de parts. En règle générale, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur, pourvu que celui-ci ne les détienne pas dans le cours de l'exploitation d'une entreprise et ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un risque à caractère commercial. Certains porteurs dont les parts ne seraient pas normalement considérées comme détenues en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, faire en sorte qu'elles soient considérées comme des immobilisations en faisant le choix irrévocable prévu par le paragraphe 39(4) de la LIR. Ces porteurs devraient consulter leurs fiscalistes compte tenu de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas a) aux porteurs qui sont des « institutions financières » pour les besoins des règles d'évaluation à la valeur du marché prévues dans la LIR, b) aux porteurs qui sont des « institutions financières déterminées » ni c) aux porteurs dans lesquels une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (le tout comme il est défini dans la LIR). Les porteurs devraient consulter leurs fiscalistes afin de déterminer les incidences fiscales s'appliquant à eux par suite de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts acquises dans le cadre du présent placement.

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle FPI Dundee est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR et continuera de l'être à tout moment pertinent. Le présent résumé pose également comme hypothèse que FPI Dundee n'est pas constituée ni maintenue principalement à l'avantage de non-résidents. Si FPI Dundee n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, les incidences fiscales fédérales canadiennes décrites ci-après seraient, à certains égards, considérablement différentes.

Le présent résumé est fondé sur les faits énoncés dans le présent prospectus, sur les dispositions de la LIR en vigueur à la date des présentes ainsi que sur l'interprétation, par les conseillers juridiques, en fonction des documents publiés accessibles au public, des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles publiées par l'ARC en vigueur à la date des présentes, et sur l'hypothèse que FPI Dundee est admissible à titre de placement enregistré en vertu de la LIR à compter de la date de son établissement. Il n'est pas garanti que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et ses pratiques de cotisation. Le présent résumé tient compte de toutes les propositions fiscales, ainsi que des attestations relativement à diverses questions factuelles. Le présent résumé part de l'hypothèse que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles sont proposées, mais rien ne garantit que les propositions fiscales seront adoptées sous la forme dans laquelle elles sont proposées ou qu'elles le seront tout simplement. Le présent résumé ne tient pas compte par ailleurs des changements pouvant être apportés aux lois par suite d'une décision ou d'une mesure législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne les prévoit, ni des changements des pratiques administratives et des pratiques de cotisation de l'ARC ni des lois ou des incidences fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent différer sensiblement de celles décrites dans le prospectus.

**Le présent résumé ne constitue pas un exposé exhaustif de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes pouvant découler d'un placement dans les parts. En outre, les incidences sur l'impôt sur le revenu et les autres incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts varieront selon la situation particulière du porteur, notamment la province ou le territoire où il réside ou exerce ses activités. Par conséquent, le présent résumé est de nature générale uniquement et n'a pas été rédigé dans le but d'offrir des conseils juridiques ou fiscaux ou de faire des déclarations juridiques ou fiscales à un acheteur éventuel de parts ou à un porteur, et il ne devrait pas être interprété comme tel. Les porteurs de parts éventuels devraient consulter leurs fiscalistes pour obtenir des conseils sur les incidences fiscales qui s'appliquent à l'égard d'un placement dans des parts selon leur situation particulière.**

### *Parts*

#### *Distributions*

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, aux fins de l'impôt sur le revenu, de FPI Dundee pour une telle année, notamment les gains en capital imposables nets réalisés, qui est payée ou payable ou qui est réputée être payée ou payable à ce

porteur au cours de l'année en question, que cette somme lui soit payée sous forme de comptant, de parts supplémentaires ou autrement. Aucune somme n'a besoin d'être incluse dans le revenu en ce qui concerne la distribution supplémentaire réinvestie dans des parts aux termes du RAPRD.

La partie non imposable des gains en capital nets réalisés par FPI Dundee qui est payée ou payable ou réputée être payée ou payable à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année. Les autres sommes en excédent du revenu net de FPI Dundee qui sont payées ou payables ou réputées être payées ou payables à un porteur au cours d'une année (y compris la distribution supplémentaire réinvestie dans des parts aux termes du RAPRD) ne seront généralement pas incluses dans le revenu du porteur pour l'année. Toutefois, si cette somme est payée ou payable à un porteur autrement qu'en tant que produit de la disposition ou de la disposition réputée de parts ou d'une partie de celles-ci, ces sommes seront portées en diminution du prix de base rajusté des parts détenues par le porteur (sauf dans la mesure où elles représentent la quote-part du porteur relative à la partie non imposable des gains en capital nets réalisés par FPI Dundee pour l'année, dont la partie imposable a été attribuée par FPI Dundee au porteur). Si les réductions du prix de base rajusté des parts pour un porteur au cours de l'année entraînent une somme négative pour ce prix de base rajusté, cette somme sera traitée comme un gain en capital réalisé par le porteur au cours de l'année, et le prix de base rajusté des parts au début de l'année suivante pour ce porteur sera de zéro.

