



**DREAM UNLIMITED CORP.**

**Notice annuelle**

**Le 20 mars 2014**

<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS AU LECTEUR.....</b>	<b>6</b>
<b>INFORMATION PROSPECTIVE .....</b>	<b>6</b>
<b>STRUCTURE DE L'ENTREPRISE.....</b>	<b>8</b>
Liens intersociétés.....	8
<b>DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE .....</b>	<b>9</b>
Historique de DAM.....	9
L'arrangement.....	10
<b>FAITS RÉCENTS.....</b>	<b>11</b>
<b>DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ.....</b>	<b>11</b>
Généralités – Aperçu des activités .....	11
Aménagement de terrains.....	13
Entreprise d'aménagement de terrains .....	22
Services de gestion d'actifs et de consultation.....	29
Énergie renouvelable.....	31
Immeubles de placement et récréatifs .....	33
Employés.....	33
<b>FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>34</b>
Risques généraux .....	34
Risques généraux liés à DREAM.....	42
<b>DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL .....</b>	<b>43</b>
Actions à droit de vote subalternes et actions ordinaires de DREAM .....	43
Actions privilégiées de premier rang .....	44
Actions privilégiées de série 1 .....	44
Politique en matière de dividendes .....	46
<b>MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES.....</b>	<b>46</b>
Cours et volume des opérations .....	46
Ventes ou placements antérieurs.....	47
<b>ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS .....</b>	<b>47</b>
Nom, poste et titres détenus .....	47
Comités .....	52
Interdictions d'opérations, faillites, amendes et sanctions.....	57
Conflits d'intérêts.....	58
Assurance responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants .....	58
<b>POURSUITES .....</b>	<b>58</b>
<b>MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES.....</b>	<b>58</b>
<b>AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....</b>	<b>59</b>
<b>CONTRATS IMPORTANTS .....</b>	<b>59</b>

Convention d'arrangement.....	60
Convention des actionnaires .....	60
Convention de ventes permises.....	61
Convention d'échange.....	62
Convention de non-concurrence liant FPI industriel Dundee .....	62
Convention de non-concurrence liant FPI internationale Dundee .....	63
Convention de non-concurrence liant FPI Dundee .....	63
<b>INTÉRÊTS DES EXPERTS .....</b>	<b>64</b>
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES .....</b>	<b>64</b>
<b>ANNEXE A.....</b>	<b>A-1</b>

## GLOSSAIRE

Sauf indication contraire, les termes suivants utilisés dans la présente notice annuelle ont le sens qui leur est attribué ci-après :

« **actifs sous gestion** » désigne la valeur comptable du total des actifs gérés par DAM pour le compte de ses clients, investisseurs ou partenaires. Les actifs sous gestion sont une mesure de la réussite par rapport à la concurrence et représentent la croissance ou la baisse attribuable à l'appréciation de l'actif, à la fluctuation de la juste valeur marchande, aux acquisitions, aux aliénations, aux gains et pertes d'exploitation et aux intrants et extrants de capitaux;

« **actifs sous gestion productifs de revenus** » désigne les actifs sous gestion qui sont gérés aux termes de contrats permettant à DAM de tirer un revenu de la gestion d'actifs;

« **actions à droit de vote subalternes** » désigne les actions à droit de vote subalternes de catégorie A du capital de DREAM;

« **actions de catégorie C de DAM** » désigne les actions privilégiées comportant droit de vote de catégorie C du capital de DAM;

« **actions de DAM** » désigne les actions de catégorie C de DAM et les actions ordinaires de DAM;

« **actions ordinaires de DAM** » désigne les actions ordinaires sans droit de vote du capital de DAM;

« **actions privilégiées de premier rang** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description de la structure du capital »;

« **actions ordinaires** » désigne les actions ordinaires de catégorie B du capital de DREAM;

« **actions privilégiées de série 1** » désigne les actions privilégiées de premier rang, série 1 du capital de DREAM;

« **administrateur indépendant** » désigne un administrateur qui est indépendant au sens du Règlement 58-101. Dans le Règlement 58-101, un administrateur est indépendant s'il n'est ni employé ni haut dirigeant de DREAM et s'il n'a pas de relations importantes, directes ou indirectes, dont on pourrait raisonnablement s'attendre, de l'avis du conseil d'administration, à ce qu'elles nuisent à l'indépendance de son jugement;

« **administrateurs** » désigne les administrateurs de DREAM à l'occasion, et « administrateur » désigne l'un d'entre eux;

« **arrangement** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Développement général de l'entreprise – L'arrangement »;

« **conseil** » ou « **conseil d'administration** » désigne le conseil d'administration de DREAM;

« **convention des actionnaires** » désigne la convention des actionnaires modifiée et mise à jour datée du 30 mai 2013 intervenue entre DREAM, DAM, Michael J. Cooper, SDC et DREAM Ventures Limited Partnership, dont il est question à la rubrique « Contrats importants – Convention des actionnaires »;

« **convention d'arrangement** » désigne la convention d'arrangement datée du 12 avril 2013 intervenue entre Dundee Corporation, DREAM Limited, DAM et SDC, dont il est question à la rubrique « Contrats importants – Convention d'arrangement »;

« **convention d'échange** » désigne la convention d'échange datée du 30 mai 2013 intervenue entre DREAM, DAM et SDC, dont il est question à la rubrique « Contrats importants – Convention d'échange »;

« **convention de non-concurrence liant FPI Dundee** » désigne la convention de non-concurrence datée du 30 juin 2003 intervenue entre DAM, Société en commandite Immobilier Dundee et FPI Dundee, dont il est question à la rubrique « Contrats importants – Convention de non-concurrence liant FPI Dundee »;

« **convention de non-concurrence liant FPI industriel Dundee** » désigne la convention de non-concurrence datée du 4 octobre 2012 intervenue entre DAM et FPI industriel Dundee, dont il est question à la rubrique « Contrats importants – Convention de non-concurrence liant FPI industriel Dundee »;

« **convention de non-concurrence liant FPI internationale Dundee** » désigne la convention de non-concurrence datée du 3 août 2011 intervenue entre DAM et FPI internationale Dundee, dont il est question à la rubrique « Contrats importants – Convention de non-concurrence liant FPI internationale Dundee »;

« **convention de ventes permises** » désigne la convention de ventes permises datée du 30 mai 2013 intervenue entre DREAM, DAM, SDC et Michael J. Cooper, dont il est question à la rubrique « Contrats importants – Convention de ventes permises »;

« **DAM** » désigne Dream Asset Management Corporation (auparavant Corporation immobilière Dundee), société régie par les lois de la Colombie-Britannique et filiale de DREAM;

« **DREAM** » ou « **la Société** » désigne DREAM Unlimited Corp., société régie par les lois de l'Ontario;

« **filiale** » a le sens qui lui est attribué dans le Règlement 45-106;

« **fiducies inscrites en bourse** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description de l'activité – Généralités – Aperçu des activités »;

« **flux de trésorerie ajustés provenant des activités d'exploitation** » est une mesure clé du rendement utilisée par les sociétés immobilières, mais ils ne sont pas définis par les IFRS, ils n'ont pas de définition standard et ils pourraient ne pas être comparables avec les mesures similaires présentées par d'autres fiducies de placement immobilier. Se reporter au rapport annuel de FPI Dundee, de FPI internationale Dundee et de FPI industriel Dundee pour connaître le rapprochement des flux de trésorerie ajustés provenant de l'activité d'exploitation avec les trésoreries provenant des activités d'exploitation;

« **FPI Dundee** » désigne la Fiducie de placement immobilier Dundee, fiducie de placement immobilier à capital variable et non constituée en personne morale régie par les lois de l'Ontario;

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

« **FPI internationale Dundee** » désigne la Fiducie de placement immobilier internationale Dundee, fiducie de placement immobilier à capital variable et non constituée en personne morale qui est régie par les lois de l'Ontario;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière publiées par le Conseil des normes comptables internationales et adoptées par les Comptables professionnels agréés du Canada dans la partie I du Manuel des Comptables professionnels agréés du Canada – Comptabilité, dans leur version modifiée à l'occasion;

« **LSAO** » désigne la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario), dans sa version modifiée à l'occasion;

« **marge brute** » ou « **marge** » désigne les revenus moins les coûts d'exploitation directs et les frais de gestion d'actifs et de services de consultation. La marge brute peut être exprimée en nombre absolu ou en pourcentage des revenus;

« **notice annuelle** » désigne la présente notice annuelle de DREAM;

« **personne** » désigne un particulier, une personne morale, une société de personnes, une société en commandite, une coentreprise, une fiducie ou un organisme sans personnalité morale, la Couronne ou l'un de ses organismes, ou encore toute autre entité reconnue par la loi;

« **Règlement 45-106** » désigne le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*;

« **Règlement 52-110** » désigne le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*;

« **Règlement 58-101** » désigne le *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance*;

« **SDC** » désigne Sweet Dream Corp., société par actions régie par les lois de l'Ontario et appartenant à Michael J. Cooper;

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

« **superficie locative brute** » désigne la superficie locative brute, compte non tenu des places de stationnement, le cas échéant;

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

## AVIS AU LECTEUR

Le présent document est la notice annuelle de DREAM pour l'exercice clos le 31 décembre 2013. Dans la présente notice annuelle, à moins que le contexte ne s'y prête pas, les termes « nous », « notre » et « nos » désignent DREAM ainsi que les filiales de celle-ci et les participations détenues par DREAM après le 30 mai 2013, la date d'entrée en vigueur de l'arrangement.

Sauf indication contraire, toutes les sommes en dollars sont libellées en dollars canadiens et le terme « dollar » ou le symbole « \$ » désignent le dollar canadien.

Nous sommes devenus une société ouverte le 30 mai 2013 après la réalisation de l'arrangement. La description de notre entreprise, des faits importants récents, la présentation des états financiers et les autres renseignements figurant dans la présente notice annuelle à l'égard des périodes antérieures au 30 mai 2013 reposent sur des renseignements portant sur l'entreprise de DAM telle qu'elle est exploitée par Dundee Corporation avant le 30 mai 2013. Se reporter à la rubrique « Développement général de l'entreprise – L'arrangement » pour de plus amples renseignements sur l'arrangement.

La présente notice annuelle comprend les données sur le marché et le secteur d'activité ainsi que d'autres renseignements obtenus de tiers. Bien que nous soyons d'avis que ces renseignements sont fiables, l'exactitude et l'exhaustivité de ces renseignements ne sont pas garanties. Nous n'avons pas vérifié de façon indépendante ces renseignements et ne faisons aucune déclaration quant à leur exactitude.

Sauf indication contraire, tous les renseignements figurant dans la présente notice annuelle sont présentés au 31 décembre 2013.

## INFORMATION PROSPECTIVE

Certains renseignements figurant dans la présente notice annuelle peuvent constituer de l'« information prospective » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. L'information prospective figurant dans la présente notice annuelle est présentée en vue de communiquer les attentes actuelles concernant les événements ou les résultats futurs, compte tenu des plans, des objectifs et des propositions actuelles, et ces renseignements pourraient ne pas convenir à d'autres fins. L'information prospective pourrait également comprendre de l'information sur nos plans ou nos objectifs futurs respectifs et d'autres renseignements qui ne se composent pas de faits historiques. L'information prospective est de nature prédictive et elle est tributaire d'événements ou de situations futures ou se rapporte à ceux-ci. Ainsi, la présente notice annuelle a recours à l'emploi de termes comme « peut », « pourrait », « devrait », « serait », « risque », « vraisemblable », « s'attendre », « prévoir », « être d'avis », « avoir l'intention », « projeter », « estimer » et d'expressions similaires proposant des résultats ou des situations futures qui permettent de relever l'information prospective.

L'information prospective est fondée sur les renseignements qui sont actuellement à notre disposition et sur les hypothèses et analyses que nous avons faites compte tenu de nos expériences respectives et de notre perception des tendances historiques, des conditions actuelles et des événements futurs prévus ainsi que d'autres facteurs que nous jugeons appropriés dans les circonstances, notamment qu'aucun changement imprévu du régime législatif et du contexte d'exploitation n'aura lieu pour les entreprises respectives, que nous atteindrons nos objectifs et respecterons nos priorités futures, que nous aurons accès aux capitaux nécessaires au financement de nos projets futurs, que nos projets futurs se dérouleront de la façon prévue et que les conditions futures du marché et de l'économie se présenteront comme prévu.

Toutefois, que les résultats et les faits réels correspondent ou non aux attentes et aux prédictions contenues dans l'information prospective fait l'objet d'un certain nombre de risques et d'incertitudes,

dont plusieurs sont indépendants de notre volonté et dont les effets peuvent être difficiles à prévoir. Parmi les facteurs pouvant faire en sorte que les résultats ou les situations réelles diffèrent considérablement de ceux qui sont décrits dans l'information prospective figurent notamment un changement défavorable touchant à la conjoncture économique et les conditions du marché de façon générale, notre incapacité à obtenir des capitaux additionnels, notre incapacité à exécuter nos plans stratégiques et à respecter nos obligations financières, les risques associés à nos activités immobilières prévues et à nos placements en général, y compris les risques d'ordre environnementaux, les risques liés au marché et les risques liés à l'inflation, à la fluctuation des taux d'intérêt et à d'autres expositions financières. Pour de plus amples renseignements sur ces facteurs et d'autres facteurs pouvant faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ce que prévoit l'information prospective contenue dans la présente notice annuelle ou intégrée par renvoi dans celle-ci, se reporter aux facteurs de risque traités à la rubrique « Facteurs de risque » de la présente notice annuelle.

Dans le cadre de l'analyse de l'information prospective contenue dans la présente notice annuelle ou intégrée par renvoi dans celle-ci, nous avisons les lecteurs de ne pas s'y fier outre mesure. L'information prospective n'est valide qu'à la date à laquelle elle est présentée. Nous n'avons pas l'intention ni l'obligation de mettre à jour ou de modifier l'information prospective contenue dans la présente notice annuelle ou intégrée par renvoi dans celle-ci afin de tenir compte notamment des renseignements, des situations, des résultats et des circonstances ultérieurs, à moins que les lois sur les valeurs mobilières applicables nous y obligent.

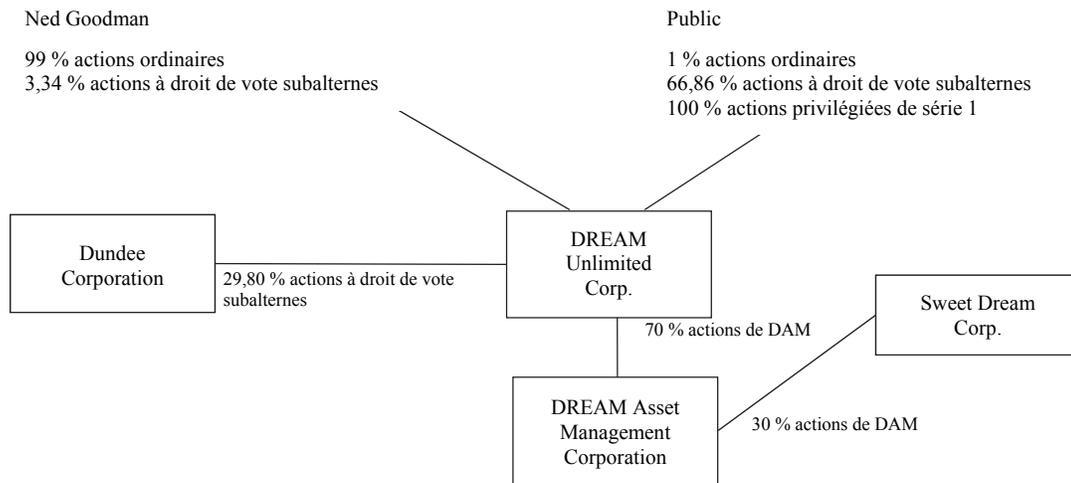
## STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

DREAM Limited a été constituée le 9 avril 2013 en vertu de la LSAO aux fins de la réalisation de l'arrangement. Aux termes de l'arrangement, DREAM Limited et 2368464 Ontario Inc. ont fusionné en vertu de la LSAO le 30 mai 2013 et la société issue de la fusion a été nommée « DREAM Unlimited Corp. ». Le siège social et bureau principal de DREAM est situé au State Street Financial Centre, 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5C 3H1. Avant la conclusion de l'arrangement, DREAM Limited et 2368464 Ontario Inc. n'exerçaient aucune activité et n'avaient émis aucune action.

Pour de plus amples renseignements sur l'arrangement, se reporter à la rubrique « Développement général de l'entreprise – L'arrangement ».

### Liens intersociétés

L'organigramme suivant est une illustration simplifiée de notre structure organisationnelle au 31 décembre 2013 :



(Les pourcentages indiqués ci-dessus sont approximatifs.)

Les principales filiales de DREAM sont DAM, Dundee Realty Holdings I Limited Partnership, 630276 Saskatchewan Ltd., LDL Properties et Firelight Infrastructure Partners LP.

DREAM est propriétaire de 70 % des titres comportant droit de vote DAM. DAM est propriétaire de la totalité des titres comportant droit de vote de 630276 Saskatchewan Ltd. et elle contrôle 100 % des titres comportant droit de vote de Dundee Realty Holdings I Limited Partnership et de LDL Properties, par l'entremise de sa propriété indirecte de 100 % de la participation de commandité dans chacune de ces sociétés en commandite. DAM contrôle indirectement Firelight Infrastructure Partners LP au moyen de la propriété de 70 % des titres comportant droit de vote du commandité de cette société. DAM est également propriétaire, directement ou indirectement, de participations de société en commandite dans Dundee Realty Holdings I Limited Partnership, LDL Properties et Firelight Infrastructure Partners LP.

Le tableau ci-après indique le territoire de constitution de chacune des principales filiales de DREAM :

<b>Dénomination</b>	<b>Territoire de constitution</b>
DREAM Asset Management Corporation	Colombie-Britannique
Dundee Realty Holdings I Limited Partnership	Ontario
630276 Saskatchewan Ltd.	Saskatchewan
LDL Properties	Ontario
Firelight Infrastructure Partners LP	Ontario

## **DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE L'ENTREPRISE**

L'entreprise de DREAM englobe l'aménagement de terrains résidentiels, l'aménagement d'habitations et d'immeubles en copropriété résidentiels, la gestion d'actifs, les activités dans le secteur de l'infrastructure liée à l'énergie renouvelable et la propriété d'immeubles commerciaux. DREAM est devenue une société ouverte le 30 mai 2013 après la conclusion de l'arrangement. Bien que DREAM soit une nouvelle société ouverte, sa filiale DAM a commencé à exercer des activités immobilières en 1989. DAM est un gestionnaire d'actif immobilier et un promoteur immobilier principalement axé sur les secteurs résidentiel et commercial au Canada et en Allemagne.

### **Historique de DAM**

Au moment où elle a été constituée à titre de société ouverte en 1996, DAM comptait un employé et des capitaux propres initiaux de 500 000 \$. Entre 1996 et 1998, DAM a pris beaucoup d'expansion en acquérant de nombreux groupes d'exploitation ou portefeuilles immobiliers distincts. Ces acquisitions lui ont procuré plusieurs plateformes comprenant des actifs d'infrastructure et une main-d'œuvre locale expérimentée et compétente. Durant cette période de 24 mois, l'actif de DAM a dépassé le cap de 1 milliard de dollars. Parmi les acquisitions importantes conclues durant cette période figurent les suivantes : Preston Developments (société d'aménagement établie à Saskatoon), Canlight Property Management Limited (qui a fourni à DAM son infrastructure initiale de gestion immobilière et de comptabilité ainsi que ses ressources en matière d'immeubles résidentiels), Cairns Developments (le principal promoteur à Regina), V&A Properties (qui a apporté une expertise dans le domaine des immeubles commerciaux et une présence sur le marché immobilier de Toronto) et Lehndorff Tandem Group (qui a fourni à DAM une quantité d'immeubles commerciaux dispersés dans toutes les régions du Canada et des bureaux d'exploitation régionaux situés à Vancouver, à Edmonton, à Calgary, à Ottawa et à Montréal).

En 2003, DAM a constitué FPI Dundee à titre de fiducie de placement immobilier nouvellement cotée en bourse et lui a cédé ses immeubles productifs de revenus commerciaux. DAM a conservé ses activités d'aménagement de terrains et certaines autres activités, et a été parallèlement privatisée par Dundee Corporation et M. Michael Cooper. FPI Dundee a pris beaucoup d'expansion après sa constitution. Le total de son actif a plus que doublé et ses revenus totaux ont presque doublé jusqu'en 2007, année de la vente de son portefeuille immobilier de l'Ontario, du Québec et des provinces de l'Atlantique en contrepartie d'un prix d'achat totalisant environ 2,3 milliards de dollars. FPI Dundee a continué de croître considérablement depuis cette opération, ayant conclu des acquisitions de haute qualité d'environ 6,0 milliards de dollars et des aliénations de 700 millions de dollars tout en prenant de l'expansion à l'interne. Aujourd'hui, FPI Dundee est la fiducie de placement immobilier de bureaux seulement la plus importante du Canada en raison de sa capitalisation boursière de 3,2 milliards de dollars et elle affiche en moyenne un rendement total annualisé de 12,0 % depuis sa constitution.

En août 2011, DAM a constitué FPI internationale Dundee afin d'investir de l'argent hors du Canada pour Dundee Corporation, DAM et d'autres investisseurs dans le marché immobilier. Parallèlement à sa constitution, FPI internationale Dundee a acquis des immeubles à vocation multiple d'une superficie d'environ 12 millions de pieds carrés occupés en majeure partie par Deutsche Post. Depuis qu'elle a acquis son portefeuille initial, FPI internationale Dundee a misé sur la diversification de son portefeuille et a acquis des immeubles de bureaux de haute qualité d'une valeur d'environ 1,3 milliard de dollars au sein des marchés des sept grandes villes d'Allemagne (Munich, Berlin, Hambourg, Francfort, Düsseldorf, Cologne et Stuttgart). Environ les deux tiers du bassin d'actifs de FPI internationale Dundee sont maintenant situés dans ces sept marchés. Aujourd'hui, FPI internationale Dundee est propriétaire de près de 16 millions de pieds carrés en Allemagne et constitue la deuxième plus importante FPI parmi son groupe de FPI comparables en Allemagne dotées d'une capitalisation boursière de plus de 1,0 milliard de dollars.

En 2012, FPI Dundee a réalisé des acquisitions évaluées à 2,6 milliards de dollars; elle a notamment acquis une participation de deux tiers dans Scotia Plaza ainsi qu'un portefeuille important d'immeubles de bureaux et industriels. À la suite de l'expansion du portefeuille d'immeubles de bureaux de FPI Dundee, DAM, en tant que gestionnaire d'actif, a proposé que FPI Dundee devienne une fiducie de placement immobilier axée uniquement sur les immeubles de bureaux. Par conséquent, les immeubles industriels faisant partie du portefeuille de FPI Dundee ont été vendus en contrepartie de 575,5 millions de dollars à FPI industriel Dundee dans le cadre d'un premier appel public à l'épargne. Depuis son premier appel public à l'épargne, FPI industriel Dundee a accru considérablement son portefeuille grâce à des acquisitions totalisant près de 900 millions de dollars, à des flux de trésorerie ajustés provenant des activités d'exploitation par part accrus, surpassant même les prévisions contenues dans son premier appel public à l'épargne, et à une augmentation des distributions, tout en maintenant un effet de levier stable. Aujourd'hui, FPI industriel Dundee est propriétaire de près de 16 millions de pieds carrés d'immeubles industriels légers de haute qualité dans des marchés clés partout au Canada. Grâce à une capitalisation boursière de 680 millions de dollars, FPI industriel Dundee est la plus importante FPI industrielle seulement du Canada.

DAM est le gestionnaire d'actif et le conseiller de FPI Dundee, de FPI internationale Dundee et de FPI industriel Dundee et, en contrepartie, elle reçoit les honoraires décrits à la rubrique « Gestion d'actif et services de consultation » ci-après.

## **L'arrangement**

DREAM est devenue une société ouverte le 30 mai 2013 aux termes d'un plan d'arrangement mettant en cause Dundee Corporation, DREAM, DAM et SDC (l'« **arrangement** »). Aux termes de l'arrangement, DREAM a acquis environ 70 % des participations comportant droit de vote de DAM auprès de Dundee Corporation, Dundee Corporation a reçu des actions à droit de vote subalternes représentant environ 28,6 % du nombre total d'actions à droit de vote subalternes et d'actions ordinaires en circulation, et chaque actionnaire de Dundee Corporation a reçu la quote-part lui revenant de DREAM d'après le nombre d'actions de Dundee Corporation qu'il détenait au moyen d'une distribution d'actions de DREAM. Au total, DREAM a émis 72 614 163 actions à droit de vote subalternes, 3 116 326 actions ordinaires et 6 000 000 d'actions privilégiées de série 1. Les actions à droit de vote subalternes et les actions privilégiées de série 1 ont été inscrites à la cote de la Bourse de Toronto le 31 mai 2013.

En vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables, nous avons déposé une déclaration d'acquisition d'entreprise visant l'arrangement. Cette déclaration d'acquisition d'entreprise peut être consultée sous le profil de DREAM sur SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

En vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables, nous avons déposé une déclaration d'acquisition d'entreprise à l'égard de l'arrangement.

## FAITS RÉCENTS

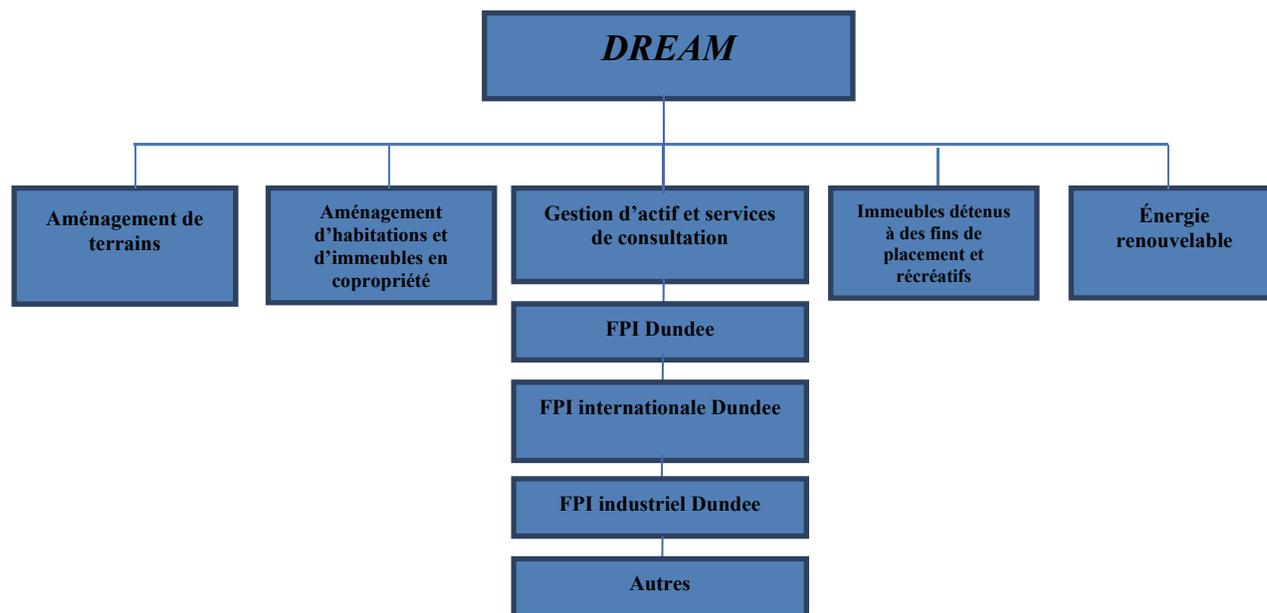
DREAM a annoncé que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, M<sup>me</sup> Pauline Alimchandani est la chef des finances désignée de la Société en remplacement de M. Mario Barrafato, qui conserve son poste de chef des finances de FPI Dundee.

## DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ

### Généralités – Aperçu des activités

DREAM est l'une des principales sociétés immobilières du Canada. Établis à Toronto, nous sommes un gestionnaire d'actif immobilier et un promoteur immobilier novateur principalement axé sur les secteurs commerciaux et résidentiels, au Canada, aux États-Unis et en Allemagne. Dès le début, nous sommes parvenus à repérer et à saisir des occasions d'affaires bénéficiant à l'entreprise et aux actionnaires, notamment la création de DAM en 1996 à titre de société ouverte, sa privatisation subséquente en 2013, la création de FPI Dundee en 2003, la vente par FPI Dundee d'actifs importants en 2007, suivie de l'établissement de son entreprise de gestion d'actifs, puis la création de FPI internationale Dundee et de FPI industriel Dundee en 2011 et en 2012, respectivement.