À la condition que FPI Dundee fasse les désignations appropriées, les parties de ses gains en capital imposables nets, les dividendes imposables reçus ou réputés être reçus sur les actions de sociétés canadiennes imposables et le revenu de source étrangère payés ou payables ou réputés être payés ou payables au porteur conserveront dans les faits leur caractère et seront traités en tant que telles dans les mains du porteur aux fins de la LIR, et les porteurs pourraient avoir le droit de réclamer 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 à partir 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 gain en capital imposable et elles seront assujetties aux règles générales se rapportant à l'imposition de gains en capital décrites ci-après. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de parts à partir des dividendes imposables reçus ou réputés être reçus sur les actions de sociétés canadiennes imposables, les dispositions en matière de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes normales s'appliqueront à l'égard des porteurs qui sont des particuliers, l'impôt remboursable aux termes de la partie IV de la LIR sera payable par les porteurs qui sont des sociétés privées et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par un particulier ou un groupe de particuliers reliés, ou au profit de ceux-ci, les porteurs qui sont des sociétés par actions pourront se prévaloir de la déduction dans le calcul de leur revenu imposable et les porteurs qui sont des sociétés privées sous contrôle canadien devront acquitter un impôt remboursable additionnel, dans certaines circonstances.

#### *Disposition de parts*

À la disposition ou à la disposition réputée d'une part, que ce soit au moment d'un rachat ou autrement, le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part du porteur et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas une somme payable par FPI Dundee qui doit autrement être incluse dans le revenu du porteur de parts (par exemple une somme désignée comme payable par FPI Dundee à un porteur de parts qui demande le rachat de celles-ci à partir des gains en capital ou du revenu de FPI Dundee, comme il est décrit ci-dessus).

Aux fins du calcul du prix de base rajusté des parts pour le porteur de parts, lorsqu'une part est acquise, on fera la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts appartenant au porteur de parts à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté d'une part pour le porteur inclura toutes les sommes payées par celui-ci à l'égard de la part, sous réserve de certains rajustements. Le coût, pour le porteur de parts, des parts reçues au lieu d'une distribution au comptant de revenu faite par FPI Dundee correspondra au montant d'une telle distribution acquitté au moyen de l'émission de ces parts. Le coût des parts acquises au moment du réinvestissement de distributions dans le cadre du RAPRD correspondra au montant du placement en question. Aucune augmentation ou baisse 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 dans des parts aux termes du RAPRD. Toutefois, le prix de base rajusté par part sera réduit.



Lorsque le prix de rachat de parts est payé au moyen du transfert, par FPI Dundee, de billets des fiducies en exploitation émis par l'une de nos fiducies en exploitation au porteur qui demande le rachat, le produit de la disposition pour le porteur de parts correspondra à la juste valeur marchande du bien ainsi transféré, déduction faite de la partie du revenu ou du gain en capital réalisé par FPI Dundee dans le cadre du rachat de ces parts, que FPI Dundee a désignée comme payable au porteur qui demande le rachat, comme il est décrit ci-dessus. Si FPI Dundee a désigné ce gain en capital ou ce revenu comme payable à un porteur qui demande le rachat, le porteur de parts sera tenu d'inclure dans son revenu ce revenu et la partie imposable du gain en capital ainsi désigné. Le prix de base rajusté des billets des fiducies en exploitation transférés par FPI Dundee à un porteur de parts au moment d'un rachat de parts en nature pour ce porteur correspondra généralement à la juste valeur marchande de ces billets au moment du transfert, déduction faite de l'intérêt couru mais impayé sur ces billets à ce moment-là. Le porteur sera par la suite tenu d'inclure dans son revenu l'intérêt gagné sur ces billets conformément aux dispositions de la LIR. Dans la mesure où le porteur est tenu par la suite d'inclure dans son revenu les intérêts courus jusqu'à la date de l'acquisition de ces billets, il pourra se prévaloir d'une déduction compensatrice.

#### *Gains et pertes en capital*

La moitié des gains en capital réalisés par un porteur et le montant des gains en capital imposables nets désigné par FPI Dundee au porteur seront inclus dans le revenu du porteur à titre de gain en capital imposable. La moitié de la perte en capital subie par le porteur à la disposition ou à la disposition réputée des parts sera généralement déduite mais seulement des gains en capital imposables du porteur, conformément aux dispositions de la LIR.

Lorsqu'un porteur qui est une société par actions ou une fiducie (à l'exception d'une fiducie de fonds commun de placement) effectue la disposition d'une part, la perte en capital pour le porteur découlant de la disposition sera généralement réduite du montant de tout dividende reçu par FPI Dundee attribué antérieurement par celle-ci au porteur, sauf dans la mesure où une perte subie au moment de la disposition antérieure d'une part a été réduite de ces dividendes. Des règles similaires s'appliquent lorsqu'une société par actions ou une fiducie (à l'exception d'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

#### *Impôt minimum de remplacement*

En règle générale, le revenu net de FPI Dundee qui est payé ou payable ou qui est réputé être payé ou payable à un porteur qui est un particulier ou un type particulier de fiducie et qui est désigné comme des dividendes imposables ou des gains en capital nets imposables, ainsi que les gains en capital réalisés à la disposition de parts, pourront accroître l'impôt minimum de remplacement que ce porteur devra payer.