L'organigramme ci-après illustre la structure et la diversité de notre entreprise :



### *Aménagement de terrains*

En 1994, DAM a repéré la Saskatchewan en tant que marché sous-évalué. Depuis lors, DAM est devenu le principal promoteur-constructeur dans cette province. DAM a également réinvesti ses profits tirés de l'aménagement de terrains en Saskatchewan et en Alberta dans l'acquisition d'un plus grand nombre de terrains. Par conséquent, DAM a actuellement la propriété de terrains d'une superficie totalisant environ 9 700 acres à Saskatoon, à Regina, à Calgary et à Edmonton ou a des engagements visant leur acquisition.

### *Aménagement d'habitations et d'immeubles en copropriété*

DAM construit aussi des maisons en Saskatchewan et est le premier constructeur de maisons unifamiliales en importance de la province. Presque toutes les activités prévues de DREAM dans l'ouest du Canada appartiennent actuellement en exclusivité à DAM.

À Toronto, DAM aménage des immeubles en copropriété depuis 1995 et elle y aménage actuellement environ 2 100 appartements d'un immeuble en copropriété au centre-ville. DAM s'associe à d'importants promoteurs de projets d'immeubles en copropriété et détient habituellement une participation de 50 % dans ces projets. Parmi les projets actuels figurent la construction d'immeubles en copropriété dans le Distillery Historic District, le village des athlètes des Jeux panaméricains et parapanaméricains (également appelé The Canary District) et dans d'autres emplacements stratégiques situés dans le quartier « lower east side » du centre-ville, ainsi qu'une série de projets sur la rue Queen Ouest. En outre, les biens immeubles que détient actuellement DAM comptent des terrains permettant la construction d'environ 2 100 appartements supplémentaires dans un immeuble en copropriété.

### *Gestion d'actif et services de consultation*

DAM est le gestionnaire d'actif de trois fiducies de placement immobilier cotées en bourse : FPI Dundee, la fiducie de placement de bureaux la plus importante du Canada; FPI internationale Dundee, la première fiducie de placement immobilier établie au Canada ayant des actifs exclusivement à l'étranger; et FPI industriel Dundee, la fiducie de placement immobilier industrielle la plus importante du Canada (collectivement, les « **FPI ouvertes** »). Collectivement, les fiducies inscrites en bourse détiennent un actif d'environ 10,6 milliards de dollars (les actifs sous gestion productifs de revenus) et une superficie locative brute d'environ 56 millions de pieds carrés. D'après les renseignements disponibles au 31 décembre 2013, DREAM, Dundee Corporation et M. Michael Cooper y avaient investi, collectivement, près de 440 millions de dollars.

L'équipe de gestion d'actifs de DAM a accès à 178 professionnels en immobilier possédant des compétences dans le domaine de l'architecture, du génie, des finances, de la comptabilité et du droit. L'équipe compte, collectivement, de l'expérience au sein de presque toutes les grandes organisations immobilières du Canada, ainsi que de l'expertise sur les marchés financiers et les domaines du financement structuré, des placements immobiliers, de la promotion immobilière et de la gestion au sein d'un large éventail de types d'immeubles situés dans divers marchés géographiques. Cette équipe effectue ses propres recherches et analyses, sa modalisation financière, ses examens diligents et sa planification financière, et elle a conclu des opérations immobilières commerciales d'une valeur excédant 17 milliards de dollars au cours des 20 dernières années. De plus, elle a aménagé et vendu plus de 17 000 terrains destinés à la construction de maisons unifamiliales ainsi que de 3 800 appartements dans des immeubles en copropriété, et construit plus de 3 000 maisons unifamiliales.

### *Immeubles récréatifs et placements*

DAM est propriétaire d'autres actifs qui ne sont pas issus de ses activités principales, notamment une station de ski au Colorado, une participation dans une station de ski en Californie, une participation dans le King Edward Hotel situé à Toronto, ainsi que des participations dans des immeubles commerciaux ayant une superficie locative brute d'environ 510 000 pieds carrés et situés, notamment, dans le Distillery Historic District, au centre-ville de Toronto. DAM a également monté de nombreux prêts mezzanines et placements dans des titres de capitaux propres, et y a participé, lorsque l'occasion s'en est présentée.

## ***Énergie renouvelable***

DAM est le cogestionnaire d'un fonds d'infrastructure lié à l'énergie renouvelable à capital fixe, qu'il gère de concert avec un important fonds de retraite canadien. DAM détient 20 % du fonds lié à l'énergie renouvelable et 50 % du gestionnaire de ce dernier. Le fonds investit dans des projets d'énergie renouvelable axés sur l'énergie éolienne, solaire et hydraulique, et gère de tels projets. Par l'entremise de DAM et de son partenaire, le fonds dispose actuellement d'environ 345 millions de dollars aux fins d'investissements, dont la plupart ont été affectés à la création de projets de 1,4 milliard de dollars qui produiraient environ 280 mégawatts d'énergie renouvelable au moment de leur conclusion. DREAM compte poursuivre son expansion dans le secteur de l'énergie renouvelable une fois que ce fonds sera achevé. Les investissements opérationnels du fonds ont généré des rendements annuels moyens avant impôt de plus de 10 % sur les contrats à long terme conclus avec des sociétés de la Couronne provinciales.

## **Aménagement de terrains**

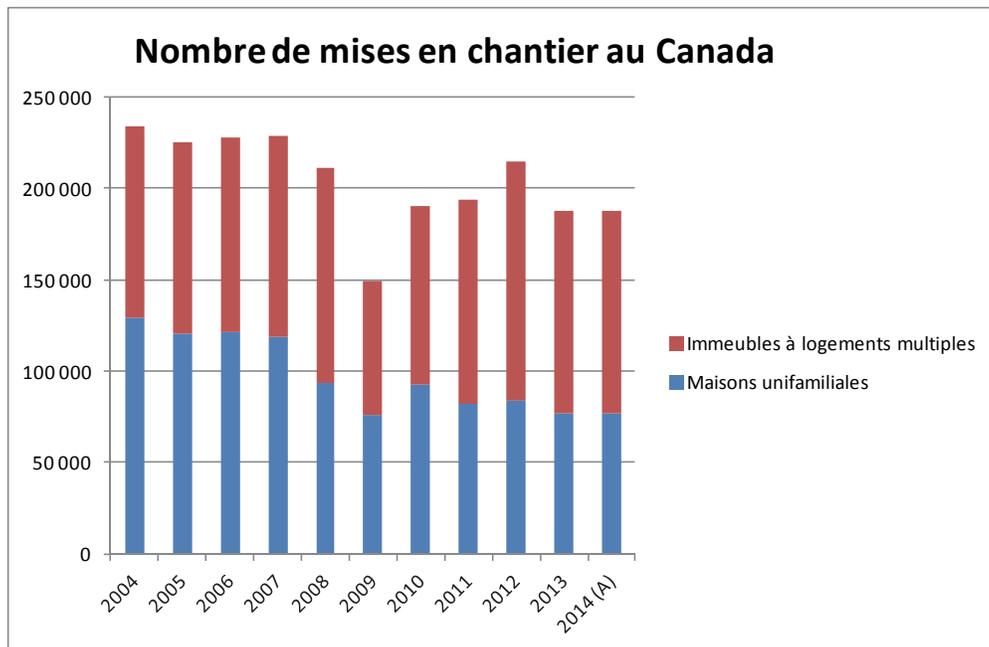
### ***Aperçu***

De façon générale, DAM acquiert ou contrôle des terrains sans obtenir les approbations nécessaires des autorités de réglementation qui permettraient la construction d'édifices résidentiels, industriels, commerciaux ou à vocation mixte. Ces terrains sont généralement classés comme étant des terrains détenus aux fins de développement. Après une acquisition, DAM collabore ensuite étroitement avec différents paliers de gouvernement afin d'obtenir les approbations en question de façon qu'elle puisse entamer les travaux de développement en vue de préparer le terrain à une construction future. Les délais nécessaires à l'obtention des approbations requises varient, mais correspondent souvent à l'expansion des services comme l'aqueduc et les égouts. Une fois les approbations obtenues et après le début des travaux de services publics, ces terrains sont classés comme étant en voie de développement. Les activités de construction sur les terrains en voie de développement comprennent le nivellement du terrain, l'installation de différents services publics et la construction de routes et de parcs. Ce processus d'acquisition, d'obtention des approbations et de mise en valeur des terrains nécessite d'importants coûts de détention associés aux dépenses en immobilisations. Le choix et l'achat des terrains procurent le stock nécessaire aux fins de développement et constituent un aspect important du processus de développement des terrains.

## ***Conjoncture du secteur immobilier résidentiel au Canada***

Le marché immobilier résidentiel est mû par un certain nombre de facteurs, dont la croissance de la population, le taux d'emploi, l'accessibilité à la propriété et les taux d'intérêt. Au cours des cinq dernières années, le marché immobilier résidentiel canadien s'est raisonnablement bien comporté, en grande partie en raison d'une offre stable et d'une demande constante, ainsi que des pratiques prudentes adoptées en matière d'octrois de prêts hypothécaires. Le nombre stable de mises en chantier, le ratio équilibré ventes/nouvelles inscriptions, la croissance constante de la demande attribuable à des politiques d'immigration favorables, ainsi que la forte progression du nombre d'emplois et les taux faibles des prêts hypothécaires représentent des caractéristiques importantes du marché immobilier résidentiel canadien.

Au cours de la dernière décennie, le nombre de mises en chantier se situait entre 190 000 et 240 000 par année au Canada, sauf en 2009, où il a diminué pour s'établir à environ 150 000 unités, en grande partie à cause du ralentissement économique mondial. En 2013, les mises en chantier ont été au nombre de 187 923 au Canada et devraient demeurer au même niveau en 2014.



Par le passé, l'offre d'habitations a été stable par rapport à la demande au Canada. En décembre 2013, le ratio ventes/inscriptions s'est élevé à 0,55 au Canada, signalant une stabilité du marché. Au cours des 15 dernières années, il s'est rarement situé en deçà de 0,40, dénotant une demande solide et constante pour les habitations au Canada.

La croissance démographique soutenue étaye la demande sur le marché immobilier résidentiel. Statistique Canada prévoit que la population canadienne, qui était d'environ 35 millions au 1<sup>er</sup> juillet 2013, passera à plus de 43 millions d'ici 2036 selon un scénario de croissance modérée, ce qui représente une augmentation de plus de 8 millions d'habitants, soit environ 23 %.

Compte tenu de la dynamique positive au sein du marché de la construction immobilière résidentielle, le prix des maisons poursuit sa tendance haussière au Canada. En janvier 2014, le prix des maisons avait augmenté de 80,6 % par rapport à janvier 2004 au Canada, selon l'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale (de la revente). Cette hausse du prix n'a pas ralenti la demande de maisons au Canada, appuyée par des taux hypothécaires qui ont atteint des plateaux historiques. Les maisons demeurent très abordables en raison des faibles taux d'intérêt au Canada. Le taux hypothécaire moyen sur cinq ans affiché est de 4,32 % pour une période de cinq ans, comme l'a indiqué la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») en février 2014. Les taux hypothécaires ont dernièrement atteint leur niveau le plus bas en plus de 40 ans.

Le marché de l'habitation canadien et les pratiques d'achat de maisons comportent un certain nombre d'exigences juridiques et de caractéristiques générales qui ont permis au marché de l'habitation de croître à un rythme soutenu tout en limitant le taux de défaillance des prêts hypothécaires au cours de la dernière décennie. Par exemple, les prêteurs hypothécaires n'offrent aucun prêt hypothécaire à risque et la grande majorité des prêts hypothécaires sont assortis de pleins recours, ce qui signifie que l'emprunteur demeure responsable du remboursement du montant intégral du prêt hypothécaire, même en cas de saisie. Le niveau de constructions spéculatives au Canada est très faible puisque le financement de la construction n'est offert que dans les cas de ventes préalables et, par conséquent, presque toutes les maisons sont vendues avant le début de la construction. En outre, les acheteurs de nouvelles maisons doivent verser des acomptes élevés, qui sont habituellement non remboursables, et doivent consentir des recours. En pleine

crise économique de 2009, le nombre de prêts hypothécaires impayés depuis 90 jours ou plus n'a jamais dépassé 0,45 % de l'ensemble des prêts hypothécaires en cours au Canada.

Bien que la cadence record des mises en chantier et les augmentations des prix aient commencé à ralentir, les organismes de réglementation des banques, le ministère des Finances, la SCHL et la Banque du Canada déploient des efforts visant une modération contrôlée du marché de l'habitation, ce qui, à l'heure actuelle, devrait se traduire par le maintien du nombre de mises en chantier dans les normes historiques et, selon la ville, un ralentissement de la croissance des prix ou un léger recul de ces derniers.

### ***Conjoncture économique des principaux marchés où DAM aménage des terrains***

DAM aménage actuellement des terrains en Saskatchewan et en Alberta. Bien que ces deux provinces se soient jointes au Canada simultanément en 1905 et aient des caractéristiques démographiques similaires à ce moment-là, elles ont évolué de manière très différente. Initialement, ces provinces comptaient toutes deux environ 250 000 habitants et, de 1905 à 1940, la population de la Saskatchewan dépassait celle de l'Alberta. Au milieu des années 1940, l'Alberta comptait environ 900 000 habitants, nombre qui a doublé pour s'établir à 1,8 million en 1976, puis doublé à nouveau pour atteindre 4,0 millions en 2013. L'Alberta est l'une des provinces canadiennes les plus prospères depuis plus de 50 ans. Sa population, qui représentait 7,8 % de la population canadienne en 1976, en représente un peu plus de 11 % aujourd'hui.

La population de la Saskatchewan, qui était de quelque 921 000 en 1931, est passée d'un creux de 831 000 en 1951 à un sommet d'un peu plus que 1 million en 1986. Elle n'a passé le cap du million qu'en 2007. Pendant ce temps-là, la population rurale de la Saskatchewan a, quant à elle, baissé, passant de 73 % de la population de la province à 35 %. La population urbaine de la Saskatchewan croît régulièrement et augmente actuellement à un taux beaucoup plus élevé que celui de l'ensemble de la population de la province.

La Saskatchewan compte actuellement environ 1,1 million d'habitants et le gouvernement de la Saskatchewan a fixé un nouvel objectif de 1,2 million d'habitants d'ici 2020. Selon le recensement de 2011, la population de la Saskatchewan a augmenté de 6,7 % au cours de la période de cinq ans antérieure, comparativement à des baisses consécutives de 1,1 % durant les deux périodes de recensement antérieures. L'économie de la Saskatchewan repose sur l'agriculture, le pétrole et le gaz traditionnels, les sables bitumineux, la potasse, l'uranium et les diamants. Selon *Perspectives économiques provinciales* de la Banque TD daté du 15 janvier 2014, la création d'emplois en Saskatchewan a fait un bond de 3,4 %, accompagné d'une croissance élevée du revenu et d'un faible taux de chômage de 3,9 %. La province devrait produire un excédent de 33 millions de dollars pour l'exercice 2013/2014, lequel devrait passer à 200 millions de dollars d'ici 2016/2017.

### ***Indicateurs économiques***

L'Alberta et la Saskatchewan sont pratiquement les chefs de file pour ce qui est de presque toutes les mesures économiques positives au Canada (se reporter au tableau ci-après).

	<b>Alberta</b>	<b>Saskatchewan</b>	<b>Moyenne nationale<sup>1)</sup></b>
Croissance de la population (2006 à 2011)	10,8 %	6,7 %	5,9 %
Taux de chômage (%)			
2011	5,5 %	5,0 %	7,4 %
2012	4,6 %	4,7 %	7,2 %
2013E	4,6 %	4,1 %	7,1 %
2014E	4,4 %	4,2 %	6,8 %
2015E	4,1 %	4,1 %	6,6 %
Croissance réelle du PIB			
2011	5,1 %	4,9 %	2,5 %
2012	3,8 %	1,9 %	1,7 %
2013E	3,3 %	3,9 %	1,7 %
2014E	3,9 %	2,1 %	2,6 %
2015E	3,5 %	2,5 %	2,7 %
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	38 761	31 363	29 897
Croissance de l'emploi (2007 à 2012)	1,5 %	1,3 %	0,8 %
Indice d'inconfort (taux d'inflation + taux de chômage, octobre 2013)	5,4 %	5,1 %	8,6 %
Dépenses individuelles pour des biens et services (% du PIB)	40,7 %	41,0 %	55,7 %

Source : *Perspectives provinciales* de RBC (décembre 2013), Statistique Canada

1) Les moyennes nationales pour le revenu personnel disponible par habitant, la croissance de l'emploi, l'indice d'inconfort et les dépenses individuelles ont été calculées en fonction de la moyenne pondérée des populations de Terre-Neuve-et-Labrador, de l'Île-du-Prince-Édouard, de la Nouvelle-Écosse, du Québec, de l'Ontario, du Manitoba, de la Saskatchewan, de l'Alberta et de la Colombie-Britannique.

### ***Renseignement sur le marché de l'habitation***

En Saskatchewan, les mises en chantier résidentielles ont augmenté, passant d'environ 1 000 unités en 1991 à 8 290 en 2013. En Alberta, elles ont été au nombre de 12 000 unités en 1991 et ont progressé pour atteindre 36 011 en 2013.

Le tableau suivant indique les taux d'augmentation des prix des habitations de 2000 à 2013 dans diverses villes canadiennes.

Rang	Ville	Augmentation (de 2000 à 2013)
1.	Regina*	175 %
2.	Calgary*	125 %
3.	Saskatoon*	123 %
4.	Winnipeg	112 %
5.	St John's	108 %
6.	Edmonton*	99 %
7.	Ottawa	77 %
8.	Montréal	73 %
9.	Toronto	59 %
10.	Halifax	54 %
11.	Vancouver	29 %
12.	Victoria	15 %
* indique une ville où DAM aménage activement des terrains		

Même si la Saskatchewan et l'Alberta ont une économie très vigoureuse et que les hausses des prix des habitations y sont parmi les plus élevées du pays, l'accessibilité à la propriété y demeure meilleure que dans le reste du pays en moyenne. Selon l'Indice d'accessibilité à la propriété de RBC, la part du revenu avant impôts d'un ménage qu'absorbent les versements hypothécaires pour tous les types d'habitations en Saskatchewan, en Alberta, à Calgary et à Edmonton est inférieure à la moyenne canadienne. En outre, en Saskatchewan et en Alberta, les prix en valeur absolue de tous les types d'habitations, sauf les bungalows détachés, sont inférieurs à la moyenne canadienne.

### *Accessibilité à la propriété*

Type d'habitation	Canada	Alberta	Saskatchewan	Toronto	Calgary	Edmonton
Bungalow détaché	42,7	32,4	37,2	54,5	33,0	34,1
Maison à deux étages standard	48,4	34,5	40,8	63,1	33,6	36,6
Appartement en copropriété	27,9	19,6	25,0	34,0	19,4	20,2

**Note :**

1) Proportion du revenu avant impôts médian qu'un ménage doit consacrer aux versements hypothécaires

### *Prix*

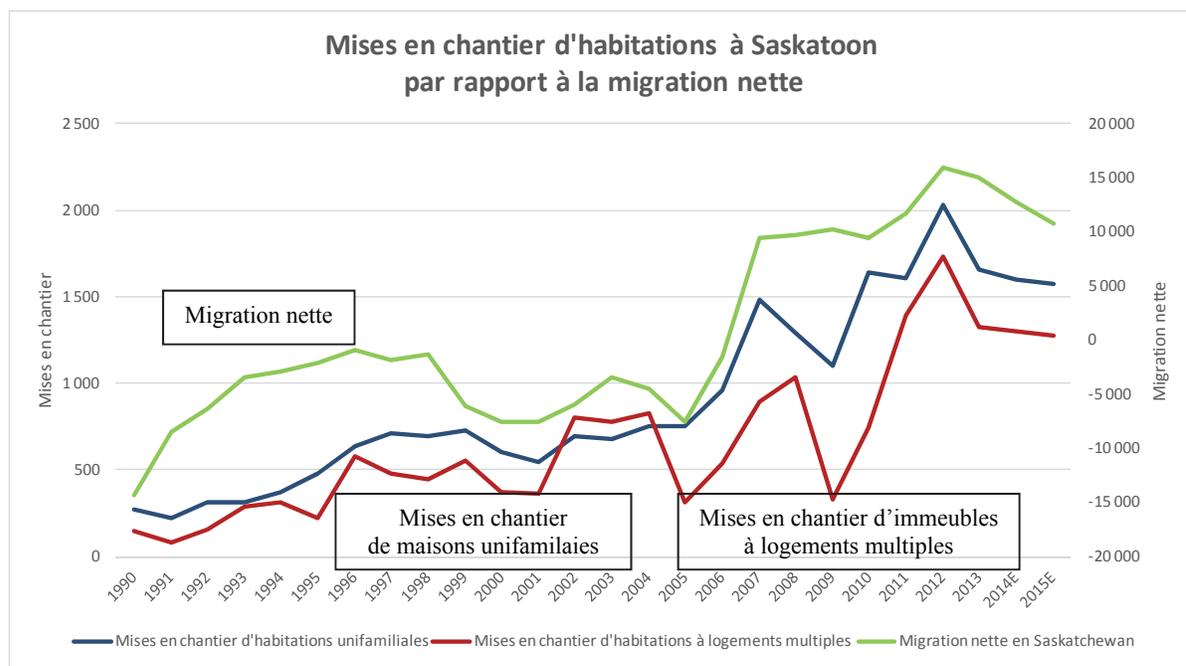
(en milliers de dollars)

Type d'habitation	Canada	Alberta	Saskatchewan	Toronto	Calgary	Edmonton
Bungalow détaché	375,7	375,8	351,9	568,2	457,9	354,1
Maison à deux étages	422,8	388,8	380,5	652,7	453,8	372,6
Appartement en copropriété	239,8	219,3	233,2	343,5	261,9	204,2

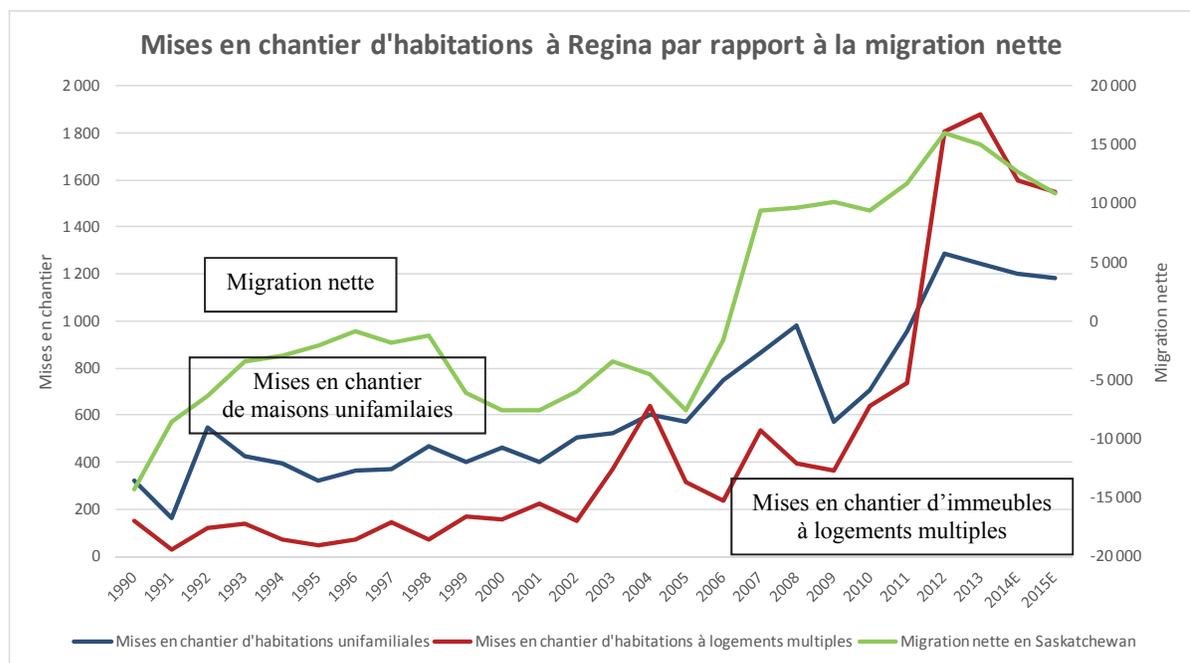
## Conjoncture du secteur immobilier résidentiel dans les marchés pertinents

Partout au Canada, le total des mises en chantier résidentielles devrait demeurer stable jusqu'en 2015, alors que les mises en chantier de maisons unifamiliales détachées devraient atteindre environ 76 700 unités et les mises en chantier d'habitations à logements multiples devraient demeurer à leur niveau de 2013, soit environ 111 000 unités. Le prix de revente moyen des habitations résidentielles partout au Canada en 2013 a augmenté de 5,3 % pour atteindre 382 543 \$, et il est prévu qu'il s'approche de la barre des 400 000 \$ d'ici 2015. Les activités d'aménagement de terrains de DAM sont principalement exercées à Saskatoon, à Regina, à Calgary et à Edmonton. DAM construit des maisons à Saskatoon et à Regina sur les terrains qu'elle y aménage et, parfois, sur des lots achetés auprès d'autres promoteurs. DAM construit également des immeubles en copropriété à Toronto. Dans tous les marchés, les immeubles à logements multiples occupent une part croissante du nombre total de mises en chantier d'habitations. Dans tous les marchés, les municipalités encouragent ou exigent une plus grande densité sur les terrains aménagés.

- **Saskatoon (Saskatchewan)** : Selon Statistique Canada, la population de Saskatoon est la plus jeune des grandes villes du Canada et celle dont la croissance est la plus rapide au Canada, derrière Calgary. La SCHL s'attend à ce que le flux migratoire vers la Saskatchewan demeure important, soit 12 700 personnes en 2014 et 10 800 autres en 2015. Près de la moitié de l'augmentation de population peut être attribuable à une migration internationale nette. Dans l'ensemble, la croissance démographique et la formation de nouveaux ménages devraient maintenir la demande de logements à un niveau élevé. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons unifamiliales atteindra 1 600 unités en 2014 et que le nombre de mises en chantier d'immeubles à logements multiples atteindra 1 300 unités. Le prix moyen des habitations unifamiliales détachées devrait passer de 332 058 \$ en 2013 à 348 600 \$ d'ici 2015. Le graphique suivant présente les mises en chantier d'habitations unifamiliales et d'immeubles à logements multiples par rapport à la migration nette de la Saskatchewan de 1990 à 2015, au moyen de données obtenues auprès de Statistique Canada et de la SCHL.

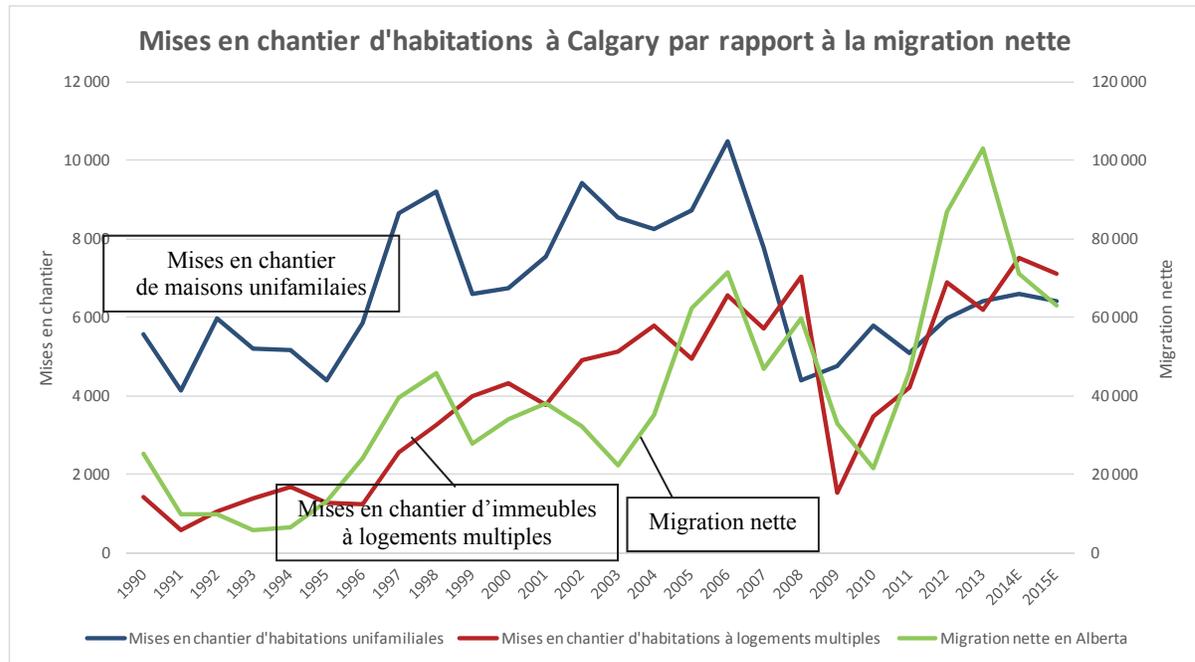


- Regina (Saskatchewan)** : Selon le Conference Board du Canada, la croissance réelle du PIB de Regina estimée à 5 % en 2013 était la troisième en importance parmi les villes canadiennes, alors que la croissance réelle prévue du PIB de 3,5 % en 2014 devrait la classer deuxième derrière Calgary. Regina est la deuxième ville en importance de la Saskatchewan et, du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 1<sup>er</sup> juillet 2012, elle s'est classée au deuxième rang des régions métropolitaines de recensement qui ont crû le plus rapidement au Canada. Les mises en chantier d'habitations unifamiliales devraient se situer à environ 1 200 unités en 2014 et en 2015, tout comme les niveaux de 2013, alors que les prix passeront de 312 355 \$ en 2013 à 328 500 \$ en 2015. Les mises en chantier d'habitations à logements multiples devraient demeurer à des niveaux élevés sans précédent de 1 600 unités aussi bien en 2014 qu'en 2015, soit une légère modération par rapport aux niveaux de 2013. Près des deux tiers de l'augmentation de population de Regina peut être attribuable à une migration internationale nette. Le graphique suivant présente les mises en chantier d'habitations unifamiliales et d'immeubles à logements multiples par rapport à la migration nette de la Saskatchewan de 1990 à 2015, au moyen de données obtenues auprès de Statistique Canada et de la SCHL.

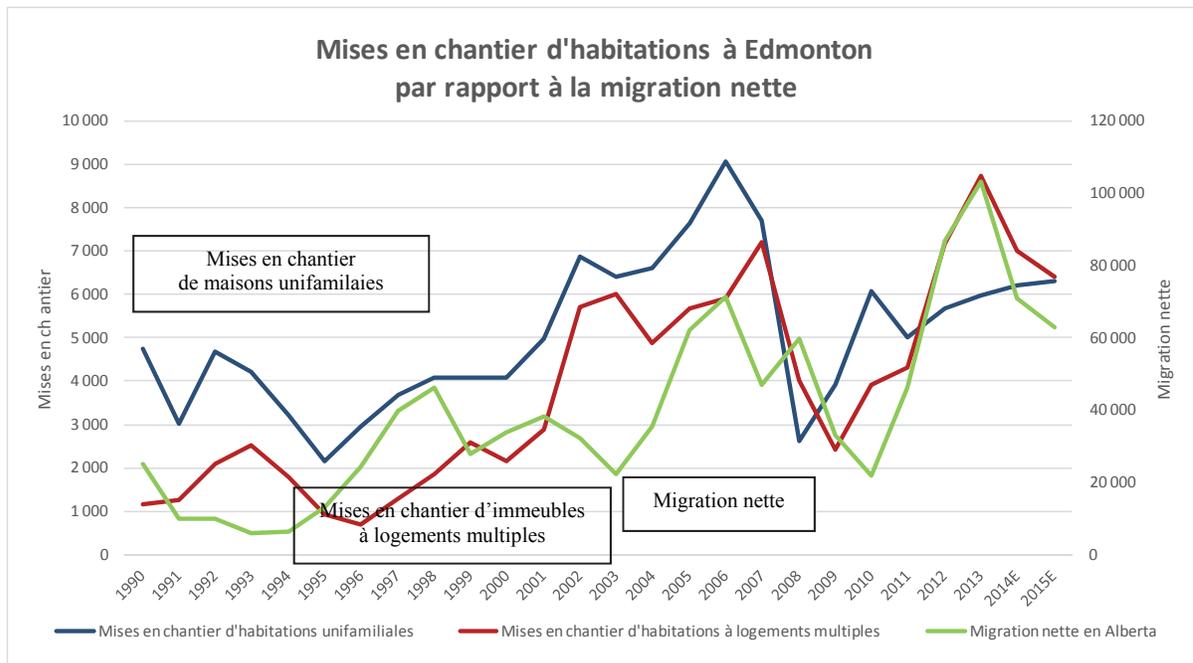


- Calgary (Alberta)** : Calgary est la plus grosse ville de l'Alberta. Sa population est passée de 1 120 225 habitants en avril 2012 à 1 149 552 habitants en avril 2013, ce qui représente une hausse annuelle de 2,6 %. Le nombre de personnes qui déménagent à Calgary a été le principal moteur de l'augmentation de la demande de logements sur les marchés des habitations nouvelles et existantes ainsi que sur le marché des logements locatifs. À l'automne 2013, la migration nette était sur le point de franchir le cap de 30 000 personnes en 2013, en hausse par rapport à 29 309 en 2012. Le marché de l'emploi de Calgary devrait dépasser celui de bon nombre d'autres régions du Canada. Toutefois, à mesure que s'améliorera la conjoncture économique dans d'autres provinces et pays, la cadence de la migration vers Calgary devrait se modérer. Le nombre de mises en chantier de maisons unifamiliales a augmenté de 7 % en 2013 par rapport à l'année antérieure pour s'établir à 6 402 unités, ce qui a ainsi comprimé les mises en chantier d'immeubles à logements multiples. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons unifamiliales devrait augmenter pour s'établir à 6 500 unités en 2014 et que le nombre de mises en chantier d'immeubles à logements multiples devrait augmenter pour s'établir à 6 600 unités. En août 2013, le prix des maisons unifamiliales avait augmenté de 2,2 % par rapport à l'année antérieure et il devrait croître davantage en 2014. Le graphique suivant présente les

mises en chantier d'habitations unifamiliales et d'immeubles à logements multiples par rapport à la migration nette de l'Alberta de 1990 à 2015, au moyen de données obtenues auprès de Statistique Canada et de la SCHL.



- Edmonton (Alberta)** : Edmonton est la deuxième ville en importance de l'Alberta. Selon les dernières données disponibles datées d'avril 2012, Edmonton comptait une population d'environ 812 201 habitants. La population de la ville a augmenté de plus de 105 000 personnes au cours des sept dernières années, en partie grâce à la demande de main d'œuvre et à une augmentation des revenus. En 2013, 27 000 migrants nets se sont établis dans la région métropolitaine de recensement d'Edmonton, soit une augmentation de 8 % par rapport à 2012. La migration nette en 2014 dans la région devrait être modérée. En 2013, le nombre de mises en chantier d'habitations unifamiliales a augmenté de 6 % par rapport à l'année précédente pour s'établir à 5 970 unités, le nombre de mises en chantier d'immeubles à logements multiples a augmenté de 21 % pour s'établir à 8 719 unités et le nombre total de mises en chantier a augmenté de 14 % pour s'établir à 14 689 unités. Les prévisions des mises en chantier d'habitations unifamiliales et d'immeubles à logements multiples à court et à moyen termes sont fixées à 6 200 et à 6 000 unités respectivement. Le graphique suivant présente les mises en chantier d'habitations unifamiliales et d'immeubles à logements multiples par rapport à la migration nette de l'Alberta de 1990 à 2015, au moyen de données obtenues auprès de Statistique Canada et de la SCHL.



- Région du Grand Toronto (Ontario)** : Le marché du logement le plus important de tout le Canada est la Région du Grand Toronto (RGT). Cette région comprend la ville centrale de Toronto et les quatre municipalités régionales qui l'entourent : Durham, Halton, Peel et York. La RGT compte environ 6,0 millions d'habitants et devrait bénéficier d'une migration nette d'environ 60 000 personnes en 2013 et d'environ 66 000 personnes en 2014. En 2013, selon la SCHL, il y a eu 33 547 mises en chantier et quelque 89 000 maisons vendues dans la RGT. La demande de logements demeure vigoureuse à Toronto et les loyers continuent d'y augmenter modérément, étant donné que les contraintes au niveau de l'offre limitent le nombre de logements disponibles dans le centre-ville de Toronto. Par conséquent, le loyer moyen des appartements visés par le sondage réalisé par la SCHL en 2013 a progressé de 3,1 % et les taux d'inoccupation des immeubles en copropriété devraient continuer à demeurer bas, à 1,8 %. En outre, l'offre de terrains dans la RGT est considérablement restreinte par la réglementation gouvernementale. En effet, en 2005, le gouvernement de l'Ontario a établi le Plan de la ceinture de verdure, qui protège des terrains agricoles et des espaces verts de 1,8 million d'acres situés au cœur de la région élargie du Golden Horseshoe et empêche qu'y soient aménagées des zones urbaines. La région élargie du Golden Horseshoe est une région urbaine centrée autour de la ville de Toronto qui s'étend de l'extrémité ouest du Lac Ontario jusqu'à Bowmanville, à l'est. En 2006, le ministère de l'Infrastructure a publié son Plan de croissance pour la région élargie du Golden Horseshoe (le « **Plan de croissance** »). Le Plan de croissance énonce les politiques dictant l'emplacement et l'étendue de l'aménagement. L'établissement du Plan de la ceinture de verdure et du Plan de croissance a limité les possibilités d'expansion pour les promoteurs en restreignant l'offre de terrains disponibles aux fins d'aménagement. Le prix des terrains dans la RGT a dramatiquement augmenté depuis l'introduction du Plan de la ceinture de verdure en 2005.

**Questions relatives à la réglementation, à l'environnement, à la santé et à la sécurité**

*Zonage et planification*

L'aménagement de terrains est assujéti à divers lois, ordonnances, règles et règlements municipaux, provinciaux et fédéraux concernant le zonage, la conception des bâtiments, la construction et des questions similaires, notamment à des règlements municipaux qui imposent des restrictions en matière de

densité et de zonage afin de limiter le nombre de maisons qui peuvent être construites dans les limites d'une propriété ou d'une municipalité donnée. Dans de nombreux territoires, la législation provinciale et municipale autorise de plus en plus l'acquisition de terrains en tant qu'espaces ouverts publics (*dedicated open space*), principalement par des organismes gouvernementaux, paragouvernementaux et sans but lucratif. Il pourrait y avoir diverses exigences en matière de permis, d'inscription et de dépôt liées à la construction, à la promotion et à la vente d'habitations. Il s'agit de variables pouvant avoir une incidence sur les coûts globaux d'un promoteur qui pourraient retarder l'ouverture de projets ou faire en sorte que DAM revoit sa position par rapport à un projet en particulier.

### *Environnement, santé et sécurité*

Les promoteurs sont tenus de respecter les lois, ordonnances, règles et règlements municipaux, provinciaux et fédéraux en vigueur qui visent à protéger l'environnement, notamment en exigeant que les propriétaires ou exploitants de biens immobiliers acquittent les coûts liés à l'enlèvement de certaines matières dangereuses ou toxiques ou de remise en état de l'immeuble, et à assurer la sécurité des personnes qui participent au processus d'aménagement, notamment les entrepreneurs, les clients et le public en général.

### **Entreprise d'aménagement de terrains**

L'entreprise d'aménagement de terrains de DAM englobe les activités exercées à Saskatoon, à Regina, à Calgary et à Edmonton. Ces marchés affichent constamment les augmentations les plus élevées du prix des maisons et se caractérisent historiquement par un taux de croissance démographique vigoureux, un taux d'emploi stable et croissant et une densité démographique favorisant une hausse des volumes de ventes. DAM estime que les terrains qu'elle détenait au 31 décembre 2013 donneront lieu à environ 70 000 lots résidentiels et unités d'immeubles à logements multiples et à un projet commercial d'une superficie d'environ 6,3 millions de pieds carrés. DAM adoptera une démarche rigoureuse lorsqu'elle sélectionnera les marchés où elle exercera ses activités et elle tiendra compte d'un certain nombre de facteurs, dont l'offre et la demande sous-jacentes, la compétitivité, le bassin d'emplois et la rentabilité propre à chaque emplacement.

Les terrains de DAM sont soit des terrains détenus aux fins d'aménagement, soit des terrains en voie d'aménagement. Au 31 décembre 2013, DAM était propriétaire de terrains détenus aux fins d'aménagement d'une superficie de 9 263 acres et des terrains en voie d'aménagement d'une superficie de 397 acres, dont 690 lots pour des maisons unifamiliales de même que des terrains destinés à des immeubles à logements multiples et à des immeubles commerciaux ainsi qu'à d'autres fins, soit des terrains d'une superficie totalisant plus de 9 660 acres, ou était partie à des contrats visant ces terrains.

Ville	Terrains détenus aux fins d'aménagement <sup>1)</sup>		Terrains en voie d'aménagement	
	Détenu en copropriété (acres)	Détenu sous contrat (acres)	Nombre total de lots <sup>2)</sup>	Acres <sup>3)</sup>
Saskatoon	2 608	310	258	17
Regina	2 500	477	99	120
Calgary	2 369	5	186	59
Edmonton	756	235	147	49
Total	8 233	1 027	690	245

#### **Notes :**

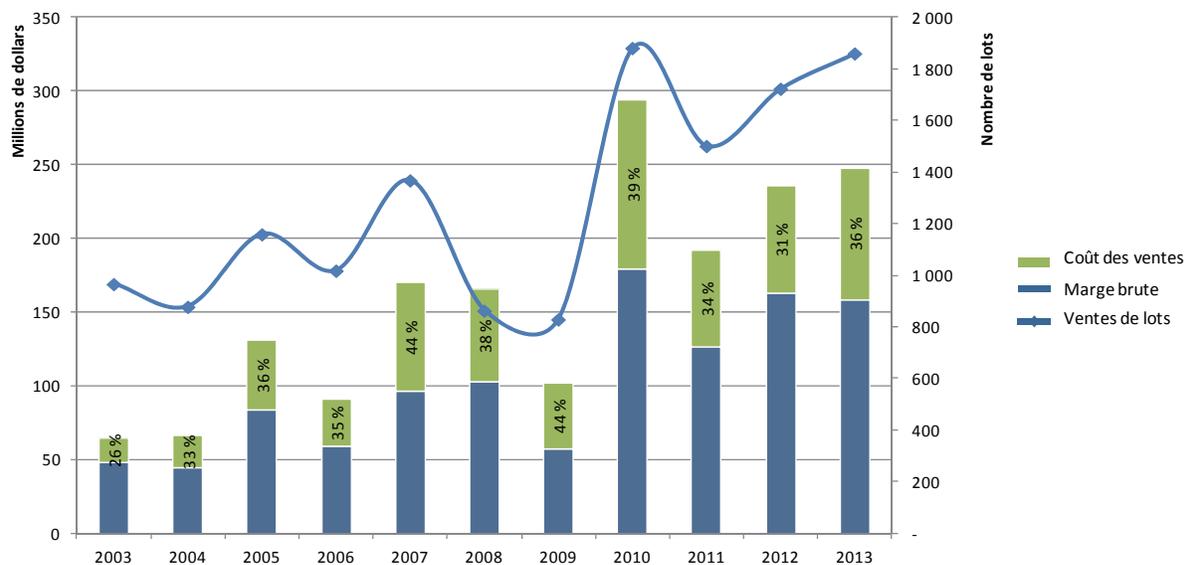
- 1) Les terrains détenus aux fins d'aménagement comprendront certaines parcelles pour des immeubles à logements multiples et des immeubles commerciaux, une fois les permis obtenus.
- 2) Il y a en moyenne cinq lots par acre.

- 3) Comprend des parcelles destinées à des immeubles à logements multiples et à des immeubles commerciaux, ainsi que des acres qui n'ont pas encore été sous-divisées.

Les terrains appartenant à DAM ont été achetés à un prix intéressant et sont très bien situés au sein de chaque marché. Au 31 décembre 2013, la valeur comptable globale des terrains détenus aux fins d'aménagement dont DAM avait la propriété ou le contrôle s'élevait à 358,3 millions de dollars, et celle des terrains en voie d'aménagement, à 101,4 millions de dollars; toutefois, DAM est d'avis que la valeur marchande courante est considérablement supérieure à la valeur comptable.

Le graphique suivant illustre le nombre de lots vendus par DAM au cours des 10 dernières années ainsi que le total des produits d'exploitation et de la marge brute provenant de nos activités d'aménagement de terrains :

Total des revenus tirés des terrains



DAM est sur le point d'achever l'aménagement de huit projets immobiliers établis selon un plan directeur, dont quatre à Saskatoon (Stonebridge, Hampton Village, Willows et Blairmore), un à Regina (Harbour Landing), deux à Calgary (EvansRidge et High River) et un à Edmonton (The Meadows). Collectivement, ces projets immobiliers avaient une superficie d'environ 4 000 acres (soit environ 24 000 lots et logements dans des immeubles à logements multiples) au moment où l'aménagement a commencé. Au 31 décembre 2013, il restait environ 1 000 acres (ou 7 000 lots et logements dans des immeubles à logements multiples) à aménager et à vendre dans le cadre de ces projets. Au moment où l'aménagement a commencé, la direction prévoyait qu'il lui faudrait 15 ans pour aménager Stonebridge et Harbour Landing. Elle s'attend maintenant à ce que DAM achève l'aménagement de ces projets immobiliers en huit ans.

DAM prévoit entamer l'aménagement de neuf nouveaux projets immobiliers au cours des prochaines années établis selon un plan directeur, dont un à Saskatoon (d'une superficie totalisant 2 600 acres, soit environ 21 000 lots et logements dans des immeubles à logements multiples), quatre à Regina (d'une superficie totalisant près de 3 000 acres, soit 20 000 lots et logements dans des immeubles à logements multiples), deux à Calgary (d'une superficie totalisant 2 300 acres, soit 17 000 lots) et deux à Edmonton

(d'une superficie totalisant 670 acres, soit 5 000 lots et logements dans des immeubles à logements multiples).

L'entreprise d'aménagement de terrains de DAM est exploitée par une équipe de direction centrale solide qui supervise quatre divisions distinctes en fonction de la présence géographique de DAM. Chacune de ces divisions est gérée par un vice-président possédant une vaste expérience (collectivement, les vice-présidents comptent plus de 100 ans d'expérience), de l'expertise sur le marché local ainsi que des relations à long terme au sein de chaque sous-marché. Au fil des années, DAM a établi de solides relations avec des propriétaires de terrains locaux, des représentants d'organismes de réglementation, des fournisseurs et des sous-traitants. Grâce à cette expertise sur le terrain, DAM aura accès à un portefeuille de terrains stable et sera en mesure de reconnaître des nœuds de croissance au sein de chacun des marchés où elle exerce ses activités et de réaliser des économies à l'échelle de ses projets immobiliers.

L'importante part du marché que détient DAM dans chacun de ses sous-marchés lui permet de réaliser des économies d'échelle et, conjointement à la solide notoriété de la marque, de mener à bien des projets de grande envergure.

DREAM compte gérer proactivement chaque stade du processus de développement. La direction est d'avis que son expertise en aménagement de terrains et son expérience dans le processus relatif aux droits fonciers auprès des municipalités locales procureront à DAM des atouts concurrentiels. Étant donné que DAM a beaucoup de terrains détenus aux fins d'aménagement, de nouveaux projets pourront voir le jour, au besoin, en fonction de la demande. La construction est planifiée de façon méticuleuse et dans un ordre précis, rue par rue, dans chacun des projets immobiliers établis selon un plan directeur de DAM. Cette manière de procéder vise à réduire au minimum les besoins en fonds de roulement, réduit l'exposition en cas de ralentissement du marché et permet une planification efficace des divers corps de métier.

#### Saskatoon (Saskatchewan)

DAM détient en propriété ou sous contrat des terrains d'une superficie de 2 987 acres à Saskatoon, dont des terrains en voie d'aménagement, qui devraient produire environ 22 700 lots et logements dans des immeubles à logements multiples. À l'heure actuelle, DAM compte quatre projets immobiliers établis selon un plan directeur, lesquels sont actuellement en cours de développement, et prévoit entamer le développement d'un autre grand projet immobilier établi selon un plan directeur (Holmwood) en 2014.

Depuis le milieu des années 1990, DAM est le principal promoteur immobilier à Saskatoon. D'après les avoirs actuels, au rythme d'aménagement actuel des terrains, DREAM prévoit qu'elle aura suffisamment de terrains à aménager pendant au moins 15 à 25 ans. La direction s'attend à ce que la part de marché de DAM augmente vraisemblablement à mesure que débutera l'aménagement de ses terrains situés à Holmwood.

Il y a quatre projets immobiliers en cours à Saskatoon : Blairmore, Hampton Village, Stonebridge et Willows, projet domiciliaire résidentiel situé sur le golf. Hampton Village est situé juste au sud de l'aéroport et DAM y aménage 270 acres. L'aménagement a commencé en 2004 et environ 950 lots et 350 logements dans des immeubles à logements multiples situés sur un terrain de 23 acres ont été approuvés. Le projet comprend également environ 60 acres à vocation commerciale, qui n'ont pas encore été aménagés.

Stonebridge est un projet immobilier établi selon un plan directeur qui a débuté en 2005 et dans le cadre duquel DAM aménage environ 760 acres, dont environ 2 650 lots, et 1 000 logements dans des immeubles à logements multiples ainsi que des terrains commerciaux de 60 acres. Au début de ce projet, la direction estimait qu'il faudrait de 15 à 20 ans pour le mener à terme. Au 31 décembre 2013, plus de

2 500 lots ainsi que 810 logements dans des immeubles à logements multiples et tous les terrains commerciaux avaient été vendus. DAM détient les 133 lots et les 190 logements dans des immeubles à logements multiples qui restent à vendre et s'attend à achever le développement du projet d'ici 2016.

En 2014, DAM commencera à aménager le quartier Kensington situé dans le secteur Blairmore de la partie ouest de Saskatoon. Une grande partie des lots qui s'y trouvent ont été vendus en 2013 et la construction devrait débuter en 2014. À l'heure actuelle, DAM cherche activement à faire approuver le prochain quartier dans le secteur Blairmore.

DAM a également commencé à planifier le dernier stade de l'aménagement de terrains d'une superficie d'environ 23 acres à Willows, projet domiciliaire résidentiel situé sur le golf. Ces terrains devraient se traduire par environ 265 lots et logements dans des immeubles à logements multiples.

À Saskatoon, DAM est propriétaire d'un grand terrain de 2 580 acres situé dans le secteur est de la ville, connu sous le nom secteur Holmwood. Le projet actuel dans le secteur Holmwood se compose de 32 000 unités d'habitation, des immeubles de commerce de détail d'une superficie de 1,6 million de pieds carrés et des immeubles de bureaux et des immeubles industriels d'une superficie de 1 million de pieds carrés. Selon les études réalisées dans le cadre du processus de planification de la ville, il faudra plus de 20 ans pour mener ce projet à terme. À l'heure actuelle, le secteur Holmwood dispose de suffisamment de terrains pour y accueillir jusqu'à neuf futurs quartiers et environ 74 000 personnes. La densité la plus forte se situe sur les terrains de DAM. La direction estime que DAM devrait disposer d'environ 20 600 lots et logements dans des immeubles à logements multiples sur des terrains conservés aux fins d'aménagement.

#### Regina (Saskatchewan)

DAM détient actuellement en propriété ou sous contrat des terrains d'une superficie de plus de 3 100 acres situés à Regina, ce qui devrait représenter environ 22 000 lots et logements dans des immeubles à logements multiples. DREAM est d'avis que ces terrains sont très bien situés.

En 2013, DAM a été responsable d'environ 34 % de tous les terrains résidentiels aménagés à Regina. DAM est en train d'achever un projet immobilier établi selon un plan directeur d'une superficie de 780 acres (Harbour Landing), qui devrait être mené à terme d'ici 2015. DAM prévoit aménager quatre nouveaux projets immobiliers établis selon un plan directeur sur ses terrains totalisant plus de 2 900 acres. DAM en est à différentes étapes du processus d'approbation pour l'ensemble des quatre secteurs. Selon le nombre de terrains détenus à l'heure actuelle, la direction de DREAM s'attend à ce que les réserves de terrain de DAM à Regina dureront entre 15 et 20 ans.

#### Calgary (Alberta)

DAM détient en propriété ou sous contrat des terrains d'environ 2 500 acres situés à Calgary et dans la région avoisinante. Ces terrains font partie de quelques-uns des projets immobiliers établis selon un plan directeur les plus recherchés à Calgary. DREAM s'attend à ce qu'environ 17 900 lots et logements dans des immeubles à logements multiples y soient aménagés une fois que l'usage auquel sont destinés ces terrains aura été approuvé, ce qui fera donc de DAM l'un des promoteurs immobiliers résidentiels les plus importants de Calgary. DAM a aménagé et vendu plus de 88 % des 163 acres situés à EvansRidge qu'elle avait acquis en 2010 et elle en aménage actuellement le reste. DAM aménage également des terrains de 221 acres situés à Montrose, à High River et à Calgary-Sud, qui offrent une bonne combinaison de lots pour des maisons et parcelles pour des immeubles de commerces de détail/commerciaux dans un emplacement de choix situé dans cette ville prospère du sud de l'Alberta.

À Calgary, DAM a par le passé acquis ou assemblé des terrains d'entre 5 et 60 acres qui sont souvent aménagés dans le cadre d'un seul projet, mais elle a actuellement un projet de plus grande envergure à North Calgary et un projet immobilier établi selon un plan directeur à High River (à une demie heure du sud de Calgary) qui sont en cours depuis un certain nombre d'années. DAM a assemblé des terrains dans deux quartiers de Calgary et elle détient actuellement des terrains d'environ 1 800 acres situés à l'intérieur des limites de la ville à Calgary Sud et des terrains d'environ 480 acres à Calgary Nord. Une fois ces projets immobiliers approuvés, DAM aura des projets immobiliers établis selon un plan directeur de grande envergure à Calgary. En novembre 2013, la nation Tsuu T'ina et le gouvernement de l'Alberta ont conclu une entente concernant la construction de la partie sud-ouest de la route périphérique de Calgary. Cette future prolongation de la route passe sur environ 1 800 acres des terrains que nous détenons dans la ville.

### Edmonton (Alberta)

À Edmonton et dans la région avoisinante, DAM détient en propriété ou sous contrat des terrains de près de 1 100 acres.

À Edmonton, DAM a aménagé des terrains de 665 acres dans le sud-est, dans le projet domiciliaire The Meadows, qu'elle a acquis de Lehndorff en 1998. Au début des années 2000, DAM a acquis un terrain adjacent de 764 acres. Le projet The Meadows a une superficie d'environ 3 500 acres et comprend sept quartiers planifiés. Lorsque le projet sera achevé, The Meadows comptera plus de 60 000 habitants. DAM et son prédécesseur étaient chargés de la construction ordonnée d'environ 7 000 maisons unifamiliales, de l'aménagement de terrains commerciaux de 80 acres et de terrains pour des immeubles à logements multiples d'environ 90 acres, le tout sur des terrains d'environ 1 400 acres. À l'avenir, et sous réserve de l'obtention des approbations requises en matière d'usage des terrains, DAM aménagera probablement environ 1 400 lots, des terrains commerciaux de 30 acres et des terrains pour des immeubles à logements multiples d'environ 32 acres sur les terrains qui n'ont pas encore été aménagés. DAM commence l'aménagement de son premier projet de commerces de détail sur ses propres terrains cette année sur des terrains de 18 acres situés dans The Meadows.

En outre, DAM contrôle des terrains d'environ 530 acres situés dans le Leduc County, région qui devrait connaître une expansion. En 2014, DAM cherchera activement à obtenir les approbations requises pour cet aménagement futur.

### ***Gestion des risques***

Le risque est géré à chaque étape du processus d'aménagement des terrains et de constructions. On s'attend à ce que le risque lié à l'approbation des projets continue d'être atténué au moyen de la réalisation d'examen diligents approfondis avant l'acquisition des terrains. Les lots et les parcelles seront vendus au moment où ils seront prêts pour la construction et où il y aura de la demande.

Lorsqu'elle construira des bâtiments à l'avenir, DREAM compte satisfaire ses clients et restreindre le risque de responsabilité du fait des produits en choisissant attentivement des sous-traitants et des matériaux de construction, en respectant des normes élevées en matière de qualité et de main-d'œuvre, et en contrôlant la qualité sur place.

DREAM cherchera à restreindre son exposition au risque de surconstruction en assurant une harmonisation des mises en chantier avec les taux de vente. La commercialisation et la vente ne commenceront que lorsque la demande et une partie importante des coûts de construction auront été établis.