### **Statut des parts de FPI Dundee**

#### ***Placement admissible***

Pourvu que FPI Dundee soit, à la clôture du placement, une fiducie de fonds commun de placement ou un placement enregistré au sens de la LIR, les parts seront, à ce moment-là, des placements admissibles pour les régimes et les REEE, sous réserve des dispositions expresses d'un régime donné. 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, les parts ne seront plus des placements admissibles au sens de la LIR pour des régimes et des REEE. Il est possible que les billets des fiducies en exploitation reçus à la suite d'un rachat de parts en nature ne soient pas admissibles aux fins de placement pour les régimes ou les REEE, ce qui pourrait avoir des conséquences défavorables sur le régime, le rentier ou le bénéficiaire aux termes de ce régime. Par conséquent, les régimes et les REEE qui sont propriétaires de parts devraient consulter leurs fiscalistes avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

Actuellement, une fiducie ne sera pas considérée comme une fiducie de fonds commun de placement si elle est établie ou maintenue principalement à l'avantage de non-résidents, à moins que la totalité ou la quasi-totalité de ses biens ne soient des biens autres que des biens canadiens imposables, telle que cette expression est définie dans la LIR. Le 16 septembre 2004, le ministre des Finances du Canada a publié des modifications proposées à la LIR. Aux termes des modifications proposées, une fiducie perdrait son statut de fiducie de fonds commun de placement si la juste valeur marchande globale de toutes les parts émises par la fiducie détenues par une ou plusieurs personnes ou sociétés de personnes non résidentes qui ne sont pas des sociétés canadiennes représente plus de 50 % de la juste valeur marchande globale de toutes les parts émises de la fiducie et que plus de 10 % (en fonction de la

valeur marchande) des biens de la fiducie sont des biens canadiens imposables ou certains autres types de biens. Si les modifications proposées sont adoptées intégralement et si, à tout moment, plus de 50 % de la juste valeur marchande globale des parts de FPI Dundee étaient détenues par des personnes non résidentes ou des sociétés de personnes autres que des sociétés de personnes canadiennes, FPI Dundee cesserait d'être une fiducie de fonds commun de placement. L'avis de motion de voies et moyens du 6 décembre 2004 destiné à mettre en œuvre les propositions fiscales contenues dans le budget fédéral de 2004 ne contient pas cette proposition, et le ministère des Finances a indiqué dans un communiqué de presse publié simultanément qu'il aurait des discussions supplémentaires avec le secteur privé à cet égard.

### **Régime fiscal de FPI Dundee**

L'année d'imposition de FPI Dundee correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, FPI Dundee sera assujettie à l'impôt aux termes de la partie I de la LIR à l'égard de son revenu de l'année, notamment les gains en capital nets réalisés, calculés conformément aux dispositions détaillées de la LIR, déduction faite de la tranche de ce revenu qu'elle déduit en raison des sommes payées ou payables, ou réputées payées ou payables, dans l'année aux porteurs de parts. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition, si FPI Dundee la lui paie dans l'année ou si le porteur de parts a le droit d'en exiger le paiement dans l'année. Le revenu aux fins de la LIR de FPI Dundee pour chaque année d'imposition comprendra la quote-part du revenu de celle-ci aux fins de l'impôt, notamment les gains en capital nets imposables, qui est payée ou qui devient payable ou est réputée payée ou payable à FPI Dundee durant l'année à l'égard des parts des fiducies en exploitation, et tout intérêt sur les billets des fiducies en exploitation couru en sa faveur à la fin de l'année, ou qu'elle est en droit de recevoir ou reçoit avant la fin de l'année à cet égard, sauf dans la mesure où il a été tenu compte de cet intérêt dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure. FPI Dundee ne sera pas assujettie à l'impôt à l'égard de tout paiement de capital sur les billets des fiducies en exploitation. De façon générale, FPI Dundee ne sera pas non plus assujettie à l'impôt sur les sommes qu'elle reçoit à titre de distributions sur les billets des fiducies en exploitation qui dépassent le revenu de chaque fiducie en exploitation payé ou payable ou réputé payé ou payable par cette fiducie à FPI Dundee au cours d'une année donnée, sommes qui seront généralement réduites du prix de base rajusté des parts des fiducies en exploitation immédiatement avant la réception de ces sommes. Si le prix de base rajusté des parts des fiducies en exploitation correspondait par ailleurs à un montant négatif, FPI Dundee serait réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant pour l'année et son prix de base rajusté des parts des fiducies en exploitation au début de l'année d'imposition suivante sera de zéro.