Compte tenu de la structure diversifiée de l'entreprise, la participation de DREAM dans l'aménagement de terrains et la construction sera, dans une certaine mesure, protégée contre d'autres entreprises stables comme l'entreprise de gestion d'actifs de DAM, qui génère des flux de trésorerie stables et croissants, de même que l'entreprise d'immeubles productifs de revenus et celle de l'énergie renouvelable, qui bénéficie de contrats à long terme.

DAM en est actuellement à divers stades de l'approbation de neuf projets immobiliers établis selon un plan directeur de grande envergure situés dans l'ouest du Canada. Ces projets sont situés sur des terrains d'environ 8 500 acres et, une fois approuvés, ils procureront des lots durant 10 à 25 ans. DAM utilise actuellement environ 300 acres par année, soit environ 3,5 % des 8 236 acres de terrains qu'elle détient, afin de générer une marge des terrains. DAM compte tirer parti de son expertise afin d'aménager des projets immobiliers établis selon un plan directeur en plusieurs phases. L'augmentation de la proportion des terrains utilisés aux fins des activités d'aménagement commercial, de commerces de détail et résidentiels, afin de générer une marge, devrait accroître la marge.

En tant que gestionnaire d'actif pour les fiducies de placement immobilier de bureaux de grande taille (FPI Dundee) et la fiducie de placement immobilier industrielle la plus importante du Canada (FPI industriel Dundee), DAM se retrouve en première ligne et est bien placée pour observer, en temps réel, l'incidence des tendances économiques sur les moteurs de la demande sur le marché immobilier, notamment la demande de locaux, les tendances en matière d'urbanisation et les taux d'emploi dans chacun des marchés où elle exerce ses activités d'aménagement de terrains. Cet accès à des données économiques en temps réel pourrait procurer à DREAM un atout concurrentiel par rapport à ses concurrents dans le secteur de l'aménagement de terrains.

### ***Aménagement de maisons et d'immeubles en copropriété***

#### ***Aperçu***

DAM construit actuellement des maisons à Saskatoon et à Regina, et des immeubles en copropriété à Toronto. En 2013, DAM a construit 290 maisons unifamiliales en Saskatchewan sur environ 10 % de ses terrains. DAM prévoit pouvoir augmenter la capacité annuelle pour l'établir à 500 maisons d'ici 2016. Une partie importante des maisons que construit DAM est située sur des terrains qu'elle aménage. Le fait de construire sur ses propres terrains aide DAM à vendre des terrains, à influencer sur l'aménagement des collectivités au sein desquelles elle exerce ses activités et à générer des profits. Au cours des cinq dernières années, les marges brutes annuelles générées par l'entreprise de construction de maisons de DAM dans l'ouest du Canada ont été de l'ordre de 10 % à 18 %. Les marges brutes tirées des projets d'immeubles en copropriété de DAM à Toronto ont, quant à elles, oscillé généralement entre 12 % et 17 % au cours des cinq dernières années.

En Saskatchewan, DAM construit bon nombre de ses immeubles résidentiels au sein de projets immobiliers établis selon un plan directeur, ce qui lui permet de maintenir un processus de production efficient. Chaque projet immobilier établi selon un plan directeur est méticuleusement planifié et prévu. Cette manière de procéder vise à réduire au minimum les besoins en fonds de roulement, à réduire l'exposition en cas de ralentissement du marché et à planifier efficacement les horaires des corps de métier. DAM agit en tant qu'entrepreneur général pour la construction de ses projets. DAM retient généralement les services de sous-traitants de divers métiers avec lesquels elle a une relation établie aux termes d'un contrat prévoyant un prix forfaitaire à l'issue d'un processus d'appels d'offres. DAM a des représentants en construction qui sont chargés de superviser la construction sur le site, y compris le calendrier de construction, de vérifier la conformité avec les plans et spécifications et de régler les problèmes de construction.

La durée de construction d'un immeuble résidentiel dépend d'un certain nombre de facteurs, dont la disponibilité de la main-d'œuvre, des matériaux et des fournitures, des conditions atmosphériques ainsi que du type et de la taille de l'immeuble. Il faut habituellement de quatre à six mois pour construire une maison unifamiliale.

À Toronto, DAM construit des immeubles en copropriété de hauteur moyenne et élevée. DAM a cherché à acquérir des terrains aux fins d'aménagement qui sont bien situés et sous-évalués, et elle mise sur le marché moyen pour attirer un large éventail d'acheteurs. DAM construit généralement des immeubles en copropriété avec des partenaires afin de tirer parti de leur expertise et d'atténuer le risque lié à l'aménagement. À l'heure actuelle, DAM compte sept projets en cours de construction ou en phase préalable à la construction au centre-ville de Toronto totalisant environ 2 100 unités résidentielles (à un niveau de participation au projet de 100 %) qu'elle prévoit achever d'ici 2016. Environ 80 % de ces unités ont été vendues à la fin de la journée du 31 décembre 2013. Ce projet ne comprend pas les unités faisant partie du village des athlètes des Jeux panaméricains et parapanaméricains, dont la construction ne commencera pas avant la fin des Jeux d'été de 2015, de même que deux immeubles en copropriété et des projets de travaux publics. La construction du village des athlètes des Jeux panaméricains et parapanaméricains est maintenant achevée à environ 74 % et respecte l'échéancier et le budget.

En ce qui concerne nos deux projets en phase préalable à la construction, qui totalisent 209 unités (à un niveau de participation au projet de 100 %), il est prévu que le financement par emprunt sera obtenu avant le début de la construction. Pour que soit réduit au minimum le risque lié à l'aménagement, la construction ne démarrera qu'au moment où le nombre de logements prévus suffira, à tout le moins, à rembourser le financement de la construction.

DAM a des participations dans des terrains qui serviront d'assise à six projets futurs de construction d'immeubles en copropriété dans la RGT, qui devraient donner environ 2 100 unités. Environ 1 100 des appartements font partie de la deuxième phase du village des athlètes des Jeux panaméricains et parapanaméricains. Les appartements restants sont situés dans le Distillery Historic District et sur une parcelle de terrain située à Vaughan.

### ***Ventes et commercialisation***

DAM utilise diverses méthodes de promotion et de commercialisation pour vendre ses résidences et immeubles en copropriété, notamment l'affichage d'annonces dans les journaux et les revues locaux, le publipostage, l'organisation d'événements publicitaires spéciaux, la publication de brochures illustrées, l'affichage d'annonces sur des sites Web ainsi que la présentation de maisons et d'appartements d'immeubles en copropriété modèles. Lorsqu'elle vend ses maisons et ses logements dans des immeubles en copropriété, DAM a recours aux services de ses propres représentants de même qu'à ceux de courtiers immobiliers indépendants.

### ***Autres activités d'aménagement***

D'habitude, quelque 5 % à 10 % des terrains visés par un projet immobilier établi selon un plan directeur sont affectés à des fins non résidentielles. Par le passé, DAM a vendu ces terrains à des constructeurs indépendants. Afin de tirer davantage de valeur de ses terrains, DAM a commencé à y élaborer des projets de commerces de détail et elle détiendra ou vendra les immeubles construits.

Il est également prévu que DAM construise des immeubles de bureaux et des immeubles industriels sur ses terrains, s'il y a lieu, et qu'elle donne à FPI Dundee et à FPI industriel Dundee le droit d'acquérir les immeubles qu'elle aura construits à la juste valeur marchande. L'aménagement des terrains de DAM pour

les fiducies inscrites en bourse procure à ces derniers une source de croissance exclusive et à DAM, un marché prêt pour la vente de ses immeubles.

## **Services de gestion d'actifs et de consultation**

### ***Aperçu***

L'équipe de gestion d'actifs de DAM a accès à environ 178 professionnels en immobilier possédant des antécédents dans le domaine de la gestion immobilière, de l'architecture, du génie, de la construction, des finances, de la comptabilité et du droit. L'équipe compte, collectivement, de l'expérience au sein de presque toutes les grandes organisations immobilières du Canada, ainsi que de l'expertise sur les marchés financiers et les domaines du financement structuré, des placements immobiliers et de la gestion au sein d'un large éventail de types d'immeubles situés dans différents marchés géographiques. Cette équipe effectue ses propres recherches et analyses, sa modélisation financière, ses vérifications diligentes et sa planification financière, et elle a conclu des opérations immobilières commerciales d'une valeur totalisant plus de 17 milliards de dollars au cours des 20 dernières années.

DAM fournit des services de gestion d'actifs aux fiducies inscrites en bourse.

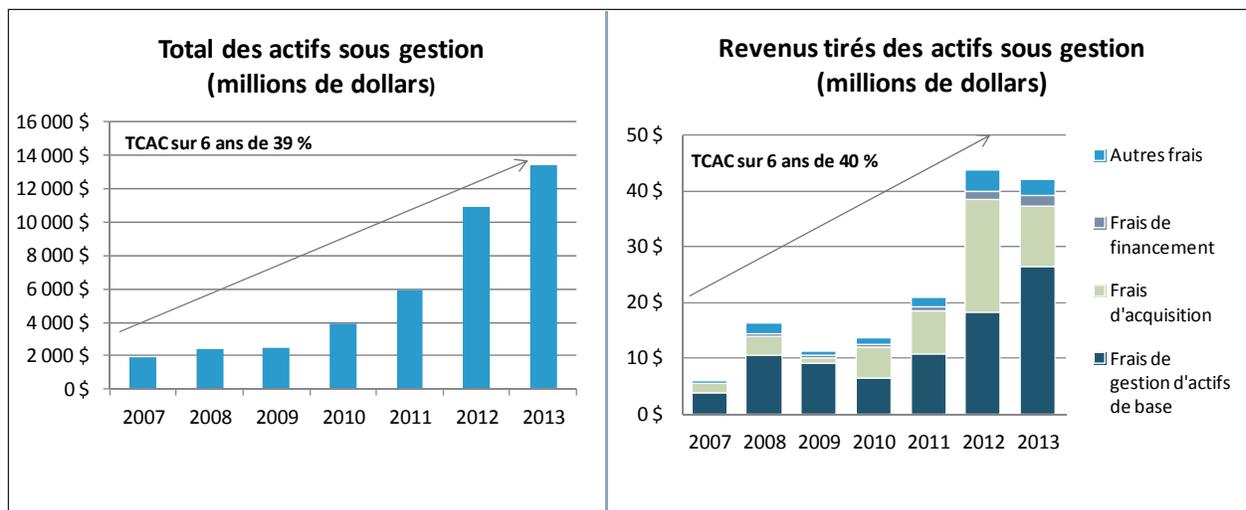
Chacune des fiducies inscrites en bourse a été constituée par la direction de DAM et procure à ses porteurs de parts une plateforme solide pour une plus-value du capital et la production de revenus fiable. D'après les renseignements disponibles au 31 décembre 2013, DREAM, Dundee Corporation et M. Michael Cooper ont investi, collectivement, plus de 400 millions de dollars dans ces entités. Collectivement et au 31 décembre 2013, les fiducies inscrites en bourse étaient propriétaires d'actifs évalués à environ 10,6 milliards de dollars (actifs sous gestion productifs de revenus) et d'une superficie locative brute d'environ 56 millions de pieds carrés. Elles sont axées sur la plus-value du capital et la production de revenus. En 2013, les fiducies inscrites en bourse ont versé environ 360 millions de dollars à leurs porteurs de parts, y compris le réinvestissement de distributions. DAM génère les honoraires suivants de la prestation de services :

- frais de gestion de base de 0,25 % du prix d'achat historique (0,35 % dans le cas de FPI internationale Dundee);
- des frais d'acquisition correspondant à ce qui suit : a) 1,0 % du prix d'achat d'un immeuble, pour la première tranche de 100 millions de dollars d'immeubles au cours de chaque exercice; b) 0,75 % du prix d'achat d'un immeuble pour la tranche suivante d'immeubles acquis au cours de chaque exercice et c) 0,50 % du prix d'achat des immeubles excédant 200 millions de dollars au cours de chaque exercice;
- des frais de financement correspondant à 0,25 % des titres d'emprunt et des titres de capitaux propres visés par toutes les opérations de financement réalisées, sous réserve d'un ajustement annuel correspondant au montant des frais réellement engagés par DAM dans le cadre de la prestation des services liés aux opérations de financement;
- une rémunération incitative correspondant à 15 % de nos flux de trésorerie ajustés provenant des activités d'exploitation en sus d'un seuil. Le seuil varie d'une société à l'autre et augmente de 50 % de la hausse de l'indice des prix à la consommation pertinente dans le cas de FPI internationale Dundee et de FPI industriel Dundee (aucune augmentation dans le cas de FPI Dundee);
- des frais au titre des dépenses en immobilisations correspondant à 5 % de tous les coûts de construction essentiels engagés à l'égard de chaque projet d'immobilisations en sus de 1,0 million de

dollars, à l'exclusion des travaux effectués pour le compte de locataires ou des dépenses en immobilisations d'entretien.

DAM fournit également des services, notamment d'ordre administratif, juridique et réglementaires, de consultation fiscale, d'audit interne et de contrôle, de communication, de gestion des risques, d'amélioration des processus et de valorisation de la marque, à chacune des fiducies inscrites en bourse, comme il en a été convenu à l'occasion. DAM est remboursée des frais qu'elle engage pour la prestation des services convenus. DAM et chacune des fiducies inscrites en bourse ont également accepté de se partager les coûts afférents aux projets de transformation d'entreprises dont il est convenu à l'occasion, soit, à l'heure actuelle, un projet d'amélioration des processus, un projet de transformation technologique ainsi qu'une initiative de promotion de la culture et de valorisation de la marque. DAM a également accordé à chacune des fiducies inscrites en bourse une licence sans redevances, non cessible et non exclusive à l'égard de certaines technologies de l'information qui appartiennent à DAM et utilisées pour leur fournir des services ou obtenir des services de leur part, dans le cadre de l'exploitation de leurs entreprises respectives.

L'entreprise de gestion d'actifs de DAM remporte du succès depuis sa constitution en 2007. Le total des actifs sous gestion et de la rémunération tirée des activités de prestation de conseils de DAM ont progressé d'environ 40 % depuis la constitution de cette entreprise et les marges sont établies à 50,1 % en 2013.



La direction de DAM recherche constamment des occasions de faire fructifier davantage ses fonds en gérant les immeubles de façon créative et compétente, en réalisant de nouvelles acquisitions, en obtenant des capitaux auprès de tiers et en procédant à des ventes sélectives. DAM est un participant très actif sur le marché des acquisitions privées et est parvenue à saisir bon nombre d'occasions intéressantes qui l'ont aidée à accroître la valeur de ses activités.

### ***FPI Dundee***

DAM est le gestionnaire d'actif de FPI Dundee qui a été établie en 2003 à l'issue de la scission des immeubles commerciaux de DAM aux fins de la création de valeur pour les actionnaires. FPI Dundee avait initialement une valeur boursière de 20,40 \$ par part et détenait un actif évalué à 800 millions de dollars. Au cours des quatre années suivant sa constitution, FPI Dundee a rapidement pris de l'expansion, et sa valeur d'entreprise était d'environ 3,1 milliards de dollars en 2007. En 2007, FPI Dundee a vendu à peu près les deux tiers de ses actifs et a versé une tranche d'environ 1,6 milliard de dollars du produit au comptant tiré de cette vente à ses porteurs de parts à un prix équivalant à 47,50 \$ par part. Après avoir

venu les actifs et survécu à la récession, FPI Dundee a recommencé à prendre de l'expansion en acquérant des immeubles à des prix plus intéressants qu'avant la récession. FPI Dundee est devenue la première fiducie de placement immobilier d'immeubles de bureaux en importance du Canada et son entreprise ainsi que sa valeur par part continuent de croître. FPI Dundee est propriétaire d'un portefeuille d'immeubles de bureaux canadien de qualité élevée qui est difficile à reproduire et qui offre une plus-value non réalisée importante et des occasions de repositionnement. La direction est d'avis que ces occasions constitueront une source de croissance pour la FPI au cours des prochaines années.

### ***FPI internationale Dundee***

En 2011, la direction de DAM était d'avis que les occasions offertes sur le marché immobilier européen présentaient des évaluations intéressantes, surtout une fois comparées aux valeurs relatives historiques de l'immobilier canadien par rapport à l'immobilier européen. En outre, bon nombre de fonds de retraite canadiens diversifiaient leurs placements immobiliers à l'échelle mondiale, estimant que la diversification des avoirs comblerait les besoins de retraite de leurs retraités. Les particuliers avaient peu de possibilités, voire aucune, de planifier leur retraite en diversifiant leurs placements immobiliers en dehors de l'Amérique du Nord. Compte tenu de ces deux observations, DAM et M. Michael Cooper ont investi 120 millions de dollars dans FPI internationale Dundee, recueilli 310 millions de dollars auprès d'investisseurs de détail et institutionnels et acquis un portefeuille d'immeubles commerciaux situés en Allemagne en contrepartie de 736 millions d'euros. Depuis la création de FPI internationale Dundee, DAM a augmenté de plus de 50 % la taille de celle-ci grâce à l'acquisition d'immeubles de bureaux de grande qualité dans les sept grandes villes d'Allemagne.

### ***FPI industriel Dundee***

FPI industriel Dundee est issue de la scission des immeubles industriels de FPI Dundee et de l'acquisition de la participation d'un copropriétaire dans un certain nombre de ces immeubles. Le premier appel public à l'épargne de 178 millions de dollars a été très bien reçu (il a été sursouscrit), et le produit qui en a été tiré, conjointement avec un placement parallèle de 25 millions de dollars effectué par Dundee et M. Michael Cooper, a servi à acquérir le portefeuille initial en contrepartie de 575,9 millions de dollars. Depuis sa création en octobre 2012, FPI industriel Dundee a fait preuve d'opportunisme pour réaliser des acquisitions de haute qualité de près de 900 millions de dollars dans des zones industrielles clés partout au Canada, ce qui a permis d'augmenter de façon importante les flux de trésorerie ajustés provenant des activités d'exploitation par unité (surpassant même les prévisions contenues dans son premier appel public à l'épargne) et les distributions, tout en maintenant un effet de levier stable. Le portefeuille actuel de la FPI offre une excellente occasion de croissance interne, de création de valeurs et de redéveloppement à long terme. FPI industriel Dundee est la plus importante FPI du secteur industriel au Canada.

## **Énergie renouvelable**

### ***Aperçu***

DAM est le cogestionnaire de Firelight Infrastructure Partners LP (« **Firelight** »). Firelight investit dans des projets d'énergie renouvelable au Canada axés sur l'énergie éolienne, solaire et hydraulique, qu'elle gère. Par l'entremise de DAM et de son partenaire, Firelight a des fonds de 345 millions de dollars disponibles aux fins d'investissement, dont elle a affecté la plupart à un portefeuille d'exploitation et à un certain nombre de projets en cours supplémentaires.

Initialement, Firelight investissait dans des projets de mise en valeur antérieurs à la construction et participait au risque et au rendement relatifs à l'investissement précoce. Elle continue d'effectuer des

investissements à un stade précoce dans des projets de mise en valeur; toutefois, dernièrement, elle a repéré des occasions d'investissement à un stade plus avancé ou des occasions de mise en valeur dans le cadre desquelles son capital est engagé, mais n'est pas utilisé tant que les projets ne sont pas mis à exécution, ou est utilisée stade par stade. Bien que ces projets continuent de procurer des rendements intéressants, le risque lié à la mise en valeur est réduit.

Une des stratégies de l'entreprise consiste à s'associer avec des promoteurs techniques qui possèdent une bonne expertise dans le domaine des projets, mais qui manquent de capitaux en raison des coûts initiaux élevés associés à la mise en valeur de l'énergie renouvelable et à la construction de projets d'énergie renouvelable.

Parmi les projets de Firelight figurent des projets d'énergie éolienne en Ontario et en Nouvelle-Écosse, des projets d'énergie solaire au sol en Ontario, ainsi que des projets d'énergie solaire installés sur le toit d'immeubles industriels et de commerces de détail en Ontario. Une liste de nos projets figure dans le tableau suivant.

Projet Firelight	Source d'énergie	Lieu	Statut	Achèvement	MW <sup>1)</sup>
Dalhousie Mountain	Énergie éolienne	N.-É.	En exploitation	Premier trimestre de 2010	51,0
Amherst	Énergie éolienne	N.-É.	En exploitation	Deuxième trimestre de 2012	15,4
Erie Ridge	Installations solaires au sol	Ont.	En exploitation	Troisième trimestre de 2011	4,3
Sandhurst	Installations solaires au sol	Ont.	En exploitation	Deuxième trimestre de 2012	10,0
Norfolk Bloomberg	Installations solaires au sol	Ont.	En exploitation	Premier trimestre de 2013	10,0
Rutley	Installations solaires au sol	Ont.	En exploitation	Premier trimestre de 2012	10,0
Firelight Solar (toit)	Installations solaires montées sur un toit	Ont.	En exploitation/mise en valeur en cours	2011-2014	25,0
Xeneca Power	Hydroélectricité	Ont.	Mise en valeur en cours	2015-2017	38,3
Ontario Wind	Énergie éolienne	Ont.	Mise en valeur en cours	2015	21,3
Ontario Solar	Installations solaires au sol	Ont.	Mise en valeur en cours	2014	40,0
Hwy 2	Installations solaires au sol	Ont.	En exploitation	Quatrième trimestre de 2013	10,0
Odessa	Installations solaires au sol	Ont.	En exploitation	Quatrième trimestre de 2013	10,0
Alfred	Installations solaires au sol	Ont.	En exploitation	Quatrième trimestre de 2013	10,0
Unity	Installations solaires au sol	Ont.	En exploitation	Quatrième trimestre de 2013	10,0
Nova Scotia Wind	Énergie éolienne	N.-É.	Mise en valeur en cours	2014	15,4
<b>TOTAL</b>					<b>279,7</b>

---

**Note :**

1) Ajusté pour tenir compte de la propriété véritable de Firelight.

Firelight explore actuellement la possibilité d'élargir son portefeuille d'énergie solaire existant afin d'acquérir d'autres projets d'énergie solaire au sol et en toiture en Ontario qui ont conclu des contrats d'approvisionnement à long terme par l'entremise du Programme de tarifs de rachat garantis (« TRG »). Firelight tire également parti de sa relation avec plusieurs de ses partenaires existants afin d'acquérir d'autres projets d'énergie éolienne au Canada dont la mise en valeur est en cours, mais elle a également des contrats à long terme en place. Compte tenu des prix initiaux intéressants prévus par le TRG et de la surcapacité des turbines éoliennes et des panneaux solaires (et, par conséquent, du prix réduit de l'équipement), les projets actuels qui bénéficient du TRG procurent des rendements très intéressants.

### **Immeubles de placement et récréatifs**

Par l'entremise de DAM, DREAM détient divers autres placements et elle compte continuer à élargir son portefeuille de placement. DREAM prendra ses décisions en matière de placement en fonction des occasions uniques et très intéressantes qui se présenteront. En outre, DREAM entend effectuer de petits placements dans des marchés où, à son avis, en acquérant des connaissances et du talent dans un secteur d'activité, elle peut faire de cette partie de son entreprise un domaine d'expertise plus important et plus rentable.

DAM a des participations dans des immeubles productifs de revenus, notamment les suivants :

- le Distillery Historic District, quartier historique de 13 acres situé au centre-ville de Toronto dans lequel DAM a une participation de 50 %. Le Distillery Historic District compte actuellement des immeubles de bureaux et des commerces de détail d'une superficie locative d'environ 365 500 pieds carrés, et deux projets résidentiels à vocation mixte supplémentaires pourraient y voir le jour. De plus, des locaux de commerce de détail d'une superficie de 10 000 pieds carrés en cours d'aménagement étaient déjà loués à 80 % au 31 décembre 2013;
- le King Edward Hotel, hôtel classé historique situé à Toronto dont DAM détient une participation de 9 %.

DAM cogère également un fonds de capital-investissement qui a investi environ 25 millions de dollars dans des projets immobiliers résidentiels dans les marchés où elle possède une expertise au moyen d'un financement mezzanine ou d'un placement en titres de capitaux propres, de concert avec d'autres promoteurs de projets.

DAM a auparavant converti des centres de villégiatures en stations de ski aux États-Unis. Elle est actuellement propriétaire du Arapahoe Basin au Colorado et d'une participation d'un tiers dans une station de ski et dans un projet d'aménagement d'une station de ski en Californie.

### **Employés**

Au 31 décembre 2013, DREAM comptait 178 employés.

## FACTEURS DE RISQUE

### **Risques généraux**

Le secteur de l'aménagement de terrains et de la promotion immobilière est cyclique et est considérablement touché par les variations de la conjoncture locale et générale de l'économie et du secteur d'activité local et général, notamment le taux d'emploi, la disponibilité d'un financement pour les acheteurs de maisons, la réglementation gouvernementale, les taux d'intérêt, la confiance des consommateurs, le nombre de maisons (logements) neufs et existants à vendre, les tendances démographiques, la demande de logements ainsi que la concurrence livrée par d'autres sociétés immobilières.

Un surplus d'habitations pouvant être achetées à la place des nouvelles maisons, comme les maisons existantes, notamment celles qui sont détenues aux fins de vente par des investisseurs et des spéculateurs, les maisons saisies et les logements locatifs, pourraient réduire la capacité de DAM de vendre de nouvelles maisons, faire chuter les prix et réduire les marges tirées de la vente de nouvelles maisons. D'après la conjoncture du marché, DAM pourrait ne pas parvenir à aménager les terrains qu'elle détient ou ne pas souhaiter le faire. L'aménagement d'un terrain et la construction d'immeubles sont assujettis à divers risques, dont certains sont indépendants de la volonté de DAM, comme le manque de financement, la fluctuation des coûts d'aménagement et les retards imprévisibles.

Les actifs immobiliers sont relativement illiquides dans des marchés baissiers, plus particulièrement les terrains nus. Une telle illiquidité a tendance à restreindre la capacité de DAM de modifier rapidement son portefeuille immobilier en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement. Si la conjoncture économique ou celle du marché immobilier se détériore considérablement, DAM pourrait devoir vendre des immeubles à perte, ou encore détenir en stock des terrains non aménagés ou des biens immobiliers aménagés plus longtemps que prévu. Le coût des stocks pourrait être important et entraîner des pertes si un projet ou le marché affiche un piètre rendement.

### ***Taux hypothécaires et réglementation***

Les hausses des taux hypothécaires, les baisses de la disponibilité des prêts hypothécaires ou les modifications des lois ou des règlements portant sur les pratiques d'octroi de prêts hypothécaires pourraient ralentir le marché de la vente de nouvelles maisons. Même si les clients potentiels n'ont pas besoin de financement, les variations des taux d'intérêt hypothécaires et la disponibilité de tels prêts pourraient rendre plus ardue la vente de leur maison par des acheteurs potentiels ayant besoin d'un financement, ce qui risque de réduire la demande de nouvelles maisons. Par conséquent, la hausse des taux hypothécaires et la réduction de la disponibilité de tels prêts pourraient avoir une incidence défavorable sur notre capacité de vendre de nouvelles maisons et/ou sur les prix auxquels nous pourrions les vendre.

### ***Risques liés à la réglementation***

Le processus d'aménagement d'immeubles est assujéti à divers lois et règlements. Plus particulièrement, les organismes gouvernementaux réglementent des questions comme le zonage et l'usage permis des terrains, la densité ainsi que les normes en matière de construction. Nous devons continuer à obtenir les approbations des divers organismes gouvernementaux et à respecter les lois locales, provinciales et fédérales, notamment les lois et les règlements portant sur la protection de l'environnement, dans le cadre de tels projets d'aménagement de biens immobiliers. L'obtention de telles approbations et le respect de ces lois et règlements pourraient occasionner des retards qui pourraient nous obliger à engager des frais

supplémentaires ayant une incidence sur la rentabilité d'un projet d'aménagement, ou encore, pourraient restreindre l'activité d'aménagement à l'égard d'un projet donné.