Dans le calcul de son revenu aux fins de la LIR, FPI Dundee pourra déduire les frais administratifs et autres frais raisonnables qu'elle engagera pour gagner un revenu. Elle pourra aussi déduire de son revenu de l'année une partie des frais raisonnables qu'elle aura engagés pour émettre des parts. La partie des frais d'émission qu'elle pourra déduire dans une année d'imposition est de 20 %; cette partie sera calculée au prorata lorsque l'année d'imposition comptera moins de 365 jours.

Un rachat en nature des billets des fiducies en exploitation et des parts des fiducies en exploitation ainsi qu'un transfert de billets des fiducies en exploitation par FPI Dundee aux porteurs qui demandent le rachat seront considérés comme une disposition par FPI Dundee de ces billets des fiducies en exploitation et parts des fiducies en exploitation pour un produit de disposition égal à leur juste valeur marchande. Le produit que FPI Dundee tirera de la disposition des billets des fiducies en exploitation sera généralement réduit de tout intérêt couru et impayé sur ceux-ci, intérêt qui sera inclus dans le revenu de FPI Dundee pour l'année où la disposition a lieu dans la mesure où il ne l'a pas été dans le revenu de FPI Dundee au cours d'une année antérieure. FPI Dundee réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de ces dispositions est supérieur (ou inférieur) au prix de base rajusté des billets des fiducies en exploitation et des parts des fiducies en exploitation, selon le cas, et des frais de disposition raisonnables.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la totalité du revenu de FPI Dundee pour chaque année, sauf les gains en capital imposables (calculés sans se reporter à l'alinéa 82(1)(b) et au paragraphe 104(6) de la LIR) ainsi que la partie imposable et non imposable de tout gain en capital net réalisé par FPI Dundee (calculé conformément aux dispositions détaillées de la LIR) au cours de cette année (à l'exclusion des gains en capital ou du revenu pouvant être réalisés par FPI Dundee au moment du transfert en nature de son actif aux porteurs de parts qui demandent le rachat dans le cadre d'un rachat par l'émetteur de parts et désignés par FPI Dundee comme un revenu ou des gains en capital payés ou payables aux porteurs de parts demandant le rachat) sera payable au cours de l'année aux

porteurs de parts au moyen de distributions au comptant, sous réserve des exceptions détaillées ci-après. Les conseillers juridiques ont été informés que FPI Dundee a l'intention de faire des distributions chaque année aux porteurs de parts, d'une somme suffisante pour s'assurer qu'elle ne devra pas payer d'impôt aux termes de la partie I de la LIR au cours de quelque année que ce soit (compte tenu des remboursements d'impôt applicables à FPI Dundee).

Le revenu de FPI Dundee qui est affecté au financement des rachats de parts en contrepartie de comptant ou qui n'est pas autrement disponible à des fins de distributions au comptant sera réparti entre les porteurs de parts sous la forme de parts supplémentaires. FPI Dundee pourra généralement déduire dans le calcul de son revenu imposable son revenu payable aux porteurs de parts, que ce soit au comptant, sous forme de parts supplémentaires, de parts de FPI, série B ou autrement.

Les pertes subies par FPI Dundee ne peuvent être réparties parmi les porteurs de parts, mais elles peuvent être déduites par FPI Dundee au cours des 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 ses gains en capital imposables nets réalisés au cours d'une année d'imposition donnée, elle aura le droit pour chaque année d'imposition de réduire son impôt à payer, s'il en est, (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 au cours de 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 de FPI Dundee au cours de cette année d'imposition découlant de la cession de biens en nature aux porteurs au moment où ceux-ci demandent le rachat de parts et du rachat en nature correspondant de FPI Dundee de billets des fiducies en exploitation et de parts des fiducies en exploitation. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie des gains en capital ou du revenu réalisés par FPI Dundee dans le cadre de ces rachats peut, au gré des fiduciaires, être traitée à titre de gains en capital ou de revenu versés aux porteurs de parts qui demandent le rachat et désignés à titre de gains en capital ou de revenu pour ceux-ci. Le revenu ou la partie imposable des gains en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu des porteurs de parts qui demandent le rachat de parts (à titre de revenu ou de gains en capital imposables), et FPI Dundee pourra les déduire dans le calcul de son revenu.

La LIR prévoit un impôt spécial en vertu de la partie XII.2 sur le revenu désigné de certaines fiducies qui ont des bénéficiaires désignés (notamment des personnes non résidentes, certaines personnes exonérées d'impôt et certaines fiducies et sociétés de personnes). Si FPI Dundee ou les fiducies en exploitation sont tenues de payer cet impôt spécial, cela pourrait avoir des incidences fiscales défavorables pour certains porteurs de parts, notamment des personnes non résidentes. Cet impôt spécial ne s'applique pas à une fiducie au cours d'une année d'imposition si cette fiducie est une fiducie de fonds commun de placement au cours de l'année ou si le seul bénéficiaire de la fiducie au cours de cette année est une fiducie de fonds commun de placement. À la condition que FPI Dundee soit admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement durant toute une année d'imposition, cet impôt spécial ne s'appliquera pas à FPI Dundee (en supposant que FPI Dundee soit, à tout moment, le seul détenteur de ses parts) ni à chacune des fiducies en exploitation à l'égard de cette année.

### **Régime fiscal des fiducies en exploitation**

L'année d'imposition de chaque fiducie en exploitation correspond à l'année civile. Chaque fiducie en exploitation sera assujettie à l'impôt sur son revenu en vertu de la LIR pour chaque année, lequel comprendra sa quote-part du revenu imposable de SC Immobilier Dundee qui lui a été attribuée pour la période financière de SC Immobilier Dundee se terminant à la fin de l'exercice de la fiducie en exploitation ou avant celle-ci, sauf dans la mesure où ce revenu est payé ou payable ou réputé être payé ou payable au cours de cette année en faveur de FPI Dundee, unique porteur de parts de chaque fiducie en exploitation, et où il est déduit par cette fiducie en exploitation dans le calcul de son revenu pour les fins de l'impôt. Chaque fiducie en exploitation aura généralement le droit de déduire les frais qu'elle a engagés pour gagner un revenu d'une entreprise ou d'un bien, à la condition que ces frais soient raisonnables et autrement déductibles aux termes des dispositions pertinentes de la LIR. Aux termes des déclarations de fiducie régissant les fiducies en exploitation, la totalité du revenu de chaque fiducie en exploitation pour chaque année, sauf les gains en capital imposables (calculé sans renvoi à l'alinéa 82(1)(b) et au paragraphe 104(6) de la LIR), ainsi que la partie imposable et non imposable des gains en capital réalisés par la fiducie en exploitation au cours de cette année, sera généralement payable au cours de l'année à FPI Dundee, unique porteur de parts de chaque fiducie en exploitation. Les conseillers juridiques ont été informés que chaque fiducie en exploitation a généralement l'intention de faire des distributions chaque année à FPI Dundee, son unique

porteur de parts, d'une somme suffisante pour s'assurer qu'elle n'ait pas d'impôt à payer en vertu de la partie I de la LIR pour quelque année que ce soit.

Les fiducies en exploitation ne sont pas exonérées de l'impôt minimum de remplacement puisqu'elles ne sont pas des « fiducies de fonds commun de placement » en vertu de la LIR. Par conséquent, l'impôt minimum de remplacement pourrait s'appliquer à une fiducie en exploitation si, au cours d'une année, la fiducie en exploitation engage des frais déductibles excédant son revenu (à l'exclusion des gains en capital) et est obligée de porter certaines de ces déductions en diminution des gains en capital réalisés au cours de la même année, réduisant ainsi les distributions de gains en capital imposables versées à FPI Dundee.

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

SC Immobilier Dundee n'est pas assujettie à l'impôt aux termes de la LIR. Chaque associé de SC Immobilier Dundee, y compris chaque fiducie en exploitation, est généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée sa quote-part du revenu réalisé par SC Immobilier Dundee ou de la perte subie par celle-ci à l'égard de l'exercice se terminant à la fin de l'année d'imposition de l'associé, ou simultanément à celle-ci, que le revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu réalisé par SC Immobilier Dundee ou la perte subie par celle-ci sera calculé pour chaque exercice comme si SC Immobilier Dundee constituait une personne distincte résidant au Canada et comprendra sa quote-part du revenu ou de la perte de SC Gestion Dundee et des autres sociétés de personnes dans lesquelles elle détient une participation et tout gain ou toute perte en capital pouvant découler de la disposition ou de la disposition réputée de sa participation dans cette société de personnes. Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, SC Immobilier Dundee peut, en général, se prévaloir de déductions à l'égard des frais d'administration et des autres frais raisonnables qu'elle aura engagés pour tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien immeuble dans la mesure où ils ne constituent pas des immobilisations et où ils n'excèdent pas un montant raisonnable et les déductions pour amortissement disponibles. Le revenu réalisé par SC Immobilier Dundee ou la perte subie par celle-ci au cours d'un exercice sera réparti entre ses associés, y compris les fiducies en exploitation, en fonction de leur quote-part respective du revenu ou de la perte, comme le prévoit la convention de société en commandite de SC Immobilier Dundee, sous réserve des règles détaillées de la LIR. En règle générale, les distributions versées aux associés qui excèdent le revenu de SC Immobilier Dundee pour une année d'imposition donnée entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de l'associé dans SC Immobilier Dundee correspondant au montant de cet excédent. Si, en conséquence, le prix de base rajusté des parts de la fiducie en exploitation dans SC Immobilier Dundee à la fin d'une année d'imposition était autrement une somme négative, la fiducie en exploitation sera réputée avoir réalisé un gain en capital de ce montant durant cette année, et le prix de base rajusté de ses parts dans SC Immobilier Dundee au début de la prochaine année d'imposition sera alors équivalent à zéro. Si SC Immobilier Dundee devait subir des pertes aux fins de l'impôt, la capacité de la fiducie en exploitation de déduire ces pertes pourrait être restreinte par certaines règles de la LIR.