### ***Risques environnementaux***

En tant que propriétaires d'immeubles, nous sommes assujettis à diverses lois fédérales, provinciales et étatiques se rapportant aux questions environnementales. Ces lois prévoient que nous pourrions être tenus responsables des coûts de restauration et d'enlèvement de certaines matières dangereuses ou toxiques déversées sur nos terrains ou dans nos immeubles ou présentes à d'autres endroits, et devoir payer des pénalités qui pourraient être importantes. Nous avons une police d'assurance ainsi que d'autres politiques et procédures en place afin de pouvoir examiner et surveiller les risques environnementaux auxquels nous sommes exposés, et, à notre avis, ceux-ci réduisent ces risques et les rendent acceptables. Certains des biens immobiliers dans lesquels nous détenons une participation ont ou avaient des occupants qui utilisent des matières dangereuses ou créent des déchets, ce qui pourrait donner lieu à des passifs environnementaux. Quelques problèmes ont été constatés lors des évaluations des sites, notamment la nécessité de décontaminer certains sites ou de régler autrement certains problèmes de contamination qui y ont été constatés. Nous gérons minutieusement ces problèmes en recourant aux services de consultants professionnels. Au besoin, nous procédons à des relevés à l'égard de certaines matières désignées et/ou à des évaluations environnementales. Bien que les évaluations environnementales donnent une certaine assurance, nous pourrions voir notre responsabilité engagée en cas de contamination non décelée ou d'autres dangers environnementaux touchant nos immeubles et contre lesquels nous ne pouvons nous assurer, ou contre lesquels nous pourrions choisir de ne pas nous assurer si le coût des primes ne correspond pas à notre perception du risque relatif. Nous ne prévoyons actuellement pas devoir engager de dépenses importantes ni procéder à une décontamination.

### ***Concentration géographique***

Nos activités d'aménagement de terrains et de promotion immobilière sont concentrées en Saskatchewan et en Alberta. Or, l'une ou l'autre de ces régions, voire les deux, pourraient être touchées par des phénomènes atmosphériques extrêmes, des désastres naturels, des pénuries de terrains, d'équipement, de main-d'œuvre ou de matériaux de construction, ou encore une hausse du coût de ceux-ci, des variations des taux de croissance démographique et, par conséquent, de la demande de biens immobiliers dans ces régions, ainsi que des modifications du régime fiscal et réglementaire. Comme nos activités d'aménagement de terrains et de promotion immobilière sont concentrées, le fait que des facteurs négatifs touchent l'une de ces régions géographiques ou un certain nombre d'entre elles simultanément pourraient avoir sur notre situation financière ou nos résultats d'exploitation une plus grande incidence que sur ceux d'autres sociétés ayant un portefeuille d'activités plus diversifié.

### ***Offre de matériaux et de services***

Le secteur de la construction résidentielle est de temps à autre confronté à d'importants problèmes liés à l'offre de matériaux et de services, notamment les suivants : pénurie d'entrepreneurs et d'ouvriers compétents et chevronnés, conflits de travail, pénuries de matériaux de construction; problèmes techniques et environnementaux imprévus; et hausses du coût de certains matériaux. Si l'un de ces problèmes survenait, nous pourrions subir des retards et nos coûts de construction pourraient augmenter.

### ***Concurrence***

Le secteur de la construction résidentielle est très concurrentiel. Les constructeurs résidentiels se font concurrence pour les acheteurs de maisons, les immeubles recherchés, les matériaux de construction, la main-d'œuvre et les capitaux. Des constructeurs immobiliers, locaux, régionaux et nationaux comptent

parmi nos concurrents. Toute amélioration de la structure des coûts ou des services de ces concurrents pourrait intensifier la concurrence à laquelle nous faisons face. Nous sommes également en concurrence avec les vendeurs de maisons existantes, les spéculateurs immobiliers et les investisseurs dans les logements locatifs. La concurrence qui sévit au sein du secteur de la construction résidentielle pourrait se traduire par ce qui suit : une difficulté à acquérir des terrains recherchés à des prix acceptables; une hausse des incitatifs à la vente; une baisse des volumes et des prix de vente; une diminution des marges de profit; une moins-value de nos stocks et autres actifs; un accroissement des coûts de construction; et des retards dans la construction.

Notre capacité d'élargir avec succès nos activités de gestion d'actifs est tributaire de la réputation que nous avons auprès des clients. Nous sommes d'avis que notre feuille de route, l'expertise de notre équipe de gestion d'actifs et le rendement des actifs que nous gérons nous permettront de continuer à établir des relations productives avec ces sociétés et à multiplier les actifs gérés. Toutefois, si nous n'y parvenons pas, notre entreprise et nos résultats d'exploitation pourraient en subir le contrecoup.

### ***Risques liés aux coentreprises***

Les placements immobiliers sont souvent effectués en coentreprises ou en partenariats formés avec des tiers. Ces structures comportent certains risques supplémentaires, notamment la possibilité que les coentrepreneurs/partenaires puissent, à tout moment, avoir des intérêts économiques ou commerciaux incompatibles avec les nôtres, qu'ils éprouvent des difficultés financières qui pourraient nous imposer des exigences financières supplémentaires pour entretenir et exploiter ces immeubles, ou encore pour rembourser la dette contractée à leur égard, et la nécessité d'obtenir le consentement des coentrepreneurs ou partenaires à l'égard de certaines décisions importantes portant sur ces immeubles. Nous essayons d'atténuer ces risques en effectuant des examens diligents des partenaires potentiels et des ententes contractuelles, ainsi qu'en suivant de près et en supervisant la coentreprise ou le partenariat.

### ***Caractère saisonnier***

Notre entreprise d'aménagement de terrains et de promotion immobilière est saisonnière et dépend des ventes de projets particuliers dictées par le marché, ainsi que de la disponibilité des acheteurs et que de retards liés aux conditions atmosphériques. Par le passé, nos résultats ont fluctué d'un trimestre à l'autre, et nous nous attendons à ce qu'il en demeure ainsi. Nous avons généralement plus de maisons en construction, clôturons davantage de ventes de maison et tirons plus de revenus et de produits d'exploitation de notre entreprise de promotion immobilière au deuxième trimestre de notre exercice. Par conséquent, bien que nous obtenions des contrats de construction de nouvelles maisons durant toute l'année, nous clôturons les ventes de maison au deuxième trimestre. Ainsi, les produits d'exploitation que nous tirons de notre entreprise d'aménagement de terrains et de promotion immobilière peuvent considérablement fluctuer d'un trimestre à l'autre et nous devons avoir suffisamment de liquidités pour pouvoir combler nos besoins d'exploitation à court terme.

### ***Mauvaises conditions atmosphériques et désastres naturels***

Les mauvaises conditions atmosphériques et les désastres naturels comme les ouragans, les tornades, les tremblements de terre, les sécheresses, les inondations, les incendies, le froid extrême, la neige et d'autres événements naturels pourraient avoir une incidence importante sur notre capacité d'aménager des terrains. Ces mauvaises conditions atmosphériques et désastres naturels pourraient entraîner des retards et augmenter les coûts de la construction de nouvelles maisons et d'aménagements de nouveaux projets. Si nous ne pouvons souscrire une police d'assurance ou ne pouvons le faire selon des modalités acceptables, ou encore si la police d'assurance souscrite ne vise pas l'interruption des activités ou les pertes découlant de mauvaises conditions atmosphériques ou d'un désastre naturel, notre entreprise et nos résultats

d'exploitation pourraient en subir le contrecoup. En outre, nos primes d'assurance pourraient augmenter si nos nouvelles maisons subissent des dommages causés par de mauvaises conditions atmosphériques ou un désastre naturel.

Les mauvaises conditions atmosphériques et les désastres naturels pourraient restreindre également la capacité de produire ou de vendre de l'énergie. Dans certains cas, certains événements pourraient ne pas nous dispenser des obligations qui nous incombent aux termes des contrats conclus avec des tiers et nous pourrions devoir payer des dommages-intérêts ou subir d'autres pertes. De surcroît, bon nombre de nos actifs servant à la production d'électricité sont situés dans des régions éloignées auxquelles il pourrait être difficile d'accéder pour réparer des dommages.

### ***Risque lié au financement***

Nous devons avoir accès à des capitaux pour entretenir nos immeubles et pour financer notre stratégie de croissance et nos importantes dépenses en immobilisations. Rien ne garantit que nous aurons accès à ces capitaux lorsque nous en aurons besoin ou que nous y aurons accès selon des modalités favorables. Notre accès à un financement de tiers sera assujéti à un certain nombre de facteurs, dont la conjoncture générale des marchés, la perception qu'a le marché de notre croissance potentielle, notre bénéfice actuel et notre bénéfice futur prévu, ainsi que nos flux de trésorerie. Au moment de l'expiration de la durée du financement d'un immeuble donné, il se peut qu'aucun refinancement ne soit disponible ou que le financement disponible ne le soit selon des modalités raisonnables.

### ***Capacité d'obtenir des cautionnements d'exécution, de paiement et de bonne fin ainsi que des lettres de crédit***

Nous sommes souvent tenus de fournir des cautionnements d'exécution, de paiement et de bonne fin ou des lettres de crédit afin de garantir l'exécution de nos contrats de construction, contrats d'aménagement et autres ententes. Nous avons les facilités dont nous avons besoin pour pouvoir fournir les cautionnements d'exécution, de paiement, et de bonne fin ainsi que les lettres de crédit requis pour notre expansion prévue à moyen terme; toutefois, d'autres facilités pourraient être requises en cas de croissance imprévue. Notre capacité à obtenir d'autres cautionnements d'exécution, de paiement et de bonne fin et d'autres lettres de crédit est principalement tributaire de notre solvabilité perçue, de notre capitalisation, de notre fonds de roulement, de notre rendement passé, de notre dossier de sinistres, de l'expertise de notre direction ainsi que de certains facteurs externes, dont la capacité des marchés des cautionnements d'exécution. Si nos dossiers de sinistres futurs ou encore les exigences ou les politiques de nos fournisseurs changent, si les prêteurs n'acceptent pas de renouveler ou de modifier nos facilités existantes, ou encore, si la capacité du marché de fournir des cautionnements d'exécution et de bonne fin ne suffit pas, nous pourrions ne pas parvenir à obtenir d'autres cautionnements d'exécution, de paiement et de bonne fin ou d'autres lettres de crédit, au besoin, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur notre entreprise, notre situation financière et nos résultats d'exploitation.

### ***Risques liés aux projets immobiliers établis selon un plan directeur***

Avant qu'un projet immobilier établi selon un plan directeur puisse générer des revenus, il faut engager des dépenses importantes pour acquérir des terrains, obtenir les approbations requises aux fins d'aménagement et construire des parties importantes de l'infrastructure du projet, des aménagements, des maisons modèles et des installations de vente. Il faut en général plusieurs années avant qu'un projet immobilier établi selon un plan directeur génère des flux de trésorerie positifs. Si nous n'arrivons pas à aménager et à commercialiser avec succès nos projets immobiliers établis selon le plan directeur et à en tirer des flux de trésorerie positifs à temps, notre entreprise et nos résultats d'exploitation pourraient en subir le contrecoup.

### ***Garantie habitation et réclamations pour vice de construction***

En tant que promoteur immobilier, nous sommes assujettis à des réclamations pour vice de construction et du fait de la garantie habitation qui surviennent dans le cours normal de nos activités. De telles réclamations sont fréquentes dans le secteur de la promotion immobilière et elles peuvent être coûteuses. Lorsque nous agissons en tant qu'entrepreneur général, nous sommes responsables de l'exécution de tout le contrat, y compris des travaux confiés à des sous-traitants. Des réclamations pourraient être présentées contre nous relativement à des vices de construction, à des blessures ou à des dommages matériels causés par les sous-traitants, et, si leur bien-fondé est établi, elles pourraient engager notre responsabilité. Lorsque nous embauchons un entrepreneur général, s'il survient des événements imprévus, comme la faillite de celui-ci ou la présentation de réclamations pour des pertes non assurées ou insuffisamment assurées contre lui, nous serons quelquefois responsables des pertes ou des autres obligations de l'entrepreneur général. Il est coûteux de s'assurer contre les réclamations pour vice de construction et pour responsabilité du fait des produits et le montant de la couverture offerte par les sociétés d'assurance peut être limité. Rien ne garantit que cette couverture ne sera pas davantage restreinte ni qu'elle ne deviendra pas plus coûteuse. Si nous ne parvenons pas à nous assurer adéquatement contre de telles réclamations à l'avenir, notre entreprise et nos résultats d'exploitation pourraient en subir le contrecoup.

### ***Dépendance à l'égard des clients clés***

Nos revenus provenant de la division des services de consultation sont tributaires des contrats conclus avec quelques clients clés. Bien que nous ayons conclu avec des clients des contrats de gestion stables à long terme qui ne peuvent être résiliés que dans certaines circonstances précises, la résiliation de l'un de ces contrats pourrait avoir une incidence défavorable importante sur nos produits d'exploitation tirés des frais de gestion.

### ***Cadre réglementaire, régime politique et permis***

La mise en valeur et l'exploitation de projets d'énergie renouvelable sont assujetties à de nombreux règlements de divers organismes gouvernementaux aux paliers municipal, provincial et fédéral. Étant donné que les exigences juridiques changent fréquemment et sont sujettes à interprétation et à l'exercice d'un certain pouvoir discrétionnaire, nous ne pouvons prévoir ce qu'il nous en coûtera, en fin de compte, pour nous conformer à ces exigences ni quel sera l'effet de celles-ci sur nos activités. L'adoption d'une nouvelle loi ou d'un nouveau règlement pourrait engendrer des dépenses additionnelles aux fins de leur respect ou pourrait se répercuter négativement sur notre capacité de produire et de livrer de l'électricité. En outre, l'obtention des approbations gouvernementales requises pour les projets énergétiques futurs pourrait être retardée. Nous avons obtenu auprès de divers organismes de réglementation des permis et des licences nous permettant de construire et d'exploiter nos installations de production d'énergie renouvelable. Ces permis et licences sont essentiels à l'exploitation de l'entreprise de production d'énergie renouvelable. Il pourrait être impossible de renouveler, de conserver ou d'obtenir l'ensemble des licences, des permis et des approbations gouvernementales requis aux fins de l'exploitation continue des projets ou de leur expansion, ce qui risque de se répercuter négativement sur notre entreprise, nos résultats d'exploitation et nos flux de trésorerie. La rentabilité de tout projet d'énergie éolienne sera en partie tributaire du maintien d'un cadre réglementaire favorisant la poursuite des activités, la croissance future et l'essor du secteur de l'énergie indépendant. La réglementation et les incitatifs gouvernementaux actuellement en vigueur sont favorables à la construction d'installations de production d'énergie éolienne. Leur éventuelle modification aurait des répercussions négatives sur notre entreprise, nos résultats d'exploitation, notre situation financière ou nos perspectives.

### ***Incapacité de négociier des contrats d'achat***

La conclusion de nouveaux contrats d'achat d'électricité (les « CAÉ ») en Ontario constitue un élément clé de notre stratégie de croissance. Nous prévoyons continuer à conclure des CAÉ pour la vente d'électricité. De tels contrats sont principalement octroyés à l'issue d'un appel d'offres. Lorsque nous participons à des appels d'offres, nous faisons notamment concurrence à de grandes sociétés de services aux collectivités et à de petits producteurs d'électricité indépendants. Rien ne garantit que nous serons choisis à l'issue d'un appel d'offres particulier à l'avenir, ni que les CAÉ en vigueur seront renouvelés ou, le cas échéant, qu'ils le seront selon des modalités acceptables. L'incapacité d'obtenir ou de renouveler les CAÉ selon des modalités acceptables limitera l'expansion et la croissance de notre entreprise d'énergie renouvelable et pourraient nuire à notre entreprise, à nos résultats d'exploitation, à notre situation financière ou à nos perspectives.

### ***Exécution des contrats***

Les activités liées à l'énergie renouvelable dépendent beaucoup de l'exécution, par les parties à certains contrats, des obligations contractuelles qui leur incombent, notamment les contractants des CAÉ ou des contrats de tarifs de rachat garantis, ainsi que d'autres fournisseurs clés. L'incapacité ou le défaut de l'une de ces parties de respecter ses engagements contractuels pourrait nuire à notre situation financière, à nos résultats d'exploitation et à nos flux de trésorerie, étant donné que le contrat risque ne pas être remplacé par un contrat assorti de modalités équivalentes. L'incapacité de nos installations de produire la quantité maximale d'électricité qui peut être vendue aux acheteurs d'électricité aux termes des CAÉ a une incidence déterminante sur les produits d'exploitation tirés de notre entreprise d'énergie renouvelable. Si l'une de ces installations livre une quantité d'électricité inférieure à celle qui est requise durant une année contractuelle donnée, une pénalité pourrait devoir être versée à l'acheteur pertinent. Or, le paiement d'une telle pénalité pourrait réduire les produits d'exploitation et la rentabilité de notre entreprise d'énergie renouvelable.

### ***Retards et dépassements de coût***

Des retards et des dépassements de coût pourraient se produire dans le cadre de la construction de projets d'aménagement, qu'il s'agisse de projets actuels ou futurs. De tels retards ou dépassements de coût pourraient être notamment attribuables aux retards dans l'obtention des permis, à la modification des exigences en matière de conception et de génie, à la bonne exécution par les entrepreneurs des travaux qui leur sont confiés, aux interruptions de travail, aux mauvaises conditions atmosphériques et à la disponibilité du financement. En outre, si l'exploitation commerciale de l'un de nos projets d'aménagement ne débutait pas dans les délais stipulés dans son CAÉ connexe, ce projet pourrait être assujéti à des pénalités, ou encore, le cocontractant pourrait avoir le droit de résilier le CAÉ pertinent.

### ***Évolution technologique***

Il existe d'autres technologies pouvant produire de l'énergie renouvelable, notamment les piles à combustible et les microturbines. Des activités de recherche et développement visant à améliorer ces autres technologies sont en cours, et le coût de production d'électricité par ces technologies diminue progressivement. Il se peut que des progrès technologiques réduisent davantage le coût des méthodes non classiques de production d'énergie. Le cas échéant, l'avantage concurrentiel de notre projet pourrait être réduit, ce qui risque d'avoir une incidence défavorable sur nos activités, notre situation financière, nos résultats d'exploitation et nos flux de trésorerie.

## ***Évaluation des ressources éoliennes et de l'énergie éolienne connexe***

La force et la régularité des ressources éoliennes à l'emplacement d'un projet peuvent différer de la ressource éolienne prévue. La situation météorologique pourrait changer ou les données historiques pourraient se révéler un reflet inexact de la force et de la régularité du vent à l'avenir. Les conclusions des études du vent et l'estimation de la production énergétique reposent sur une méthodologie particulière et sur un ensemble d'hypothèses portant sur l'existence de certaines conditions, de même que sur le prédicat que cette situation se poursuivra. De par leur nature, ces hypothèses et facteurs sont incertains et ils pourraient faire en sorte que la quantité d'électricité réellement produite diffère des estimations. Une diminution du vent à nos installations d'énergie éolienne pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les produits d'exploitation et les flux de trésorerie tirés des installations éoliennes.

### ***Variations hydrologiques***

Il existe une corrélation entre les produits d'exploitation générés par les centrales hydro-électriques et la quantité d'électricité produite, qui dépend, à son tour, des débits d'eau. L'hydrologie varie naturellement d'une année à l'autre et elle pourrait également changer de façon permanente en raison de changements climatiques ou d'autres facteurs; de plus, un désastre naturel pourrait se répercuter sur les débits d'eau dans les bassins hydrographiques où nous exerçons nos activités. Une baisse durable des débits d'eau à nos centrales hydro-électriques pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les produits d'exploitation et les flux de trésorerie tirés de ces centrales.

### ***Capacité de transmission et réduction de la capacité***

Les réseaux de distribution d'électricité ont une capacité limitée de traiter l'électricité supplémentaire qui est produite. Pour que les projets puissent être mis en valeur, ils doivent être reliés au réseau de distribution d'électricité à un endroit où il y a suffisamment de capacité pour traiter l'électricité supplémentaire produite. Dans la plupart des cas, le réseau de distribution peut être mis à niveau afin qu'il puisse traiter cette capacité accrue; toutefois, nous sommes généralement tenus d'acquitter l'ensemble ou une partie des coûts et frais liés à toute construction et/ou à toutes mises à niveau requises, ce qui se répercute sur la viabilité financière des projets concernés. Il existe également un risque potentiel associé aux mesures de réduction de la capacité de transport envisagées par l'exploitant du réseau de transport d'électricité de l'Ontario. Ces mesures pourraient être imposées à l'avenir sur les producteurs d'énergie renouvelable ontariens. Les mesures de réduction pourraient réduire les produits d'exploitation annuels générés par nos projets et les faire passer en deçà des modèles financiers prévus, ce qui réduirait le rendement prévu des investissements effectués dans ces projets.

### ***Reconduction des baux***

Les immeubles productifs de revenus génèrent des revenus sous forme de loyer reçu de nos locataires. Au moment de l'expiration d'un bail, il n'est pas garanti que le bail sera renouvelé ou que le locataire pourra être remplacé, pour divers motifs. En outre, les modalités d'un bail subséquent pourraient être moins favorables que celles du bail existant. Nos flux de trésorerie et notre situation financière pourraient se détériorer si nos locataires étaient incapables d'honorer des obligations qui leur incombent aux termes de leurs baux ou si un grand nombre de locaux vacants dans les immeubles productifs de revenus ne pouvaient être loués selon des modalités locatives favorables sur le plan économique. Le défaut d'un locataire pourrait retarder ou restreindre nos capacités de faire valoir nos droits en tant que locateur et nous obliger à engager des frais considérables pour protéger notre investissement. Qui plus est, à tout moment, un locataire peut demander la protection des lois sur la faillite ou sur l'insolvabilité ou des lois similaires, ce qui pourrait entraîner le rejet et la résiliation du bail de ce locataire et, ainsi, réduire nos rentrées de fonds.

### ***Conjoncture des marchés***

Les immeubles productifs de revenus sont assujettis à des facteurs, notamment économiques, touchant les marchés immobiliers dans les régions où nous sommes les propriétaires ou les gestionnaires d'immeubles. Parmi ces facteurs figurent les politiques gouvernementales, les tendances au chapitre de la démographie et de l'emploi, le coût abordable des immeubles locatifs, les loyers concurrentiels ainsi que les taux d'intérêt et d'inflation à long terme. Ces facteurs peuvent différer de ceux qui touchent les marchés immobiliers d'autres régions. Si la conjoncture des marchés immobiliers des régions où sont situés ces immeubles se détériore par rapport à celle des marchés immobiliers d'autres régions, nos flux de trésorerie et notre situation financière pourraient être touchés de façon plus défavorable que ceux de sociétés ayant des portefeuilles immobiliers plus diversifiés sur le plan géographique.

### ***Propriété d'immeubles***

Un placement immobilier est relativement peu liquide. Cette illiquidité a tendance à restreindre notre capacité de diversifier rapidement notre portefeuille d'immeubles commerciaux en réaction aux fluctuations de la conjoncture économique ou des marchés de placement. En période de récession, il pourrait être plus difficile d'aliéner certains types de biens immobiliers. Les frais afférents à la détention d'immeubles sont considérables et, en cas de récession, nous pourrions faire face à des dépenses permanentes avec peu de possibilités de rentrées de fonds. Dans de telles circonstances, nous pourrions devoir aliéner des immeubles à des prix inférieurs à ce que nous aurions pu en tirer afin de pouvoir générer des flux de trésorerie suffisants aux fins de l'exploitation.

Certaines dépenses importantes (notamment, les impôts fonciers, les coûts d'entretien, les paiements hypothécaires, les coûts d'assurance et les frais connexes) doivent être acquittées, qu'un immeuble produise ou non des revenus suffisants pour les acquitter. Pour conserver des superficies locatives recherchées et produire suffisamment de revenus à long terme, nous devons entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de chaque immeuble pour répondre à la demande du marché. L'entretien d'un immeuble locatif dans un état conforme aux normes du marché peut entraîner des frais importants, que nous ne pourrions pas nécessairement transmettre à nos locataires. Bon nombre de facteurs, dont l'âge de la structure du bâtiment pertinent, les matériaux et les substances utilisés au moment de la construction, ou encore des violations inconnues à l'heure actuelle du Code du bâtiment, pourraient entraîner d'importants frais imprévus de remise en état ou de modernisation. Toute omission de notre part d'effectuer les travaux appropriés d'entretien et de remise à neuf requis pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les revenus de location que nous tirons de ces immeubles; par exemple, une telle omission pourrait permettre au locataire de retenir ou de réduire les versements de loyer ou même de mettre fin à leurs baux existants. Une telle situation pourrait nuire à nos flux de trésorerie, à notre situation financière et à nos résultats d'exploitation.

### ***Modifications des lois et règlements applicables***

Nous sommes assujettis aux lois et aux règlements régissant la propriété et la location d'immeubles, les normes du travail, les questions environnementales, les droits et impôts et d'autres questions. Il se peut que des modifications futures apportées à ces lois ou règlements, ou encore, des modifications de leur application ou interprétation entraînent des modifications des exigences légales visant les immeubles commerciaux (notamment, avec effet rétroactif). Les modifications des lois auxquelles nous sommes assujettis ou dans les territoires où sont exploités les immeubles commerciaux dans lesquels nous détenons une participation pourraient avoir une incidence défavorable sur nous ainsi que sur les produits d'exploitation que nous pouvons tirer de nos placements.

## **Risques généraux liés à DREAM**

### ***Risque lié à l'actionnaire majoritaire***

Les activités internes et commerciales de DREAM sont contrôlées par M. Ned Goodman grâce à sa propriété d'actions à droit de vote subalternes et d'actions ordinaires. Par conséquent, M. Goodman pourrait faire en sorte que DREAM réalise des opérations sans le consentement des actionnaires minoritaires, ou encore empêcher ou faire empêcher un changement de contrôle de DREAM. En vertu des lois canadiennes, une offre d'achat des actions ordinaires, selon le prix d'offre, ne se traduirait pas nécessairement par une offre d'achat des actions à droit de vote subalternes.

La convention des actionnaires empêche la cession d'actions de DAM, prévoit que les dividendes versés sur les actions ordinaires de DAM et les opérations entre DAM et DREAM doivent être approuvés par SDC et, advenant un événement déclencheur (au sens attribué à l'expression *Triggering Event* dans la convention des actionnaires), prévoit l'approbation requise de SDC concernant les différentes questions qui ne sont pas prévues dans le plan d'affaires annuel de DAM. Se reporter à la rubrique « Contrats importants – Convention des actionnaires ». Par conséquent, SDC exerce une grande influence sur les activités de DAM.

### ***Dirigeants clés***

Les dirigeants et les autres cadres supérieurs de DREAM jouent un rôle important dans le succès de DREAM et surveillent l'exécution de notre stratégie. Si DREAM perdait l'un ou la totalité de ses hauts dirigeants et ne parvenait pas à les remplacer adéquatement, sa capacité de réaliser ses objectifs commerciaux et sa situation financière pourraient en subir le contrecoup. De plus, une telle perte pourrait être mal perçue sur les marchés financiers, ce qui aurait une incidence défavorable sur le cours des actions à droit de vote subalternes.

### ***Cours des actions***

Le cours de nos actions sur le marché ouvert est volatil et imprévisible. Nos actionnaires pourraient ne pas être en mesure de revendre leurs actions à droit de vote subalternes au cours auquel ils les ont achetées ou à un cours supérieur, en raison des fluctuations de cours. Le cours peut considérablement fluctuer en réaction à des facteurs qui sont liés ou non à notre rendement d'exploitation et/ou à nos perspectives futures, notamment les suivants : i) les variations de nos résultats d'exploitation trimestriels ou annuels et de notre situation financière; ii) les modifications apportées aux lois, aux règles ou à la réglementation gouvernementale se répercutant sur nos activités; iii) les annonces importantes faites par nos concurrents; iv) la conjoncture des marchés ou la survenance d'événements propres au secteur d'activité où nous menons nos activités; v) les modifications de la conjoncture économique générale; vi) les différences entre nos résultats d'exploitation et financiers réels ainsi que ceux que prévoient les investisseurs et les analystes; vii) les modifications des recommandations ou des projections des résultats faites par les analystes; viii) les modifications de l'intérêt des analystes à couvrir la Société; ix) l'étendue et la liquidité du marché pour la négociation de nos actions; x) la dilution attribuable à l'émission de titres de capitaux propres supplémentaires; xi) la perception qu'ont les investisseurs de nos activités et des secteurs d'activité dans lesquels nous œuvrons; xii) les restrictions en matière de placement; xiii) notre politique en matière de dividendes; xiv) le départ de dirigeants clés; xv) les ventes d'actions à droit de vote subalternes par des cadres supérieurs ou des actionnaires importants et xvi) la matérialisation d'autres risques décrits dans la présente rubrique.

## **Dividendes**

Sauf indication contraire dans les présentes, DREAM n'a aucunement l'intention de verser des dividendes sur ses actions à l'heure actuelle. La question à savoir si DREAM versera des dividendes sur ses actions et, le cas échéant, le moment où elle les versera de même que le montant de ces derniers seront assujettis à l'approbation du conseil et à leur déclaration par celui-ci, et dépendront de divers facteurs, notamment les flux de trésorerie et les résultats projetés, les besoins de liquidités ainsi que la situation financière de DREAM et d'autres facteurs jugés pertinents par le conseil de DREAM. Plus particulièrement, comme DREAM est une société de portefeuille, sa capacité de verser des dividendes est tributaire de sa réception d'un montant suffisant de dividendes de la part de DAM. Or, la déclaration de dividendes par DAM est assujettie aux dispositions de la convention des actionnaires. Pour de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Contrats importants – Convention des actionnaires ».