Ces règles s'appliquent à l'imposition de SC Immobilier Dundee en tant qu'associé de l'une ou de l'autre des sociétés de personnes dans lesquelles elle détient une participation.

### **Propositions du ministère des Finances**

Le 8 septembre 2005, le ministère des Finances du Canada a publié un document de consultation et lancé des consultations publiques sur des questions fiscales et autres liées aux entités intermédiaires, notamment les fiducies comme FPI Dundee. Ce document visait notamment à évaluer l'opportunité de modifier le régime fiscal. Une liste, incomplète, de trois solutions possibles aux problèmes relatifs aux entités intermédiaires a été dressée dans le document de consultation : i) limiter la déductibilité des intérêts débiteurs par les entités intermédiaires, ii) imposer les entités intermédiaires d'une manière similaire aux sociétés par actions ou iii) rendre le régime fiscal plus neutre à l'égard de toutes les formes d'organisations commerciales en intégrant mieux le régime d'imposition des particuliers et des sociétés. Le 23 novembre 2005, la ministère des Finances a annoncé que le processus de consultation était terminé, qu'il avait l'intention de mettre en œuvre la troisième de ces solutions et qu'il n'imposerait donc pas les entités intermédiaires.

## **ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT**

De l'avis d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de FPI Dundee et de Torys LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, d'après les hypothèses énoncées à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et les attestations relatives à certaines questions de fait fournies par FPI Dundee, les parts constitueront, à la clôture, des placements admissibles en vertu de la LIR pour les régimes et les REEE.

## **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 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2005.

## **PROMOTEUR**

Dundee Realty a pris l'initiative de notre fondation et constitution et a donc été notre promoteur aux fins des lois sur les valeurs mobilières applicables au moment de notre établissement en juin 2003. Dundee Realty n'est plus notre promoteur aux fins de ces lois. Nous avons acquis (par l'entremise de SC Immobilier Dundee) nos propriétés initiales et une participation conjointe dans l'entreprise de gestion immobilière de Dundee Realty auprès de Dundee Realty et d'une filiale en propriété exclusive de Dundee Realty le 30 juin 2003. Ces propriétés et l'entreprise de gestion immobilière étaient auparavant détenues au sein de la division immobilière commerciale de Dundee Realty. Dundee Realty a acquis ces propriétés au moyen d'une série d'acquisitions entre 1996 et 2002.

Le prix d'achat de nos propriétés initiales s'est élevé à environ 864 millions de dollars et a été réglé premièrement au moyen de la prise en charge d'une hypothèque d'environ 530 millions de dollars et d'autres éléments de passif par SC Immobilier Dundee, deuxièmement, au moyen d'un ajout aux comptes de capital de Dundee Realty et de sa filiale en propriété exclusive à l'égard de certaines parts qu'elles détiennent dans SC Immobilier Dundee et, troisièmement, au moyen de l'émission de billets à vue par SC Immobilier Dundee. Ces billets à vue ont en bout de ligne été transférés à SC Immobilier Dundee dans le cadre d'une série d'opérations qui s'est soldée par l'émission de 9 355 192 parts par FPI Dundee en faveur de Dundee Realty. Ces parts ont ensuite été transférées aux anciens actionnaires publics de Dundee Realty. L'entreprise de gestion immobilière de Dundee Realty a été acquise par SC Gestion Dundee en échange d'une participation de 50 % dans SC Gestion Dundee.

Au 24 mars 2006, Dundee Realty et un des membres de son groupe détenant 8 337 365 parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee et le même nombre de parts de fiducie spéciales émises à raison d'une pour une avec les parts de catégorie B, série 1 ainsi que 501 255 parts. 6 909 245 parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee et parts de fiducie spéciales ont été émises dans le cadre de notre établissement, 1 428 120 parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee et parts de fiducie spéciales de même que 497 663 parts de FPI, série A ont été émises aux termes du réinvestissement des distributions sur les parts de catégorie B, série 1. Les parts de fiducie spéciales et les parts de catégorie B, série 1 détenues par Dundee Realty et le membre de son groupe représentent l'ensemble de chaque catégorie de ces parts, et les parts qu'ils détiennent représentent 2 % des parts en circulation.

## QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives aux parts offertes par les présentes seront examinés par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour notre compte, et par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Les associés et les sociétaires d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., en tant que groupe, et de Torys LLP, en tant que groupe, sont chacun propriétaire véritable, directement et indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de FPI Dundee et des membres de son groupe et des personnes avec lesquelles elle a des liens.

## VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

Nos vérificateurs sont PricewaterhouseCoopers s.r.l., comptables agréés, à leurs bureaux de Toronto, en Ontario. Ce cabinet est indépendant conformément aux règles de conduite professionnelle de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts et des débetures est Services aux Investisseurs Computershare Inc., à ses bureaux principaux à Toronto, en Ontario.

## CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») daté du 27 mars 2006 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 des vérificateurs sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus simplifié susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de FPI Dundee portant sur les bilans consolidés de FPI Dundee au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004 et sur les états consolidés des résultats, des capitaux propres des porteurs de parts et des flux de trésorerie des exercices terminés le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2004. Notre rapport est daté du 10 février 2006.

(signé) PRICEWATERHOUSECOOPERS S.R.L.  
**Comptables agréés**

Toronto (Ontario)  
Le 27 mars 2006

## **DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES**

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Ces lois permettent également à l'acquéreur de demander la nullité, la révision du prix ou, dans certains cas, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses, ou par suite de la non-transmission du prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

## GLOSSAIRE

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

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

« **billets de Fiducie A** » désigne les billets portant intérêt de Fiducie A;

« **billets de Fiducie B** » désigne les billets portant intérêt de Fiducie B;

« **billets des fiducies en exploitation** » désigne, collectivement, les billets de Fiducie A et les billets de Fiducie B;

« **convention d'échange et de soutien** » désigne la convention d'échange et de soutien modifiée et mise à jour datée du 14 juin 2005 conclue entre FPI Dundee, Fiducie A, Fiducie B, SC Immobilier Dundee, Dundee Consolidated Properties et Dundee Realty;

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 16 mars 2006 intervenue entre FPI Dundee, SC Immobilier Dundee et les preneurs fermes;

« **date de distribution** » désigne, à l'égard d'une distribution par nous du revenu distribuable ou du revenu distribuable, série B, un jour ouvrable fixé par nos fiduciaires au cours d'un mois civil tombant vers le 15<sup>e</sup> jour du mois suivant ou une autre date qu'ils peuvent fixer à l'occasion ou autrement conformément à notre déclaration de fiducie à l'égard de toutes les distributions;

« **date de référence pour la distribution** » désigne, jusqu'à ce que nos fiduciaires en aient déterminé autrement, le dernier jour ouvrable de chaque mois pour chaque année, exception faite du mois de décembre, pour lequel la date de référence pour la distribution sera le 31 décembre;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de FPI Dundee datée du 14 juin 2005;

« **dette** » désigne collectivement les débetures subordonnées non garanties convertibles à 6,5 % échéant le 30 juin 2014, les débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,7 %, série 2005-1 échéant le 31 mars 2015 et l'ensemble des dettes, prêts, passifs, facilités de crédit et facilités de prêt hypothécaire actuels et futurs auxquels nous sommes ou pourrions devenir assujettis en raison d'obligations contractées pour un emprunt d'argent ;

« **Dundee Realty** » désigne Dundee Realty Corporation, société régie par les lois de l'Ontario et filiale de Dundee Corporation;

« **Fiducie A** » désigne la Fiducie A en exploitation de SC Immobilier Dundee, fiducie d'investissement à participation unitaire à capital variable constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario, dont la totalité des parts appartiennent à FPI Dundee;

« **Fiducie B** » désigne la Fiducie B en exploitation de SC Immobilier Dundee, fiducie d'investissement à participation unitaire à capital variable constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario, dont la totalité des parts appartiennent à FPI Dundee;

« **fiducies en exploitation** » désigne, collectivement, Fiducie A et Fiducie B;

« **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;

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

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son règlement d'application, dans leur version modifiée;

« **part de Fiducie A** » désigne une part de Fiducie A, représentant un intérêt bénéficiaire indivis égal dans les distributions versées par Fiducie A;

« **part de Fiducie B** » désigne une part de Fiducie B, représentant un intérêt bénéficiaire indivis égal dans les distributions versées par Fiducie B;

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



« **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 et découlant du placement de FPI Dundee dans des parts de Fiducie A et des billets de Fiducie A;

« **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 et découlant du placement de FPI Dundee dans des parts de Fiducie B et des billets de Fiducie B;

« **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 des fiducies en exploitation** » désigne, collectivement, les parts de Fiducie A et les parts de Fiducie B;

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

« **PCGR** » désigne les principes comptables généralement reconnus du Canada;

« **porteur** » désigne un porteur de parts qui acquiert des parts dans le cadre du présent placement et qui, aux fins de la LIR, est résident du Canada, n'a aucun lien de dépendance avec FPI Dundee et détient les parts à titre d'immobilisations;

« **Porteurs de parts** » désigne des porteurs de parts souscrites dans le cadre du présent placement, mais « 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., Corporation de Valeurs Mobilières Dundee, Financière Banque Nationale Inc., Marchés de Capitaux Genuity s.e.n.c., La Corporation Canaccord Capital, Valeurs mobilières Desjardins inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. et Trilon Securities Corporation;

« **propositions fiscales** » désigne les propositions particulières visant à modifier la LIR qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada ou pour son compte avant la date du présent prospectus;

« **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;

« **REEE** » désigne les fiducies régies par les régimes enregistrés d'épargne-études en vertu de la LIR;

« **régimes** » désigne les fiducies régies par les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite et les régimes de participation différée aux bénéfices en vertu de la LIR;