## **DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL**

La Société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions à droit de vote subalternes, un nombre illimité d'actions ordinaires et un nombre illimité d'actions privilégiées de premier rang, émises en séries (les « **actions privilégiées de premier rang** »), dont la première série est appelée « **actions privilégiées de premier rang, série 1** » (les « **actions privilégiées de série 1** »). Le texte qui suit résume les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions rattachées à chaque catégorie d'actions de la Société.

Au 31 décembre 2013, la Société avait le nombre suivant de titres en circulation :

Actions à droit de vote subalternes	72 614 163
Actions ordinaires	3 116 326
Actions privilégiées de série 1	6 000 000

### **Actions à droit de vote subalternes et actions ordinaires de DREAM**

Les porteurs d'actions à droit de vote subalternes et d'actions ordinaires ont droit à une voix et à 100 voix, respectivement, pour chacune de ces actions qu'ils détiennent lors de tous les scrutins tenus aux assemblées des actionnaires de la Société. Les actions ordinaires représentent dans l'ensemble 81,1 % des droits de vote et les actions à droit de vote subalternes, 18,9 % des droits de vote.

Sous réserve des droits des porteurs d'actions privilégiées de série 1 et d'autres actions de la Société ayant priorité de rang sur les actions à droit de vote subalternes et les actions ordinaires, les actions à droit de vote subalternes et les actions ordinaires ont égalité de rang, action par action, quant au versement de dividendes. Les actions ordinaires sont convertibles en des actions à droit de vote subalternes à raison d'une pour une, à tout moment, sous réserve d'ajustements.

Afin que les porteurs d'actions à droit de vote subalternes puissent participer à toute offre qui est présentée aux porteurs d'actions ordinaires (mais qui n'est pas présentée aux porteurs d'actions à droit de vote subalternes selon les mêmes modalités pour ce qui est du prix par action, du pourcentage d'actions visées et d'autres modalités essentielles), offre qui, en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables ou des exigences applicables d'une bourse de valeurs à laquelle sont alors inscrites les actions à droit de vote subalternes, aurait dû être présentée à tous ou à quasi tous les porteurs d'actions à droit de vote subalternes qui résident dans une province du Canada visée par ces exigences, si les actions ordinaires étaient des actions à droit de vote subalternes (une « **offre limitative** »), chaque porteur d'actions à droit

de vote subalternes, aux fins de l'offre limitative uniquement, aura le droit de convertir la totalité ou une partie des actions à droit de vote subalternes qu'il détient en un nombre équivalent d'actions ordinaires durant la période de conversion pertinente. Dans certains cas (notamment, lorsque les porteurs de 50 % ou plus des actions ordinaires émises et en circulation remettent des attestations, à des moments précis, indiquant, notamment, qu'ils ne déposeront pas leurs actions en réponse à cette offre limitative ni ne présenteront une offre liquidative), ces droits de conversion ne s'appliqueront pas.

Sous réserve des droits des porteurs d'actions privilégiées de série 1 et d'autres actions de la Société conférant un rang inférieur à celui des actions à droit de vote subalternes et des actions ordinaires, les porteurs d'actions à droit de vote subalternes et d'actions ordinaires ont le droit de participer à parts égales aux biens et aux actifs de la Société qui leurs sont distribués en cas de liquidation ou de dissolution de cette dernière.

### **Actions privilégiées de premier rang**

Quant au versement de dividendes et à la distribution d'actifs en cas de liquidation ou de dissolution de la Société, chaque série d'actions privilégiées de premier rang confère un rang égal à celui des actions privilégiées de premier rang de toutes les autres séries et un rang prioritaire à celui des actions à droit de vote subalternes et des actions ordinaires.

Sauf conformément à tout droit de vote qui peut être rattaché à toute série d'actions privilégiées de premier rang ou comme il est autrement prévu en droit, les porteurs d'actions privilégiées de premier rang ne seront pas habilités, à ce titre, à recevoir un avis de convocation aux assemblées des actionnaires de la Société ou à y assister, ni à voter à ces assemblées; toutefois, ils auront le droit de recevoir un avis de convocation aux assemblées des actionnaires de la Société convoquées pour autoriser la dissolution de la Société ou encore la vente, la location ou l'échange de la totalité ou de la quasi-totalité des biens de celle-ci. L'approbation, par les porteurs d'actions privilégiées de premier rang en tant que catégorie, de toute question qui, légalement, doit être ainsi approuvée, peut être donnée au moyen du vote affirmatif des porteurs d'au moins les deux tiers des actions privilégiées de premier rang qui sont représentés et votent à une assemblée convoquée et tenue à cette fin.

### **Actions privilégiées de série 1**

#### ***Droits de vote***

Les porteurs d'actions privilégiées de série 1 ne jouissent d'aucun droit de vote (sauf disposition contraire des lois applicables ou des conditions se rattachant aux actions privilégiées de premier rang en tant que catégorie). Toutefois, si à un moment donné, la Société n'a pas payé huit dividendes trimestriels sur les actions privilégiées de série 1, qu'ils soient consécutifs ou non, ou déclarés ou non, et peu importe si des fonds de la Société peuvent ou non être régulièrement affectés au versement de ces dividendes, les porteurs d'actions privilégiées de série 1 auront le droit, conjointement avec les porteurs de toutes les autres actions de la Société, de recevoir un avis de convocation à toutes les assemblées des actionnaires de la Société et d'y exercer une voix par action détenue, sauf aux assemblées auxquelles seuls les porteurs d'une autre catégorie ou série sont habilités à voter, et ce, jusqu'à ce que tous ces dividendes aient été payés.

### ***Droits de rachat***

Les actions privilégiées de série 1 peuvent être rachetées au gré de la Société au prix au comptant suivant :

- 7,30 \$ par action privilégiée de série 1 de DREAM, si elle est rachetée entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2014;
- 7,23 \$ par action privilégiée de série 1 de DREAM, si elle est rachetée entre le 30 juin 2014 et le 30 juin 2015;
- 7,16 \$ par action privilégiée de série 1 de DREAM, si elle est rachetée à compter du 30 juin 2015.

En outre, les actions privilégiées de série 1 peuvent être rachetées au gré du porteur au prix au comptant suivant :

- 7,30 \$ par action privilégiée de série 1 de DREAM, si elle est rachetée entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014;
- 7,23 \$ par action privilégiée de série 1 de DREAM, si elle est rachetée entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015;
- 7,16 \$ par action privilégiée de série 1 de DREAM, si elle est rachetée à compter du 31 décembre 2015.

Ce prix au comptant sera majoré du montant de tous les dividendes accumulés et impayés sur ces actions.

### ***Droits de conversion***

Sous réserve du respect de toutes les lois applicables, y compris de l'obtention de toutes les approbations requises des autorités de réglementation, les actions privilégiées de série 1 sont convertibles, au gré de la Société, en actions à droit de vote subalternes à tout moment avant le 30 juin 2016.

Le nombre d'actions à droit de vote subalternes en lesquelles chaque action privilégiée de série 1 peut ainsi être convertie sera calculé par division du prix de rachat par action privilégiée de série 1 alors applicable, majoré de tous les dividendes accumulés et impayés jusqu'à la date de conversion fixée, exclusivement, par le plus élevé des montants suivants : i) 2,00 \$ ou ii) 95 % du cours moyen pondéré des actions à droit de vote subalternes à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le quatrième jour avant la date de conversion précisée ou, s'il ne s'agit pas d'un jour ouvrable, le jour de bourse précédent.

### ***Droits de rachat***

La Société peut acheter aux fins d'annulation la totalité ou une partie des actions privilégiées de série 1 alors en circulation sur le marché libre au moyen d'un contrat de gré à gré ou autrement.

### ***Dividendes***

Les porteurs d'actions privilégiées de série 1 ont le droit de recevoir les dividendes en espèces privilégiés, cumulatifs, fixes et trimestriels que déclare le conseil d'administration de la Société, le cas échéant, d'un montant correspondant à 0,12530 \$ par action par année (déduction faite de tout impôt devant être déduit

et retenu par la Société des versements en faveur de non-résidents), qui s'accumulent quotidiennement à compter de la date d'émission initiale, inclusivement, payables le dernier jour des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre de chaque année.

### ***Liquidation et dissolution***

En cas de liquidation ou de dissolution de la Société, les porteurs d'actions privilégiées de série 1 ont le droit de recevoir, par prélèvement sur les biens de la Société, un montant correspondant à 7,16 \$ par action privilégiée de série 1 qu'ils détiennent, majoré d'une somme équivalant à tous les dividendes accumulés, mais impayés sur ces actions, avant que la Société ne verse une distribution aux porteurs d'actions de rang inférieur aux actions privilégiées de série 1 quant au capital.

### **Politique en matière de dividendes**

La Société a actuellement pour pratique de verser des dividendes aux porteurs de ses actions privilégiées de série 1, comme il est énoncé ci-dessus. Durant l'exercice clos le 31 décembre 2013, DREAM a déclaré des dividendes en espèces de 0,29328 \$ par action privilégiée de série 1. La Société n'a pas établi de politique en matière de dividendes à l'égard des actions à droit de vote subalternes ou des actions ordinaires. Les administrateurs de la Société décideront de verser des dividendes, le cas échéant, à leur gré, en fonction de la situation financière, des résultats d'exploitation et des besoins de liquidités de la Société, ainsi que des autres facteurs qu'ils jugeront appropriés.

## **MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES**

### **Cours et volume des opérations**

Les actions à droit de vote subalternes sont actuellement inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DRM ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes des actions à droit de vote subalternes et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois compris dans le dernier exercice clos :

<b>Mois</b>	<b>Haut (\$)</b>	<b>Bas (\$)</b>	<b>Volume</b>
Au 31 mai 2013	13,65	13,20	200 885
Juin 2013	13,50	9,54	3 419 820
Juillet 2013	13,31	11,25	1 244 611
Août 2013	13,06	11,05	1 152 774
Septembre 2013	13,47	10,00	2 189 041
Octobre 2013	15,15	12,63	1 052 870
Novembre 2013	15,99	13,76	589 922
Décembre 2013	17,64	15,05	579 368

Les actions privilégiées de série 1 sont actuellement inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DRM.PR.A ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes des actions privilégiées de série 1 et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois compris dans le dernier exercice clos :

Mois	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Juin 2013	7,81	7,29	409 460
Juillet 2013	7,46	7,29	190 620
Août 2013	7,45	7,30	135 549
Septembre 2013	7,45	7,30	172 421
Octobre 2013	7,50	7,33	98 833
Novembre 2013	7,60	7,43	45 929
Décembre 2013	7,59	7,36	410 748

### Ventes ou placements antérieurs

Le 30 mai 2013, DREAM a émis 3 116 326 actions ordinaires dans le cadre de l'arrangement.

## ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

### Nom, poste et titres détenus

Le tableau suivant indique le nom et le lieu de résidence, le poste occupé auprès de la Société ainsi que les fonctions principales de chacun des administrateurs et des dirigeants de la Société au 31 décembre 2013. Les administrateurs de la Société demeurent en poste jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des actionnaires de la Société ou jusqu'à l'élection ou à la nomination de leur remplaçant.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé auprès de la Société	Administrateur depuis le	Indépendant	Fonctions principales
Mario Barrafato Burlington (Ontario)	Chef des finances <sup>5)</sup>	–	–	Chef des finances, DREAM et chef des finances, FPI Dundee
Michael J. Cooper Toronto (Ontario)	Président et chef de la direction, administrateur	30 mai 2013	Non	Chef de la direction, DREAM, président et chef de la direction, DAM, vice-président du conseil et chef de la direction, FPI Dundee et vice-président du conseil, FPI internationale Dundee
Brydon Cruise <sup>23)</sup> Oakville (Ontario)	Administrateur	30 mai 2013	Oui	Président et directeur général, Brookfield Financial Inc.

Nom et lieu de résidence	Poste occupé auprès de la Société	Administrateur depuis le	Indépendant	Fonctions principales
Richard N. Gateman <sup>2)3)</sup> Calgary (Alberta)	Administrateur	30 mai 2013	Oui	Vice-président, Développement des affaires, TransCanada PipeLines Limited
P. Jane Gavan Toronto (Ontario)	Présidente, Gestion d'actifs, Division commerciale	–	–	Présidente, Gestion d'actifs, DREAM et présidente et chef de la direction, FPI internationale Dundee
Ned Goodman <sup>3)4)</sup> Innisfil (Ontario)	Administrateur	30 mai 2013	Oui	Président et chef de la direction, Dundee Corporation et Goodman Investment Counsel Inc.
André Kuzmicki <sup>1)</sup> Toronto (Ontario)	Administrateur	30 mai 2013	Oui	Directeur général, Programme Immobilier et Infrastructures, Université York
Jason Lester Toronto (Ontario)	Premier vice-président, Développement urbain	–	–	Premier vice-président, Développement urbain, DREAM
Daniel Marinovic	Premier vice-président, Aménagement des terrains et habitations	–	–	Premier vice-président, Aménagement des terrains et habitations, DREAM
Vicenza Sera <sup>1)2)</sup> Toronto (Ontario)	Administratrice	30 mai 2013	Oui	Présidente, Commission du régime de retraite de l'Ontario
George Valentini Toronto (Ontario)	Vice-président directeur, chef des services juridiques et secrétaire	–	–	Vice-président directeur, chef des services juridiques et secrétaire, DREAM, FPI Dundee, FPI internationale Dundee et FPI industriel Dundee
Sheldon Wiseman <sup>1)</sup> Toronto (Ontario)	Administrateur	30 mai 2013	Oui	Président et chef de la direction, Gistex Inc.

1) Membre du comité d'audit.

2) Membre du comité de gouvernance et de mise en candidature.

3) Membre du comité sur l'aménagement organisationnel et sur la culture.

4) Président du conseil.

5) Pauline Alimchandani a été nommée chef des finances de DREAM au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Chacune des personnes précitées exerce ses fonctions principales actuelles ou d'autres fonctions de cadre au sein de la même société ou des sociétés que celles-ci ont remplacées ou encore des membres du même groupe depuis cinq ans, sauf les suivantes :

***Mario Barrafato***

M. Mario Barrafato était chef des finances de DREAM jusqu'au 31 décembre 2013 et il est actuellement le chef des finances de FPI Dundee. Il compte plus de 20 ans d'expérience financière dans les domaines du financement d'entreprises, des obligations d'information publique, de la fiscalité et des marchés financiers. Depuis qu'il s'est joint à DAM en 2001, M. Barrafato a joué un rôle clé dans de nombreuses opérations, notamment la restructuration de l'entreprise de 2003 qui a donné lieu à la création de FPI Dundee, la vente du portefeuille de FPI Dundee à GE Immobilier pour 2,3 milliards de dollars, et les premiers appels publics à l'épargne de FPI internationale Dundee, de FPI industriel Dundee et de DREAM. Avant de se joindre à DAM, il a occupé des postes de cadre auprès de KPMG et de Molson Inc. M. Barrafato est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université McMaster et il a reçu le titre de comptable agréé en 1991.

***Michael J. Cooper***

M. Michael J. Cooper est président et chef de la direction de DREAM et le fondateur de DAM et il affiche une longue feuille de route dans le domaine immobilier qui remonte à 1986. Il a collaboré à la fondation de DAM (auparavant, la Corporation immobilière Dundee) en 1996 et il en est toujours le chef de la direction. Sous sa direction, l'actif de l'entreprise en immobilier commercial, en développement résidentiel et en infrastructure d'énergie renouvelable sous gestion est passé à plus de 13 milliards de dollars. Parmi ses réalisations, M. Cooper est responsable de la formation de trois fiducies de placement immobilier inscrites à la cote de la TSX, soit la FPI Dundee, plus importante fiducie de placement immobilier du Canada axée sur les locaux de bureaux, FPI internationale Dundee, fiducie de placement immobilier canadienne qui investit dans des actifs immobiliers commerciaux uniquement à l'extérieur du Canada, et, dernièrement, la FPI industriel Dundee, fiducie de placement immobilier dans le secteur industriel seulement au Canada. Il est titulaire d'un baccalauréat en droit de l'Université Western Ontario et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université York. À l'heure actuelle, M. Cooper est administrateur de Dundee Corporation, de FPI industriel Dundee, de FPI internationale Dundee, de FPI Dundee, d'Atrium Mortgage Investment Corporation et d'United Corporations Limited.

***Brydon Cruise***

M. Brydon Cruise est président et associé directeur de Brookfield Financial Inc., banque d'investissement mondiale spécialisée dans l'immobilier et les infrastructures. M. Cruise compte plus de 23 ans d'expérience dans le secteur des services bancaires d'investissement immobilier. Il est responsable du montage et de l'exécution de fusions et acquisitions immobilières et d'opérations par titres d'emprunt et de capitaux propres sur les marchés des capitaux pour Brookfield Financial. M. Cruise était auparavant directeur général de RBC Marchés des capitaux et a agi comme contrepartiste de deux sociétés de financement immobilier américaines de premier plan, soit Fortress Investment Group LLC, dont il était associé directeur, et Lone Star Opportunity Fund. Auparavant, M. Cruise a travaillé au sein du groupe des services bancaires d'investissement immobilier de Citigroup Inc. Il est actuellement administrateur de FPI internationale Dundee et de MCAN Mortgage Corporation, et membre du comité des risques ainsi que du comité d'examen déontologique, de gouvernance d'entreprise et des ressources humaines. M. Cruise est également vice-président du conseil du YMCA du Grand Toronto. Il est titulaire d'un diplôme en administration des affaires de l'Université Wilfrid Laurier. M. Cruise ne sollicitera pas un autre mandat au conseil.

### ***Richard N. Gateman***

M. Richard N. Gateman est vice-président, Développement des affaires reliées aux grands projets de TransCanada Pipelines Limited, société d'infrastructures énergétiques. Il compte 29 années d'expérience en matière de pétrole et de gaz naturel, de traitement intermédiaire du gaz naturel et de projets d'oléoducs dans les domaines du droit des sociétés, des opérations, des relations avec les parties prenantes et du développement des affaires. M. Gateman est également président de Coastal GasLink Pipeline Ltd., filiale de TransCanada qui est en cours d'aménagement d'un projet d'oléoducs d'une valeur d'environ 4 milliards de dollars en Colombie-Britannique. Avant d'occuper ce poste, M. Gateman était vice-président, Développement du Nord de TransCanada, où il était responsable de la participation de TransCanada au projet gazier Mackenzie et de l'élaboration et de la progression de nouveaux projets de développement des affaires au Canada. À l'heure actuelle, M. Gateman siège au conseil d'administration d'une société privée d'exploration et de développement pétrolier et gazier et il a occupé des postes de dirigeant et d'administrateur au sein de plusieurs organismes de bienfaisance et entités commerciales internationales. M. Gateman est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Calgary et d'un baccalauréat en droit de l'Université Western Ontario.

### ***P. Jane Gavan***

M<sup>me</sup> Jane Gavan est présidente, Gestion d'actifs de DREAM et compte plus de 20 années d'expérience dans le secteur immobilier. M<sup>me</sup> Gavan est principalement responsable des placements immobiliers à l'échelle internationale et agit à titre de chef de la direction de la Fiducie de placement immobilier internationale Dundee, fiducie de placement immobilier canadienne qui investit dans des immeubles commerciaux uniquement à l'extérieur du Canada. Depuis qu'elle s'est jointe à Dundee en 1998, M<sup>me</sup> Gavan a joué un rôle de premier plan dans le cadre de plusieurs opérations, dont l'acquisition de Lehndorff Properties par Dundee, la restructuration de 2003 qui a donné lieu à la création de la Fiducie de placement immobilier Dundee, la vente du portefeuille de la Fiducie de placement immobilier Dundee à GE Immobilier pour 2,3 milliards de dollars et le premier appel public à l'épargne de la Fiducie de placement immobilier internationale Dundee. Avant de se joindre à Dundee, M<sup>me</sup> Gavan était conseillère juridique auprès de plusieurs sociétés, dont Groupe Immobilier Oxford et Denison Mines Corp., et elle a entamé sa carrière en pratique privée du droit auprès de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l., où elle s'est spécialisée en immobilier et en financement d'entreprise. Elle est titulaire d'un baccalauréat en commerce, avec distinction, de l'Université Carleton et d'un baccalauréat en droit de l'Osgoode Hall, de l'Université York.

### ***Ned Goodman***

M. Ned Goodman est président et chef de la direction de Dundee Corporation, société de portefeuille ouverte qui exerce ses activités commerciales dans les domaines de l'immobilier et des infrastructures, des ressources et de l'agriculture par l'intermédiaire de ses filiales d'exploitation, et de Goodman Investment Counsel Inc. Son expérience en matière de placement s'étale sur plus de 40 ans à titre d'analyste, de gestionnaire de portefeuille et de cadre, et il compte parmi les conseillers en placement les plus réputés au Canada. Parmi ses réalisations, M. Goodman est le fondateur et un bienfaiteur du Goodman Institute of Investment Management, établissement d'études supérieures en gestion de placement de l'Université Concordia, il est chancelier de l'Université Brock et il est président du conseil émérite du Canadian Centre for Diversity (centre canadien pour la diversité). M. Goodman est titulaire d'un baccalauréat ès sciences de l'Université McGill et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université de Toronto. Il a obtenu un diplôme d'analyste financier agréé de l'University of Virginia en 1967. En 1997, l'Université Concordia lui a décerné un doctorat honorifique en droit. M. Goodman a été membre de plusieurs conseils d'administration de sociétés ouvertes et il siège actuellement au conseil d'administration de Dundee Corporation.

### ***André Kuzmicki***

M. André Kuzmicki est directeur général du programme Immobilier et Infrastructures de la Schulich School of Business de l'Université York à Toronto. Il est également professeur adjoint en développement immobilier à l'école d'études supérieures en architecture et planification et en conservation de l'université Colombia, à New York. Il travaille dans le secteur des placements immobiliers depuis presque quatre décennies. Avant d'entreprendre une carrière en enseignement en 1998, M. Kuzmicki gérait le portefeuille de placements immobiliers de la division canadienne de la Prudential Insurance Company of America. M. Kuzmicki siège aux conseils de Chartwell Retirement Residences, de Dorsay Development Corporation et de RealNet Canada Inc. Il a obtenu le titre de Distinguished Fellow du National Association of Industrial and Office Properties (NAIOP) et est membre du Urban Land Institute et de la Pension Real Estate Association. M. Kuzmicki est titulaire d'un baccalauréat et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université McGill. M. Kuzmicki ne sollicitera pas un autre mandat au conseil.

### ***Jason Lester***

M. Jason Lester est premier vice-président, Développement urbain de DREAM, principalement responsable de l'aménagement de terrains résidentiels et du développement urbain. Il compte 19 ans d'expérience dans le domaine des actifs et de la gestion d'immeubles industriels, commerciaux et à logements multiples. Avant de se joindre à DAM en 2004, M. Lester occupait les postes de vice-président directeur, Gestion d'actifs et de vice-président, Acquisitions et Gestion d'actifs auprès de Residential Equities REIT, où il était responsable de la division de la gestion d'immeubles, des activités d'acquisition et des stratégies de placement d'un portefeuille composé de 11 000 logements.

### ***Vincenza Sera***

M<sup>me</sup> Vincenza Sera est présidente de la Commission du Régime de retraite des fonctionnaires de l'Ontario, qui administre et investit des actifs d'environ 20 milliards de dollars. M<sup>me</sup> Sera est une administratrice de sociétés active et elle siège actuellement au conseil de FPI industriel Dundee, d'Equitable Group Inc. et de l'Office ontarien de financement. Auparavant, elle a fourni pendant 25 ans des services bancaires d'investissement dans les secteurs des marchés financiers, du financement d'entreprises et de la gouvernance d'entreprise. Elle a occupé divers postes de cadre auprès d'importantes entreprises canadiennes, dont la Financière Banque Nationale et la société qu'elle a remplacée, soit La Société de valeurs First Marathon, et la Banque Canadienne Impériale de Commerce. M<sup>me</sup> Sera est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université de Toronto et diplômée du Rotman Directors Education Program.

### ***George Valentini***

M. George Valentini est vice-président directeur, chef des services juridiques et secrétaire de DREAM. Avant de se joindre à la Société en juillet 2013, M. Valentini était associé principal au sein du groupe immobilier d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., un des cabinets d'avocats les plus importants et les plus prestigieux du Canada. Au cours des 30 années qu'il a consacrées à la pratique du droit, M. Valentini a touché à tous les aspects du droit immobilier et a chapeauté des opérations comme l'offre publique d'achat de la Fiducie de placement immobilier Dundee visant Whiterock REIT et son acquisition de Scotia Plaza, un des plus grands complexes de bureaux du Canada situé dans le district financier de Toronto. M. Valentini a étudié les affaires et la comptabilité à l'Université McMaster avant d'obtenir son diplôme en droit de l'Université d'Ottawa et de devenir membre du Barreau du Haut-Canada en 1984.

## ***Sheldon Wiseman***

M. Sheldon Wiseman, C.A., B. Comm., est, depuis 1996, président et chef de la direction de Gistex Inc., société de financement par capitaux propres diversifiée de taille moyenne dans le domaine immobilier. De 2006 à 2009, il a été fiduciaire d'InterRent Real Estate Investment Trust, fiducie ouverte qui gère des appartements locatifs dont elle est propriétaire en Ontario. De 1996 à 1997, il a été président de DAM, où il a participé au démarrage et au premier appel à l'épargne. De 1985 à 1996, il a été vice-président de Gistex Inc. De 1983 à 1985, il a été membre d'une équipe de vérification de Pricewaterhouse, où il a effectué des travaux de vérification pour des sociétés immobilières, de fabrication, de financement et sans but lucratif. Il a obtenu un baccalauréat en commerce en 1983 de l'université de Toronto et est comptable agréé depuis 1985. M. Wiseman ne sollicitera pas un autre mandat au conseil.

Au 31 décembre 2013, tous nos administrateurs et dirigeants étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, collectivement, de 24 091 044 actions à droit de vote subalternes, qui représentent environ 33,18 % des actions à droit de vote subalternes en circulation, et de 3 086 583 actions ordinaires, qui représentent approximativement 99,04 % des actions ordinaires en circulation ou exercent un contrôle ou une emprise sur celles-ci.

## **Comités**

Au 20 mars 2014, le conseil comptait quatre comités : le comité d'audit, le comité de gouvernance et de mise en candidature, le comité sur l'aménagement organisationnel et sur la culture, ainsi que le comité sur les leaders et les mentors.

### ***Comité d'audit***

Le comité d'audit est responsable d'assurer le contrôle des systèmes et des processus de la Société touchant l'information financière et les contrôles internes, de même que du rendement des auditeurs externes de la Société. Il est aussi responsable de l'examen de certains documents d'information publics, avant leur approbation par la totalité des membres du conseil et leur diffusion auprès du public, notamment les états financiers et les rapports de gestion trimestriels et annuels de la Société. Le comité d'audit est également responsable de la recommandation au conseil du cabinet de comptables agréés à mettre en candidature en vue de la nomination de l'auditeur externe de la Société et de l'approbation de l'exécution par l'auditeur externe de tout mandat autre que d'audit. Le comité d'audit se réunit périodiquement en privé avec les auditeurs externes et avec les auditeurs internes de la Société, sans la présence de la direction, afin d'examiner des questions particulières, au besoin.

Les lois applicables exigent que le conseil d'administration dispose d'un comité d'audit se composant d'au moins trois administrateurs, qui doivent tous être indépendants et posséder des « compétences financières ». Au 20 mars 2014, le comité d'audit était constitué des trois administrateurs suivants, soit Sheldon Wiseman (président), Vincenza Sera et André Kuzmicki, qui sont tous des administrateurs indépendants. Le conseil a établi que chacun des membres du comité d'audit possède des « compétences financières » au sens du Règlement 52-110. Sheldon Wiseman, Vincenza Sera et André Kuzmicki ont siégé au comité d'audit depuis la formation de DREAM et tout au long du reste de 2013. Sheldon Wiseman et André Kuzmicki ne sollicitent pas de nouveau mandat au conseil en 2014. Le conseil d'administration a adopté une charte du comité d'audit qui est reproduite à l'Annexe A de la présente notice annuelle.