« **résident du Canada** » désigne un particulier ou une société qui est ou est réputé être un résident du Canada aux fins de la LIR;

« **revenu distribuable** » désigne, pour une période, le revenu net de FPI Dundee et de ses filiales regroupées pertinentes pour cette période mentionné dans ses états financiers consolidés dressés comme si les seuls éléments d'actif de FPI Dundee étaient les parts de Fiducie A, les billets de Fiducie A et la totalité des sommes déposées dans le compte bancaire maintenu pour les parts, déterminé conformément aux PCGR et rajusté comme suit :

- i) sans tenir compte de l'amortissement (exception faite de l'amortissement des coûts de financement différés et des coûts d'entretien différés non recouvrables, engagés après la formation de FPI Dundee le 30 juin 2003) et de l'amortissement des rajustements de la dette au titre de la juste valeur, ii) en rajoutant les frais engagés à l'égard de régimes de réinvestissement des distributions, de régimes d'achat de parts, de régimes d'options d'achat de parts, de régimes sous forme de parts différées ou d'un autre régime d'intéressement sous forme de parts ou d'un régime similaire, iii) en déduisant les gains réalisés ou les pertes subies à la disposition d'un bien immeuble, les charges ou les économies d'impôt futures et les produits de location hors caisse constatés selon la méthode linéaire ou constatés au titre de l'amortissement de l'ajustement à la valeur du marché du loyer économique des contrats de location acquis au moment de l'acquisition d'une propriété locative et iv) pour tenir compte des autres rajustements calculés par une majorité des fiduciaires, à leur gré;

« **revenu distribuable, série B** » désigne, pour une période, le revenu net de FPI Dundee et de ses filiales regroupées pertinentes pour cette période mentionné dans ses états financiers consolidés dressés comme si les seuls éléments d'actif de FPI Dundee étaient les parts de Fiducie B, les billets de Fiducie B et la totalité des sommes déposées dans le compte bancaire maintenu pour les parts de FPI, déterminé conformément aux PCGR et rajusté comme suit : i) sans tenir compte de l'amortissement (exception faite de l'amortissement des coûts de financement différés et des coûts d'entretien différés non recouvrables, engagés après la formation de FPI Dundee le 30 juin 2003) et de l'amortissement des rajustements de la dette au titre de la juste valeur, ii) en rajoutant les frais engagés à l'égard de régimes de réinvestissement des distributions, de régimes d'achat de parts, de régimes d'options d'achat de parts, des régimes sous forme de parts différées ou d'un autre régime d'intéressement sous forme de parts ou d'un régime similaire, iii) en déduisant les gains réalisés ou les pertes subies à la disposition d'un bien immeuble, les charges ou les économies d'impôt futures et les produits de location hors caisse constatés selon la méthode linéaire ou constatés au titre de l'amortissement de l'ajustement à la valeur du marché du loyer économique des contrats de location acquis au moment de l'acquisition d'une propriété locative et iv) pour tenir compte des autres rajustements calculés par une majorité des fiduciaires, à leur gré;

« **SC Gestion Dundee** » désigne la Société en commandite Gestion Dundee, société en commandite constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario dont Gestion Dundee (Commandité) Inc. (société par actions dont Dundee Realty et SC Immobilier Dundee sont les copropriétaires) constitue l'unique commandité et SC Immobilier Dundee et Dundee Realty sont les uniques commanditaires;

« **SC Immobilier Dundee** » désigne la Société en commandite Immobilier Dundee, société en commandite constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario dont le commandité est SC Immobilier et les seuls commanditaires sont les fiduciaires en exploitation, Dundee Consolidated Properties et Dundee Realty;

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

## ATTESTATION DE FPI DUNDEE

Le 27 mars 2006

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres offerts, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province du Canada. Pour les fins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et complété par le dossier d'information, ne contient aucune information fausse ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement.

## 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) ROBERT G. GOODALL  
Fiduciaire

(signé) DUNCAN JACKMAN  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 27 mars 2006

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres offerts, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province du Canada. Pour les fins de la province de Québec, à notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et complété par le dossier d'information, ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement.

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) ROBERT MCKEE

Par : (signé) STEPHEN SENDER

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) MARK G. JOHNSON

CORPORATION DE VALEURS MOBILIÈRES DUNDEE

Par : (signé) DAVID G. ANDERSON

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) IAN MACLURE

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

MARCHÉ DE CAPITAUX GENUITY S.E.N.C.

PAR : (SIGNÉ) CRAIG J. SHANNON

Par : (signé) ROBERT PENTELIUK

LA CORPORATION CANACCORD  
CAPITAL

VALEURS MOBILIÈRES  
DESJARDINS INC.

VALEURS MOBILIÈRES HSBC  
(CANADA) INC.

TRILON SECURITIES  
CORPORATION

Par : (signé) RONALD A. RIMER Par : (signé) JEFFREY OLIN Par : (signé) JEFFREY B. ALLSOP Par : (signé) TREVOR D. KERR