### **Formation et expérience pertinentes**

M. André Kuzmicki est directeur général du programme Immobilier et Infrastructures de la Schulich School of Business de l'Université York à Toronto. Il est également professeur adjoint en développement immobilier à l'école d'études supérieures en architecture et planification et en conservation de l'université Colombia, à New York. Il travaille dans le secteur des placements immobiliers depuis presque quatre décennies. Avant d'entreprendre une carrière en enseignement en 1998, M. Kuzmicki gérait le portefeuille de placements immobiliers de la division canadienne de la Prudential Insurance Company of America. M. Kuzmicki siège aux conseils de Chartwell Retirement Residences, de Dorsay Development Corporation et de RealNet Canada Inc. Il a obtenu le titre de Distinguished Fellow du National Association of Industrial and Office Properties (NAIOP) et est membre du Urban Land Institute et de la Pension Real Estate Association. M. Kuzmicki est titulaire d'un baccalauréat et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université McGill.

M<sup>me</sup> Vincenza Sera est présidente de la Commission du Régime de retraite des fonctionnaires de l'Ontario, qui administre et investit des actifs d'environ 20 milliards de dollars. M<sup>me</sup> Sera est une administratrice de sociétés active et elle siège actuellement au conseil de FPI industriel Dundee, d'Equitable Group Inc. et de l'Office ontarien de financement. Auparavant, elle a fourni pendant 25 ans des services bancaires d'investissement dans les secteurs des marchés financiers, du financement d'entreprises et de la gouvernance d'entreprise. Elle a occupé divers postes de cadre auprès d'importantes entreprises canadiennes, dont la Financière Banque Nationale et la société qu'elle a remplacée, soit La Société de valeurs First Marathon, et la Banque Canadienne Impériale de Commerce. M<sup>me</sup> Sera est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université de Toronto et diplômée du Rotman Directors Education Program.

M. Sheldon Wiseman, C.A., B. Comm., est, depuis 1996, président et chef de la direction de Gistex Inc., société de financement par capitaux propres diversifiée de taille moyenne dans le domaine immobilier. De 2006 à 2009, il a été fiduciaire d'InterRent Real Estate Investment Trust, fiducie ouverte qui gère des appartements locatifs dont elle est propriétaire en Ontario. De 1996 à 1997, il a été président de DAM, où il a participé au démarrage et au premier appel à l'épargne. De 1985 à 1996, il a été vice-président de Gistex Inc. De 1983 à 1985, il a été membre d'une équipe de vérification de Pricewaterhouse, où il a effectué des travaux de vérification pour des sociétés immobilières, de fabrication, de financement et sans but lucratif. Il a obtenu un baccalauréat en commerce en 1983 de l'université de Toronto et est comptable agréé depuis 1985.

### **Politiques et procédures d'approbation préalable**

La charte du comité d'audit exige que le comité d'audit approuve au préalable tous les services non liés à l'audit que doivent fournir à DREAM ou à l'une des filiales de celle-ci les auditeurs externes ou des membres de leur groupe; toutefois, le comité d'audit peut déléguer cette responsabilité à un ou à plusieurs de ses membres.

## Honoraires des auditeurs

Le tableau qui suit indique les honoraires globaux facturés par PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., auditeurs externes de DREAM Unlimited Corp., ou engagés par DREAM en 2013 en contrepartie des services professionnels rendus :

	<b>Exercice clos le 31 décembre 2013</b>
Honoraires d'audit	420 000 \$
Examen des états financiers intermédiaires et du rapport de gestion	120 000 \$
Honoraires pour services liés à l'audit <sup>1)</sup>	90 000 \$
Audit et examen des filiales de DREAM	190 500 \$
Honoraires pour services fiscaux	27 200 \$
Autres honoraires <sup>2)</sup>	0 \$
<b>Total</b>	<b>847 700 \$</b>

### Notes :

- 1) Les honoraires pour services liés à l'audit correspondent à l'ensemble des honoraires facturés par nos auditeurs externes en 2013 à l'égard des services de certification et des services connexes qui sont raisonnablement liés à l'audit ou à l'examen de nos états financiers et qui ne sont pas comptabilisés dans les « honoraires d'audit » dans le tableau ci-dessus, et comprennent les services liés aux dépôts de documents requis par la réglementation et les services de traduction française.
- 2) Les autres honoraires correspondent à l'ensemble des honoraires facturés en 2013 à l'égard des produits et de services fournis par nos auditeurs externes, sauf les services comptabilisés dans les « honoraires d'audit », les « honoraires pour services liés à l'audit » et les « honoraires pour services fiscaux » dans le tableau ci-dessus.

## *Comité de gouvernance et de mise en candidature*

Il incombe au comité de gouvernance et de mise en candidature, en collaboration avec le président du conseil d'administration, d'évaluer à l'occasion la taille et la composition du conseil et de ses comités, d'examiner l'efficacité des activités du conseil et ses relations avec la direction, d'évaluer le rendement du conseil, de ses comités et de ses administrateurs à titre individuel, de revoir son énoncé des pratiques en matière de gouvernance et d'examiner la rémunération des administrateurs, puis de faire des recommandations à cet effet.

Le comité de gouvernance et de mise en candidature examine chaque année le rendement du conseil et de ses comités et l'apport individuel des administrateurs. Le conseil a établi les procédures en bonne et due forme pour évaluer son rendement, celui de ses comités et celui des administrateurs à titre individuel, lesquelles prennent la forme de questionnaires, d'entretiens privés du président avec chacun des administrateurs et d'un rapport du président du comité de gouvernance et de mise en candidature.

Le comité de gouvernance et de mise en candidature est responsable de l'examen des états de service des candidats proposés à l'élection ou à la nomination au conseil et de la recommandation des candidats, ce qui comprend les candidats proposés à l'élection au conseil lors de l'assemblée annuelle des actionnaires. Pour ce faire, le comité de gouvernance et de mise en candidature tient à jour une liste de candidats afin de garantir que les candidats exceptionnels qui possèdent les compétences nécessaires pourront être rapidement ciblés pour combler les postes à pourvoir, autant prévus qu'imprévus. Les candidats sont évalués en fonction des critères déterminés par le conseil afin que le conseil dispose de la combinaison

appropriée de talents, de qualités, de compétences et d'autres facteurs définis par le conseil qui sont nécessaires pour favoriser une saine gouvernance et l'efficacité du conseil.

Bien que DREAM n'ait adopté aucune politique visant à trouver des candidates au poste d'administratrice, outre les habiletés et l'expérience, le comité de gouvernance et de mise en candidature tient également compte de la diversité du conseil et, surtout, de la représentation des femmes au sein du conseil. Le nombre de femmes qui siègent actuellement au conseil est un facteur retenu dans l'évaluation des nouvelles candidates potentielles au poste d'administratrice. Le comité de gouvernance et de mise en candidature, avec l'aide du comité sur les leaders et les mentors, recherche différentes candidates en vue de l'élection au conseil. Dans sa recherche, la Société vise une représentation d'au moins 50 % de femmes au sein du conseil. Pour de plus amples renseignements sur les mesures que le comité sur les leaders et les mentors a prises pour trouver différentes candidates, se reporter à la rubrique « Comité sur les leaders et les mentors » ci-après.

Le comité de gouvernance et de mise en candidature examine, au moins une fois l'an, la composition des comités du conseil afin de s'assurer que leur composition est conforme aux différentes lignes directrices applicables en matière de gouvernance, que la charge de travail est répartie équitablement entre les administrateurs indépendants et que la rotation des membres du comité est adéquate. Pour ce faire, le comité de gouvernance et de mise en candidature consulte le président du conseil et fait des recommandations au conseil, lequel nomme les membres du comité. Le chef de la direction de la Société ne participe pas à ce processus.

Le comité de gouvernance et de mise en candidature est également chargé d'examiner la situation environnementale des immeubles qui appartiennent aux filiales de DREAM et de mettre en place des politiques et procédures visant à analyser et surveiller l'exposition de DREAM au risque d'ordre environnemental. La surveillance et l'analyse de la situation environnementale des immeubles de DREAM pourraient comprendre a) une analyse des évaluations du risque lié à une responsabilité découlant d'un problème d'ordre environnemental, b) l'examen des rapports d'incident environnemental, c) l'inspection et la surveillance des mesures de contrôle environnemental en cours, d) l'examen de la conformité à la réglementation et aux ordonnances du territoire pertinent et e) la préparation d'un plan de gestion des matières dangereuses.

Au 20 mars 2014, le comité de gouvernance et de mise en candidature se composait des trois administrateurs suivants, soit Vincenza Sera (présidente), Brydon Cruise et Richard Gateman, qui sont des administrateurs indépendants. André Kuzmicki, Brydon Cruise et Richard Gateman ont siégé au comité de gouvernance et de mise en candidature depuis la création de DREAM en tant que société ouverte le 30 mai 2013 et tout au long du reste de 2013. Vincenza Sera a remplacé André Kuzmicki à titre de présidente du comité de gouvernance et de mise en candidature en 2014. Brydon Cruise ne sollicite pas de nouveau mandat au conseil pour 2014.

### ***Comité sur l'aménagement organisationnel et sur la culture***

Il incombe au comité sur l'aménagement organisationnel et sur la culture d'évaluer la planification des ressources en personnel de direction et de faire rapport au conseil à cet effet. La planification des ressources en personnel de direction comprend la planification de la relève et les nominations proposées quant à la haute direction, la description de tâches et les objectifs annuels des membres de la haute direction, la définition des modalités de rémunération des membres de la direction dans l'ensemble et la détermination des niveaux de rémunération du chef de la direction et des autres membres de la haute direction. Le comité sur l'aménagement organisationnel et sur la culture examine également le rendement des membres de la haute direction par rapport à des objectifs écrits et soumet les résultats à cet effet au conseil.

Le comité sur l'aménagement organisationnel et sur la culture doit également collaborer avec le chef de la direction dans l'évaluation des pratiques internes (qu'elles soient officielles ou non) visant à promouvoir la culture de la Société. La réussite des activités de DREAM est tributaire du rendement de la direction. Les membres de la direction sont motivés par la rémunération et le milieu dans lequel ils travaillent. Le comité sur l'aménagement organisationnel et sur la culture collabore avec le chef de la direction en vue de favoriser une culture d'entreprise qui anime le sentiment d'appartenance des collègues à l'entreprise, qui les stimule à offrir un rendement élevé et qui nourrit leur volonté de demeurer avec l'entreprise pour des raisons qui ne sont pas liées à la rémunération.

Au 20 mars 2014, le comité sur l'aménagement organisationnel et sur la culture était composé des trois administrateurs suivants, soit Brydon Cruise, Richard Gateman et Ned Goodman (président), qui sont tous des administrateurs indépendants. Ned Goodman est le chef de la direction d'une société ouverte, Brydon Cruise est le chef de la direction d'une société de consultation immobilière et Richard Gateman est membre de la direction d'une importante société canadienne. Chaque membre a des connaissances en matière d'aménagement organisationnel et de culture.

### ***Comité sur les leaders et les mentors***

En décembre 2013 et en janvier 2014, Michael Cooper, président et chef de la direction de DREAM a demandé à Jane Gavan, présidente, Gestion d'actifs, à Vincenza Sera, membre du conseil, et à Joanne Ferstman, présidente du conseil de la Fiducie de placement immobilier industriel Dundee et candidate au poste d'administratrice, de former avec lui un comité chargé d'étudier les mesures que DREAM pourrait prendre pour devenir un catalyseur de l'avancement des femmes au sein du conseil et au sein de la Société.

Le comité sur les leaders et les mentors supervise l'engagement de DREAM à créer un environnement, chez DREAM, qui favorise l'excellence dans ce que nous faisons et dans la façon dont nous le faisons. Le mandat du comité sur les leaders et les mentors est le suivant :

- trouver des talents exceptionnels au sein de l'entreprise, leur offrir un mentorat et les parrainer;
- superviser l'engagement de DREAM à se positionner en tant que chef de file en matière de diversité et d'inclusion à tous les niveaux de l'entreprise;
- collaborer avec le comité de gouvernance et de mise en candidature afin de trouver d'excellents candidats au poste d'administratrice, sans égard à l'expérience au sein d'un conseil, qui sont les plus en mesure de contribuer à l'atteinte des objectifs de DREAM;
- offrir un mentorat aux nouveaux membres du conseil.

Le comité sur les leaders et les mentors s'est réuni plusieurs fois en 2014. Dans le cadre de la recherche de candidates en vue de l'élection des administrateurs à l'assemblée, le comité sur les leaders et les mentors a suggéré le nom de plusieurs femmes qui, à la connaissance de ses membres, pourraient contribuer aux activités de DREAM. Le comité a retenu quelques candidates qu'il a approchées pour savoir si elles souhaiteraient se porter candidates au poste d'administratrice. Les membres du comité ont eu des entretiens avec les candidates, et l'une d'elles a été recommandée au comité de gouvernance et de mise en candidature.

Le comité sur les leaders et les mentors a également examiné le nombre de femmes qui travaillent pour DREAM et a comparé leur salaire à celui des hommes qui travaillent pour la Société. Il a également

examiné la représentation des femmes au sein de la haute direction de DREAM et au sein de l'ensemble de l'entreprise.

DREAM a adopté une politique de mentorat par les membres du conseil à l'intention des personnes dont le rendement est le plus élevé au sein de la Société afin de promouvoir davantage la réussite du plan de diversité au sein de la Société.

## **Interdictions d'opérations, faillites, amendes et sanctions**

### ***Interdictions d'opérations et faillites***

Aucun des administrateurs ou des dirigeants de DREAM ni, à la connaissance de la Société, aucun actionnaire détenant suffisamment de titres de la Société pour influencer de façon importante sur le contrôle de DREAM, n'est, à la date de la présente notice annuelle, ni n'a été, au cours des dix exercices précédant cette date, a) administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société qui a fait l'objet i) d'une ordonnance prononcée pendant que l'administrateur, le membre de la haute direction ou l'actionnaire exerçait des fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances ou ii) d'une ordonnance prononcée après que l'administrateur, le membre de la haute direction ou l'actionnaire a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances et découlant d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions, ou b) administrateur ou dirigeant d'une société, qui, pendant qu'il exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivi par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir ses biens. Pour l'application du présent paragraphe, une « ordonnance » s'entend d'une des ordonnances suivantes qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs : toute interdiction d'opérations, toute ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou toute ordonnance qui refuse à la société le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières.

### ***Faillites personnelles***

Aucun des administrateurs ou des dirigeants de DREAM ni, à la connaissance de la Société, aucun actionnaire détenant suffisamment de titres de DREAM pour influencer de façon importante sur le contrôle de celle-ci, n'a, au cours des dix années précédant la date de la présente notice annuelle, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivi par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ou vu ses biens visés par la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite.

### ***Amendes et sanctions***

Aucun des administrateurs ou des dirigeants de DREAM ni, à la connaissance de DREAM, aucun actionnaire détenant suffisamment de titres de DREAM pour influencer de façon importante sur le contrôle de celle-ci, ne s'est vu imposer soit des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ni n'a conclu un règlement amiable avec celle-ci, soit toute autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

## **Conflits d'intérêts**

Certains membres de la haute direction et administrateurs de la Société sont dirigeants et administrateurs d'autres sociétés ouvertes et fermées, ou y sont associés. De telles associations peuvent donner lieu à des conflits d'intérêts avec la Société à l'occasion. La LSAO exige, notamment, que les administrateurs et les dirigeants, dans l'exercice de leurs fonctions pour le compte de la Société, agissent avec intégrité et de bonne foi au mieux des intérêts de la Société, divulguent tout intérêt personnel qu'ils pourraient avoir dans un projet de contrat ou d'opération d'importance avec la Société et, dans le cas des administrateurs, ne doivent pas participer au vote sur la résolution présentée pour faire approuver le projet de contrat ou d'opération en question.

## **Assurance responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants**

DREAM souscrit une assurance responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants dont le montant de garantie totale est de 40 millions de dollars par année d'assurance (dont une police d'assurance en première ligne de 10 millions de dollars et trois polices d'assurance complémentaires de 10 millions de dollars). Aux termes de cette assurance, DREAM est remboursée des paiements effectués aux termes des dispositions d'indemnisation pour le compte des administrateurs et des dirigeants contenues dans les règlements administratifs de DREAM et aux termes des conventions d'indemnisation individuelles conclues entre DREAM et chacun des dirigeants et des administrateurs (les « **indemnités** »), sous réserve d'une franchise payable par DREAM de 100 000 \$ pour les sinistres liés aux valeurs mobilières et de 100 000 \$ pour tous les autres sinistres. Les règlements administratifs et les indemnités prévoient l'indemnisation, dans certains cas, des administrateurs et des dirigeants à l'égard des coûts et des responsabilités découlant d'une action ou d'une poursuite intentée contre eux à l'égard de l'exécution des tâches liées à leurs fonctions.

## **POURSUITES**

La Société et ses filiales pourraient engager leur responsabilité en raison de cautionnements accordés dans le cours normal des activités et à l'égard de litiges et de réclamations qui surviennent à l'occasion. De l'avis de la direction, toute responsabilité pouvant découler de ces éventualités n'aurait pas d'incidence défavorable importante sur les états financiers consolidés de la Société.

## **MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES**

Exception faite de ce qui est écrit ci-après ou ailleurs dans la présente notice annuelle, aucun administrateur ni dirigeant de DREAM, aucune personne physique ou morale qui est propriétaire véritable de plus de 10 % de toute catégorie ou série d'actions de DREAM ou qui a une emprise sur celles-ci, aucune personne qui a un lien avec eux ni aucun membre du même groupe qu'eux n'a ou n'a eu un intérêt important dans une opération conclue au cours des trois dernières années ni dans une opération proposée qui a eu ou qui aurait une incidence importante sur DREAM ou l'une de ses filiales.

Le 30 mai 2013, Dundee Corporation a réalisé l'arrangement en vertu de l'article 182 de la LSAO. L'arrangement a donné lieu à la constitution de DREAM en tant que nouvelle société ouverte. Dans le cadre de l'arrangement, DREAM a acquis, directement ou indirectement, 70 % des actions ordinaires et des actions de catégorie C de DAM auprès de Dundee Corporation. Dans le cadre de l'arrangement, Dundee Corporation, qui est contrôlée par Ned Goodman, a obtenu des actions à droit de vote subalternes, représentant environ 28,57 % du nombre total d'actions à droit de vote subalternes et d'actions ordinaires de DREAM en circulation. En outre, dans le cadre de l'arrangement, les porteurs d'actions à droit de vote subalternes de catégorie A et d'actions ordinaires de catégorie B de Dundee Corporation ont reçu,

directement ou indirectement, la quote-part leur revenant de DREAM d'après leur propriété d'actions de Dundee Corporation, au moyen d'une distribution d'actions de DREAM. Par conséquent, Ned Goodman a reçu, directement ou indirectement, 2 426 822 actions à droit de vote subalternes et 3 086 583 actions ordinaires, représentant environ 3,34 % du nombre total d'actions à droit de vote subalternes en circulation et 99,05 % du nombre total d'actions ordinaires en circulation, respectivement.

Dans le cadre de l'arrangement, DREAM a conclu les contrats suivants dans lesquels Michael Cooper détient une participation :

- la convention des actionnaires;
- la convention de ventes permises;
- la convention d'échange.

Ces contrats peuvent être consultés sur SEDAR, à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com), et elles sont décrites en détail à la rubrique « Contrats importants ».

### **AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES**

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres à l'égard des actions de DREAM est Services aux investisseurs Computershare Inc., à ses bureaux principaux situés à Toronto, en Ontario.

### **CONTRATS IMPORTANTS**

Les seuls contrats importants, à l'exception des contrats conclus dans le cours normal des activités, que nous avons conclus sont les suivants :

- la convention d'arrangement datée du 12 avril 2013 intervenue entre Dundee Corporation, DREAM Limited, DAM et SDC (la « **convention d'arrangement** »), dont il est question ci-après;
- la convention des actionnaires modifiée et mise à jour datée du 30 mai 2013 intervenue entre DREAM, DAM, Michael J. Cooper, SDC et 0764704 B.C. Ltd. (la « **convention des actionnaires** »), dont il est question ci-après;
- la convention de ventes permises datée du 30 mai 2013 intervenue entre DREAM, DAM, SDC et Michael J. Cooper (la « **convention de ventes permises** »), dont il est question ci-après;
- la convention d'échange datée du 30 mai 2013 intervenue entre DREAM, DAM et SDC (la « **convention d'échange** »), dont il est question ci-après;
- la convention de non-concurrence datée du 4 octobre 2012 intervenue entre DAM et FPI industriel Dundee (la « **convention de non-concurrence liant FPI industriel Dundee** »), dont il est question ci-après;
- la convention de non-concurrence datée du 3 août 2011 intervenue entre DAM et FPI internationale Dundee (la « **convention de non-concurrence liant FPI internationale Dundee** »), dont il est question ci-après;

- la convention de non-concurrence datée du 30 juin 2003 intervenue entre DAM, FPI Dundee et Services en commandite Immobilier Dundee (la « **convention de non-concurrence liant FPI Dundee** »), dont il est question ci-après.

Les documents qui précèdent peuvent être consultés sur SEDAR, à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

### **Convention d'arrangement**

Dundee Corporation, DREAM, DAM et SDC ont conclu la convention d'arrangement prévoyant, entre autres, les modalités de l'arrangement, les conditions de la réalisation de l'arrangement, les mesures devant être prises avant et après la date d'entrée en vigueur ainsi que certaines indemnités. Les parties à la convention d'arrangement ont également fait certaines déclarations et donné certaines garanties à l'autre partie et accepté certaines autres modalités qui sont habituelles dans le cadre d'une opération ayant la nature de l'arrangement.

### **Convention des actionnaires**

Aux termes de l'arrangement, DREAM, SDC, 0764704 B.C. Ltd., M. Michael Cooper et DAM ont conclu la convention des actionnaires. La convention des actionnaires a remplacé la convention antérieure qui liait les actionnaires de DAM et elle régit les affaires internes de DAM.

Aux termes de la convention des actionnaires, le conseil d'administration de DAM doit initialement se composer de deux membres, dont un doit être un candidat proposé par DREAM et l'autre, un candidat proposé par SDC. La taille du conseil d'administration de DAM peut être augmentée à tout moment, si DREAM l'exige, et DREAM peut proposer des candidats additionnels aux postes d'administrateur à tout moment. Le quorum aux réunions des administrateurs est constitué de deux membres, dont l'un sera un candidat proposé par DREAM et l'autre, un candidat proposé par SDC. Le conseil d'administration est habilité à régir tous les aspects des activités commerciales et des affaires internes de DAM, sauf indication contraire dans la convention des actionnaires. Aux termes de la convention des actionnaires, un budget détaillé portant sur l'entreprise de DAM doit être dressé chaque année et présenté à l'approbation du conseil, et des mises à jour trimestrielles doivent être fournies au conseil. La convention des actionnaires prévoit que les dividendes sur les actions ordinaires de DAM peuvent être déclarés au moins une fois l'an au gré du conseil d'administration de DAM et après approbation par DREAM et SDC. La convention des actionnaires prévoit également que toute opération entre DAM et DREAM, SDC ou un membre de leur groupe doit être conclue sans lien de dépendance et être approuvée par DREAM et SDC. À compter de la survenance d'un événement déclencheur (au sens attribué à l'expression *Triggering Event* dans la convention des actionnaires), et non avant, DREAM et SDC doivent approuver toute question qui n'est pas abordée dans le plan d'affaires annuel de DAM et qui porte sur i) la planification fiscale, ii) les attributions du capital, iii) les emprunts auprès de tiers, iv) les garanties, les conventions ou la prestation d'autres aides financières par DAM ou une de ses filiales ou v) l'achat, la vente, la location, l'échange ou l'aliénation de tout actif de DAM ou de l'une de ses filiales. Un événement déclencheur désigne, notamment, la cessation d'emploi de M. Michael Cooper en tant que chef de la direction de DREAM pour quelque motif que ce soit, le fait que les administrateurs de DREAM dont la candidature a été proposée ou qui ont été élus par la majorité des membres du conseil cessent de constituer la majorité du conseil ou qu'une autre personne que M. Ned Goodman ou M. Cooper devient le propriétaire véritable des titres de DREAM représentant plus de 50 % des droits de vote combinés se rattachant aux titres comportant droit de vote alors en circulation de DREAM ou encore, la survenance d'autres changements fondamentaux concernant DREAM.

La convention des actionnaires limite le transfert des actions de DAM, sauf approbation par DREAM et SDC. DREAM et SDC permettent, notamment que les actions de DAM soient mises en gage,

hypothéquées ou grevées d'une charge en faveur d'une banque ou d'une autre institution financière à titre de garantie d'un emprunt, sous réserve de certaines restrictions, qu'elles soient transférées en cas d'insolvabilité de DREAM ou de SDC, respectivement, et qu'elles soient autrement transférées si la convention de ventes permises le permet ou l'exige. DREAM peut également transférer ses actions à l'un des membres de son groupe, et SDC peut également transférer ses actions à DREAM conformément aux modalités de la convention d'échange, ou encore à une autre société contrôlée par M. Michael Cooper.

La convention des actionnaires sera résiliée si les actionnaires de DAM y consentent, en cas de dissolution ou de faillite involontaire de DAM, si une personne devient le propriétaire véritable de la totalité des actions ordinaires de DAM et des actions de catégorie C de DAM, en cas de vente de toutes les actions ordinaires de DAM et de toutes les actions de catégorie C de DAM ou de tous les biens de DAM aux termes de la convention de ventes permises, ou encore si M. Michael Cooper prend le contrôle de DREAM.

### **Convention de ventes permises**

Dans le cadre de l'arrangement, DREAM, SDC, M. Michael Cooper et DAM ont conclu la convention de ventes permises. La convention de ventes permises a remplacé la convention antérieure qui liait la Société et SDC. La convention de ventes permises confère à SDC le droit, dans certains cas, d'exiger que DREAM, à son gré, acquière la totalité des actions ordinaires de DAM et des actions de catégorie C de DAM détenues par SDC, ou fasse en sorte que soient vendues la totalité des actions ordinaires de DAM et des actions de catégorie C de DAM ou la totalité des actifs de DAM et, en cas de vente des actifs, distribue le produit net tiré de cette vente aux actionnaires de DAM. SDC peut exercer ce droit à tout moment au quatrième anniversaire de la date de conclusion de la convention de ventes permises ou, si elle est antérieure, à la date de survenance d'un événement déclencheur, soit la cessation d'emploi sans motif valable de M. Cooper en tant que chef de la direction de DREAM, le fait que les administrateurs en poste de DREAM cessent de constituer la majorité du conseil de DREAM, le fait qu'une autre personne que MM. Ned Goodman ou Cooper devienne la propriétaire véritable des titres de DREAM représentant plus de 50 % des droits de vote combinés se rattachant aux titres comportant droit de vote alors en circulation de DREAM, et certains autres changements fondamentaux de DREAM.

La convention de ventes permises confère à DREAM le droit, dans certains cas, d'exiger que SDC, à son gré, acquière la totalité des actions ordinaires de DAM et des actions de catégorie C de DAM détenues par DREAM ou fasse en sorte que soient vendues la totalité des actions ordinaires de DAM et des actions de catégorie C de DAM ou la totalité des actifs de DAM et, dans le cas d'une vente d'actifs, distribue le produit net tiré de cette vente aux actionnaires de DAM. DREAM pourra exercer ce droit à tout moment au premier des événements suivants à survenir : i) le quatrième anniversaire de la date de conclusion de la convention de ventes permises, ii) la date de la démission ou de la cessation d'emploi pour un motif valable de M. Michael Cooper en tant que président et chef de la direction de DAM ou en tant que dirigeant de DREAM, iii) 180 jours après le décès de M. Cooper et iv) la date à laquelle M. Cooper devient incapable d'accomplir la quasi-totalité des tâches liées à son emploi pendant une période de temps précisée. Pour pouvoir exercer ce droit, DREAM devra obtenir l'engagement irrévocable des porteurs des actions ordinaires de DREAM représentant au moins 66 $\frac{2}{3}$  % des droits de vote se rattachant à toutes les actions ordinaires de DREAM de voter en faveur de la vente de la totalité des actions ordinaires de DREAM et des actions de catégorie C de DAM appartenant à DREAM ou de la totalité des actifs de DAM, selon le cas, selon les modalités énoncées dans la convention de ventes permises.

Si DREAM ou SDC, selon le cas, choisit d'acquérir les actions détenues par l'autre partie, le prix d'achat sera convenu par les parties; sinon, il le sera par des évaluateurs choisis par les parties. Le prix d'achat sera acquitté, au choix de l'acheteur, à raison d'une tranche d'un tiers au moment de la réalisation de la vente et d'une tranche d'un tiers au premier anniversaire de celle-ci, et le reste devra être versé le second

anniversaire de la réalisation de la vente, toute somme impayée devra être représentée par un billet à ordre portant intérêt au taux préférentiel majoré de 2 %.

La réalisation de toute opération prévue par la convention de ventes permises doit être approuvée par les actionnaires de DREAM si les lois ou les modalités de la convention de ventes permises l'exigent, et obtenir le visa de certaines autorités de réglementation.

La convention de ventes permises sera résiliée si les actionnaires de DAM y consentent, au moment de la dissolution ou de la faillite involontaire de DAM, si une personne devient propriétaire véritable de la totalité des actions ordinaires de DAM et des actions de catégorie C de DAM, si la totalité des actions ordinaires de DAM et des actions de catégorie C de DAM ainsi que de la totalité des actifs de DAM sont vendus conformément aux modalités de la convention de ventes permises, ou encore si M. Michael Cooper prend le contrôle de DREAM.

### **Convention d'échange**

La convention d'échange prévoit qu'elle est conclue par DREAM, DAM et SDC. La convention d'échange confère à SDC, en tant que porteur des actions ordinaires de DAM et des actions de catégorie C de DAM, le droit, pouvant être exercé à tout moment ou à l'occasion, d'exiger que DREAM échange conformément aux modalités de la convention d'échange, ses actions contre des actions à droit de vote subalternes de DREAM, représentant, dans l'ensemble, 30 % des actions ordinaires de DREAM après dilution.

Aux termes de la convention d'échange, SDC détient des droits d'inscription sur demande aux termes desquels elle peut exiger que DREAM fasse autoriser aux fins de placement la totalité ou une partie des actions à droit de vote subalternes de DREAM détenues par SDC qui ont été ou qui doivent être émises au moment de l'échange des actions de DAM par voie de prospectus déposé auprès des autorités en valeurs mobilières canadiennes compétentes. En outre, la convention d'échange confère à SDC des droits d'inscription complémentaire qui l'habilitent à exiger que DREAM inclue la totalité ou une partie des actions à droit de vote subalternes de DREAM détenues par SDC, y compris celles qui doivent être émises au moment de l'échange des actions, dans le cadre des appels publics à l'épargne futurs qu'elle effectue. Ces droits sont assujettis à diverses conditions et restrictions, et DREAM a le droit de reporter un dépôt que demande SDC dans certaines circonstances et durant une période limitée.

### **Convention de non-concurrence liant FPI industriel Dundee**

La convention de non-concurrence liant FPI industriel Dundee interdit à DAM et aux membres de son groupe (à l'exception des membres de son groupe qui sont des sociétés ouvertes, comme il est décrit ci-après) d'acquérir, directement ou indirectement, une participation, pour son propre compte, dans un immeuble industriel productif de revenus qui satisfait aux critères en matière de placement de FPI industriel Dundee, à moins que cette occasion de placement n'ait été d'abord proposée à FPI industriel Dundee conformément aux modalités de la convention de non-concurrence liant FPI industriel Dundee.

La restriction en matière de placement mentionnée ci-dessus ne s'applique pas aux placements dans des terrains vacants, des logements résidentiels, des appartements dans des immeubles à logements multiples, des hôtels, des centres de villégiatures, des appartements dans des immeubles en copropriété résidentielle, des maisons de soins infirmiers ou des logements pour personnes âgées. Cette restriction en matière de placement ne s'applique pas non plus à ce qui suit : a) les placements immobiliers passifs effectués par DAM ou un membre de son groupe qui sont individuellement inférieurs à 10 millions de dollars et représentent une participation inférieure à 25 % dans l'immeuble; b) les placements effectués dans des

immeubles qui ne respectent pas les normes de placement de FPI industriel Dundee; c) les placements effectués dans un immeuble qui servira de bureaux ou de locaux industriels à DAM ou à un membre de son groupe; d) les placements effectués pour des comptes fiduciaires, des comptes gérés ou des comptes clients; e) les placements découlant de la réalisation d'un prêt garanti par l'immeuble et f) les placements effectués par un membre du groupe de DAM qui est une société ouverte ou par des filiales ou des membres du groupe de cette société ouverte (sauf DAM et ses filiales directes).

En ce qui a trait aux immeubles industriels productifs de revenus appartenant à DAM, rezonés à la demande de celle-ci ou aménagés par celle-ci, DAM offrira à FPI industriel Dundee en premier la possibilité d'acquérir ces immeubles, mais DAM sera libre d'offrir ces immeubles à d'autres parties si FPI industriel Dundee et DAM n'arrivent pas à s'entendre sur le prix ou d'autres modalités de l'acquisition.

La convention de non-concurrence liant FPI industriel Dundee prévoit que DAM et les membres de son groupe ne seront plus liés par des modalités de cette convention lorsque DAM ne sera plus gestionnaire d'actifs de FPI industriel Dundee ou, dans le cas d'un membre du même groupe, lorsque cette entité ne sera plus membre du groupe de DAM.

### **Convention de non-concurrence liant FPI internationale Dundee**

La convention de non-concurrence liant FPI internationale Dundee interdit à DAM et aux membres de son groupe (à l'exception des membres de son groupe qui sont des sociétés ouvertes, comme il est décrit ci-après) d'acquérir, directement ou indirectement, une participation, pour son propre compte, dans un immeuble qui satisfait aux critères en matière de placement de FPI internationale Dundee, à moins que cette occasion de placement n'ait été d'abord proposée à FPI internationale Dundee conformément aux modalités de la convention de non-concurrence liant FPI internationale Dundee.

La restriction en matière de placement mentionnée ci-dessus ne s'applique pas aux placements dans des terrains vacants, des logements résidentiels, des appartements dans des immeubles à logements multiples, des centres de villégiatures, des appartements dans des immeubles en copropriété résidentielle, des maisons de soins infirmiers ou des logements pour personnes âgées. Cette restriction en matière de placement ne s'applique pas non plus à ce qui suit : a) les placements immobiliers passifs effectués par DAM ou un membre de son groupe qui sont individuellement inférieurs à 10 millions de dollars et représentent une participation inférieure à 25 % dans l'immeuble; b) les placements effectués dans des immeubles qui ne respectent pas les normes de placement de FPI internationale Dundee; c) les placements effectués dans un immeuble qui servira de bureaux à DAM ou à un membre de son groupe; d) les placements effectués pour le compte de comptes fiduciaires, de comptes gérés ou de comptes clients; e) les placements découlant de la réalisation d'un prêt garanti par l'immeuble et f) les placements effectués par un membre du groupe de DAM qui est une société ouverte ou par des filiales ou des membres de cette société ouverte (sauf DAM et ses filiales directes).

La convention de non-concurrence liant FPI internationale Dundee prévoit que DAM et les membres de son groupe ne seront plus liés par des modalités de cette convention lorsque DAM ne sera plus gestionnaire d'actifs de FPI internationale Dundee ou, dans le cas d'un membre du même groupe, lorsque cette entité ne sera plus membre du groupe de DAM.

### **Convention de non-concurrence liant FPI Dundee**

La convention de non-concurrence liant FPI Dundee interdit à DAM et aux membres de son groupe (à l'exception des membres de son groupe qui sont des sociétés ouvertes, comme il est décrit ci-après) d'acquérir, directement ou indirectement, une participation dans un immeuble qui satisfait aux critères en

matière de placement de SC Immobilier Dundee, filiale de FPI Dundee, à moins que cette occasion de placement n'ait été d'abord proposée à SC Immobilier Dundee conformément aux modalités de la convention de non-concurrence liant FPI Dundee.

La restriction en matière de placement mentionnée ci-dessus vise uniquement les immeubles situés au Canada et ne s'applique pas aux placements dans des terrains vacants, des logements résidentiels, des appartements dans des immeubles à logements multiples, des centres de villégiatures, des appartements dans des immeubles en copropriété résidentielle, des maisons de soins infirmiers ou des logements pour personnes âgées. Cette restriction en matière de placement ne s'applique pas non plus à DAM ou aux membres de son groupe à l'égard de tout placement immobilier effectué dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, d'une installation ou d'une cession en location-gérance à l'égard de ce placement ou comme condition de cette acquisition; toutefois, si le placement i) est égal ou supérieur à 25 millions de dollars ou ii) est égal ou supérieur à 10 millions de dollars et qu'en conséquence, DAM ou les membres de son groupe acquièrent une participation de 10 % ou plus dans l'immeuble, SC Immobilier Dundee se verra conférer le droit d'investir avec DAM ou les membres de son groupe, selon le cas, à parts égales. En outre, cette restriction en matière de placement ne s'applique pas a) aux placements immobiliers passifs effectués par DAM ou un membre de son groupe qui sont individuellement inférieurs à 10 millions de dollars et représentent une participation inférieure à 25 % dans l'immeuble; b) aux placements effectués dans des immeubles qui ne respectent pas les lignes normes de placement de SC Immobilier Dundee, comme elles sont énoncées dans la convention de société en commandite de SC Immobilier Dundee; c) aux placements effectués dans un immeuble qui servira de bureaux à DAM ou à un membre de son groupe; d) aux placements qui appartenaient à DAM ou à un membre de son groupe le 30 juin 2013; e) aux placements effectués pour des comptes fiduciaires, des comptes gérés ou des comptes clients; f) aux placements découlant de la réalisation d'un prêt garanti par l'immeuble et g) aux placements effectués par un membre du groupe de DAM qui est une société ouverte ou par des filiales ou des membres du groupe de cette société ouverte (à l'exception de DAM et de ses filiales directes).

La convention de non-concurrence liant FPI Dundee prévoit que DAM et les membres de son groupe ne sont plus liés par les modalités de cette convention lorsqu'ils n'auront plus de participation dans FPI Dundee ou dans SC Immobilier Dundee ou, dans le cas d'un membre du groupe de DAM, lorsque cette entité ne sera plus membre du groupe de DAM.

## **INTÉRÊTS DES EXPERTS**

Nos auditeurs sont PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables professionnels agréés, à leurs bureaux de Toronto, en Ontario. Ce cabinet est indépendant de DREAM au sens des règles de déontologie de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario.

## **RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

Des renseignements complémentaires portant sur la Société, y compris à l'égard de la rémunération des administrateurs et des dirigeants et des prêts accordés à ceux-ci, des principaux porteurs de titres de la Société et de titres autorisés aux fins d'émission aux termes des régimes de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres, figurent dans la circulaire de sollicitation de procurations de la direction pour l'assemblée annuelle des actionnaires de celle-ci qui se tiendra le 12 mai 2014.

Des renseignements financiers complémentaires sont également fournis dans les états financiers comparatifs consolidés audités de la Société et dans les notes y afférentes ainsi que dans le rapport de gestion pour l'exercice 2013.

Des renseignements complémentaires portant sur la Société ont été déposés auprès des autorités en valeurs mobilières au Canada et peuvent être consultés sur SEDAR, à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## ANNEXE A

### DREAM UNLIMITED CORP. (la « Société »)

### CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT (la « charte »)

#### BUT

Le comité d'audit (le « comité ») est un comité permanent nommé par le conseil d'administration de la Société (le « Conseil »). Le comité est mis sur pied aux fins du respect des obligations prévues par la législation en valeurs mobilières applicable qui s'applique aux comités d'audit et pour aider le Conseil à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance de l'information financière, notamment les suivantes :

- surveiller l'intégrité des états financiers et du processus d'information financière de la Société, notamment le processus d'audit, les contrôles et procédures comptables internes de la Société et la conformité aux exigences prévues par la loi ou la réglementation;
- surveiller les compétences et l'indépendance des auditeurs externes;
- surveiller le travail de la direction financière, des auditeurs internes et des auditeurs externes de la Société;
- maintenir des communications ouvertes entre les auditeurs externes, les auditeurs internes, le conseil et la direction de la Société.

Le comité a une fonction de surveillance. Le comité ou ses membres n'ont pas pour fonctions ou responsabilité a) de planifier ou de procéder à des audits, b) de déterminer si les états financiers de la Société sont complets et exacts et préparés conformément aux Normes internationales d'information financière ou c) de mener d'autres types d'audits ou d'examen comptables ou d'effectuer des procédures ou des enquêtes similaires. Le comité, son président et ses membres experts financiers sont membres du Conseil, nommés au comité afin d'assurer une surveillance globale des activités financières et des activités liées aux risques et aux contrôles de la Société et, en particulier, ils ne sont pas responsables des activités quotidiennes ou du rendement de ces activités. En particulier, le ou les membres qui sont considérés comme des experts financiers du comité d'audit ne sont pas tenus de donner des avis professionnels sur l'audit interne ou l'audit externe de l'information financière de la Société.

La direction est responsable de la préparation, de la présentation et de l'intégrité des états financiers de la Société. La direction est également responsable de maintenir des politiques et des principes d'information financière et comptables appropriés ainsi que des systèmes d'évaluation des risques et des contrôles et procédures internes destinés à fournir une assurance raisonnable que les éléments d'actif sont protégés et que les opérations sont dûment autorisées, inscrites et déclarées et de s'assurer de l'efficacité et de l'efficience des opérations, de la fiabilité de l'information financière et de la conformité aux normes comptables ainsi qu'aux lois et règlements applicables. Le chef des finances est responsable de surveiller la suffisance et l'efficacité du système de contrôles internes et de faire rapport sur celui-ci. Les auditeurs externes sont responsables de planifier et d'effectuer un audit des états financiers annuels de la Société conformément aux normes d'audit généralement reconnues afin de fournir une assurance raisonnable du fait que, entre autres choses, ces états financiers sont conformes aux Normes internationales d'information financière.

## PROCÉDURES, POUVOIRS ET FONCTIONS

Les procédures, pouvoirs et fonctions du comité sont les suivants :

### Généralités

- a) *Composition* – Le comité est composé d’au moins trois membres, qui sont tous indépendants au sens du *Règlement 52–110 sur le comité d’audit*. Tous les membres du comité doivent avoir ou acquérir dans un délai raisonnable suivant leur nomination, des compétences financières, c’est-à-dire avoir la capacité de lire et de comprendre un jeu d’états financiers qui présentent des questions comptables d’une ampleur et d’un degré de complexité comparables, dans l’ensemble, à celles dont on peut raisonnablement croire qu’elles seront soulevées lors de la lecture des états financiers de la Société.
- b) *Réunions à huis clos avec la direction* – Le comité rencontrera périodiquement le chef des finances, le chef de la fonction d’audit interne (s’il s’agit d’une autre personne que le chef des finances) et les auditeurs externes dans le cadre de séances à huis clos distinctes afin de discuter de toute question que le comité ou chacun de ces groupes estime souhaitable d’aborder en privé, et ces personnes pourront présenter au comité les questions qu’ils estiment devoir soumettre à son attention. Toutefois, le comité se réunit également périodiquement sans la présence de la direction.
- c) *Assistance professionnelle* – Le comité peut demander aux auditeurs externes et aux auditeurs internes d’effectuer les examens ou audits supplémentaires qu’il estime souhaitables. En outre, le comité peut retenir les services des conseillers juridiques, comptables, financiers ou autres spéciaux qu’il juge nécessaires pour s’acquitter de ses fonctions aux frais de la Société.
- d) *Utilisation du travail de tiers* – Sauf si des renseignements contraires sont portés à sa connaissance (renseignements qu’il devra communiquer immédiatement au Conseil), chaque membre du comité a le droit de présumer i) de l’intégrité des personnes ou des organisations à l’intérieur et à l’extérieur de la Société qui lui fournissent de l’information; ii) de l’exactitude de l’information financière et des autres renseignements qui lui sont fournis par ces personnes ou organisations et iii) des déclarations faites par la direction et les auditeurs externes sur les services en matière de technologie de l’information, les services d’audit interne et d’autres services non liés à l’audit fournis à la Société et à ses filiales par les auditeurs externes.
- e) *Rapports au Conseil* – Après les réunions du comité, le président du comité fera rapport au Conseil, par l’intermédiaire de son président, sur les questions que le comité a examinées et sur ses activités et sa conformité avec la présente charte.
- f) *Procédure* – Les réunions du comité s’effectuent comme suit : i) les questions soulevées à une réunion sont tranchées à la majorité des voix exprimées; ii) les décisions peuvent être prises au moyen d’un consentement écrit signé par tous les membres du comité; et iii) les réunions du comité peuvent être convoquées par les auditeurs externes de la Société ou par tout membre du comité sur préavis d’au moins 48 heures, à moins que les membres du comité ne renoncent à ces obligations de préavis. Les auditeurs externes de la Société ont le droit de recevoir avis de toute réunion du comité et, aux frais de la Société, d’y assister et d’y être entendus et, si un membre du comité le leur demande, ils assisteront à toute réunion du comité tenue pendant leur mandat d’auditeurs externes.
- g) Accès illimité aux renseignements sur la direction et l’entreprise.

## RESPONSABILITÉS DU COMITÉ EN MATIÈRE D'AUDIT

### Sélection et surveillance des auditeurs externes

1. Les auditeurs externes sont ultimement responsables envers le comité et le Conseil en tant que représentants des actionnaires de la Société et doivent rendre compte au comité, et le comité leur donnera des directives en ce sens. Le comité évalue le rendement des auditeurs externes et fait des recommandations au Conseil sur la reconduction du mandat ou la nomination des auditeurs externes de la Société proposés aux fins d'approbation par les actionnaires de la Société dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Société, et à l'égard de la rémunération que versera la Société aux auditeurs externes. Si un changement d'auditeurs externes est proposé, le comité examinera les raisons d'un tel changement et d'autres questions importantes liées à ce changement, notamment la réponse des auditeurs sortants, et il vérifiera les compétences des auditeurs proposés avant de faire sa recommandation au Conseil.
2. Le comité approuve à l'avance le mandat des auditeurs externes relativement à l'audit annuel. Le comité peut approuver les politiques et procédures d'approbation préalable des services devant être rendus par les auditeurs externes, y compris les dispenses *de minimis*, politiques et procédures qui doivent comprendre des détails raisonnables à l'égard des services visés. Tous les services non liés à l'audit que les auditeurs externes ou les membres de leur groupe doivent fournir à la Société ou à l'une de ses filiales et qui ne sont pas visés par les politiques et procédures d'approbation préalable approuvées par le comité devront être approuvés au préalable par le comité. Le comité examinera l'information portant sur les honoraires versés aux auditeurs externes pour les services d'audit et les services non liés à l'audit. Il sera fait rapport de tout service devant être approuvé au préalable à la réunion suivante.
3. Le comité se penche sur l'indépendance des auditeurs externes et fait des recommandations au Conseil sur les mesures appropriées que le comité estime nécessaire de prendre afin de protéger et d'accroître l'indépendance des auditeurs externes. Dans le cadre de cet examen, le comité :
  - a) établit un dialogue actif avec les auditeurs externes à l'égard des liens ou des services qui peuvent influencer sur l'objectivité et sur l'indépendance des auditeurs externes;
  - b) exige que les auditeurs externes lui soumettent périodiquement, et à tout le moins une fois l'an, une déclaration écrite officielle décrivant les liens entre la Société et ses filiales, d'une part, et les auditeurs externes et les membres de leur groupe, d'autre part;
  - c) examine les normes sur l'indépendance des auditeurs promulguées par les organismes de réglementation en matière d'audit et organismes professionnels;
  - d) voit à ce qu'il y ait une rotation périodique de l'associé responsable de l'audit.
4. Le comité établit des politiques claires pour l'embauche, par la Société, d'employés ou d'anciens employés des auditeurs externes et en surveille l'application.
5. Le comité demande aux auditeurs externes de lui fournir tous les rapports que les auditeurs externes sont tenus de fournir au comité ou au Conseil aux termes des règles, des politiques ou des pratiques des corporations professionnelles ou des autorités de réglementation applicables aux auditeurs externes, ainsi que tous les autres rapports que le comité peut exiger, et le comité examine ces rapports avec les auditeurs externes et en discute avec eux.
6. Le comité est chargé de résoudre les différends entre la direction et les auditeurs externes ou internes au sujet de l'information financière et de l'application de principes et de pratiques comptables. Le comité discute avec les auditeurs externes de toute difficulté survenue avec la

direction ou les auditeurs internes pendant la durée de l'audit et de la suffisance des mesures prises par la direction pour corriger ces lacunes liées à l'audit.

### **Nomination et surveillance des auditeurs internes**

7. La nomination, les modalités d'embauche, la rémunération, le remplacement ou le congédiement des auditeurs internes doivent être soumis à l'examen et à l'approbation préalables du comité. Lorsque la fonction d'audit interne est exercée par des employés de la Société, le comité peut déléguer la responsabilité d'approuver l'embauche, les modalités d'embauche, la rémunération et le congédiement des employés engagés dans cette fonction, sauf le chef de la fonction d'audit interne de la Société.
8. Le comité doit obtenir des auditeurs internes et examiner des résumés des rapports importants préparés par les auditeurs internes à l'intention de la direction ou des rapports courants demandés par le comité, ainsi que les réponses données par la direction à ces rapports.
9. Le comité communique, s'il le juge nécessaire, avec les auditeurs internes au sujet de leurs rapports et recommandations, la mesure dans laquelle les recommandations antérieures ont été appliquées et d'autres questions portées à l'attention du comité par les auditeurs internes. Le chef de la fonction d'audit interne peut communiquer en tout temps avec le comité.
10. Le comité évalue, chaque année ou plus fréquemment s'il le juge nécessaire, les auditeurs internes, y compris leurs activités, leur structure hiérarchique ainsi que leurs compétences et leur efficacité.

### **Surveillance et suivi des audits**

11. Le comité, de concert avec les auditeurs externes, les auditeurs internes et la direction, examine globalement la fonction d'audit, les objectifs, les personnes qui y sont affectées, les emplacements, la coordination, le recours à la direction et à l'audit interne et la démarche générale d'audit ainsi que la portée des audits proposés des états financiers de la Société et de ses filiales, l'ensemble des plans d'audit, les responsabilités de la direction, des auditeurs internes et des auditeurs externes, les procédures d'audit devant être utilisées et les dates et budgets estimés associés aux audits.
12. Le comité rencontre périodiquement les auditeurs internes pour discuter de la progression de leurs activités, des conclusions importantes qui découlent de leurs audits internes, des difficultés ou différends survenus avec la direction et du caractère adéquat des mesures prises par la direction pour corriger ces lacunes liées à l'audit.
13. Le comité examine les résultats des audits internes et externes avec la direction.
14. Le comité prend toutes les autres mesures raisonnables qu'il juge nécessaires pour s'assurer que l'audit a été réalisé de manière conforme à toutes les exigences légales et normes d'audit applicables des ordres professionnels ou des organismes de réglementation compétents.

### **Surveillance et examen des principes et pratiques comptables**

15. Le comité supervise et examine, comme il estime approprié, les éléments suivants avec la direction, les auditeurs externes et les auditeurs internes, et il en discute avec ceux-ci :
  - a) la qualité, le caractère approprié et acceptable des pratiques et des principes comptables de la Société utilisés dans ses rapports financiers, les changements aux pratiques ou aux

principes comptables de la Société et l'application par la direction de principes comptables et de pratiques de communication particuliers aux nouvelles opérations ou aux nouveaux événements;

- b) toutes les questions importantes liées à la communication de l'information financière et les jugements posés dans le cadre de la préparation des états financiers, y compris l'incidence de méthodes de rechange conformes aux Normes internationales d'information financière;
- c) les changements importants aux principes et aux pratiques d'audit et de comptabilité de la Société recommandés par la direction, les auditeurs externes ou les auditeurs internes qui découlent de changements proposés aux Normes internationales d'information financière applicables;
- d) l'effet des restrictions réglementaires ou comptables sur la communication de l'information financière de la Société;
- e) les réserves, charges à payer, provisions, estimations ou programmes et politiques de la Société, notamment les facteurs qui influent sur les valeurs comptables de l'actif et du passif et le moment de la comptabilisation des revenus et des dépenses, qui peuvent avoir une incidence importante sur les états financiers de la Société;
- f) toute question d'ordre juridique, réclamation ou éventualité qui pourrait avoir une incidence importante sur les états financiers ainsi que les rapports importants, les demandes de renseignement ou toute autre correspondance reçue d'organismes de réglementation ou gouvernementaux et ayant trait à la conformité avec les exigences applicables, de même que toute analyse portant sur la manière dont une telle question d'ordre juridique, réclamation ou éventualité a été présentée dans les états financiers;
- g) le traitement, aux fins de communication de l'information financière, de toute opération importante qui ne s'inscrit pas dans le cadre normal des activités de la Société;
- h) l'utilisation d'information « pro forma » ou « rajustée » non conforme aux Normes internationales d'information financière;
- i) le calcul fait par la direction de la dépréciation de l'écart d'acquisition, le cas échéant, conformément aux normes comptables applicables.

#### **Surveillance et suivi des contrôles internes**

- 16. Lorsqu'il l'estime nécessaire, le comité surveille et examine ce qui suit avec la direction, les auditeurs externes et les auditeurs internes :
  - a) le caractère adéquat et l'efficacité des contrôles comptables et financiers internes de la Société et les recommandations de la direction, des auditeurs externes et des auditeurs internes pour l'amélioration des pratiques comptables et des contrôles internes;
  - b) les lacunes importantes dans les contrôles internes, notamment les contrôles et la sécurité des systèmes informatiques;
  - c) la conformité de la direction avec les procédés, procédures et contrôles internes de la Société.

#### **Communications avec les tiers**

- 17. Le comité établit et surveille les procédures comme la politique de dénonciation, concernant la réception et le traitement des plaintes que la Société reçoit à l'égard de questions touchant la comptabilité, les contrôles comptables internes ou l'audit ainsi que l'envoi confidentiel, sous le couvert de l'anonymat, par les employés de préoccupations touchant des points discutables en

matière de comptabilité ou d'audit et en fait le suivi, et passe en revue périodiquement avec la direction et les auditeurs internes ces procédures et les plaintes importantes reçues.

### **Surveillance et suivi de l'information financière de la Société**

18. Le comité :

- a) examine avec les auditeurs externes et la direction et recommande aux fins d'approbation par le Conseil les états financiers annuels audités ainsi que les notes et le rapport de gestion accompagnant ces états financiers et le rapport annuel de la Société;
- b) examine avec les auditeurs externes et la direction chaque jeu d'états financiers intermédiaires ainsi que les notes et le rapport de gestion qui accompagnent ces états financiers
- c) examine avec les auditeurs externes et la direction les états financiers ayant été ou devant être inclus dans un prospectus, toute information financière de la Société figurant dans une circulaire de sollicitation de procurations par la direction de celle-ci et tout autre document d'information ou document de la Société devant être déposé auprès des organismes de réglementation ou toute information financière de la Société qui l'accompagne;

Ces examens seront effectués avant la publication de tout résumé des résultats financiers ou le dépôt de ces rapports auprès des organismes de réglementation pertinents.

19. Avant leur diffusion, le comité discute des communiqués de presse faisant état des résultats ainsi que de l'information financière et des estimations relatives au bénéfice fournis aux analystes et aux agences de notation, étant entendu que ces discussions peuvent, au gré du comité, être effectuées de façon générale (c.-à-d. en discutant du type d'information devant être divulguée et du type de présentation à faire) et que le comité n'est pas tenu de discuter à l'avance de chaque communiqué de presse relatif au bénéfice ou de chaque situation où la Société donne des estimations relatives au bénéfice.

20. Le comité examine avec la direction les procédures et contrôles de communication de l'information de la Société de même que les modifications importantes devant y être apportées.

### **Surveillance des questions financières**

21. La nomination des dirigeants financiers clés qui participent au processus d'information financière de la Société, notamment le chef des finances, exige l'examen préalable du comité.

22. Le comité reçoit et examine :

- a) les rapports périodiques portant sur la conformité avec les exigences visant les déductions et les remises prévues par la loi, la nature et l'étendue des cas de non-conformité et les raisons d'une telle non-conformité ainsi que le plan et l'échéancier établis par la direction pour corriger des lacunes;
- b) les politiques et pratiques importantes de la Société en matière de gestion de trésorerie, les stratégies ou politiques importantes en matière de financement ou les ententes et les objectifs proposés de la Société en matière de financement;
- c) les politiques fiscales et les mesures de planification fiscale importantes, les paiements et déclarations de revenus ainsi que les cotisations ou audits fiscaux en cours.

23. Le comité rencontre périodiquement la direction afin d'examiner les principaux risques financiers auxquels fait face la Société et les politiques que la direction a mises en place afin de surveiller et de contrôler ces risques, notamment l'utilisation d'instruments financiers dérivés et d'activités de couverture, et il en discute avec la direction.
24. Le comité rencontre la direction afin d'examiner le processus et les systèmes en place destinés à assurer la fiabilité des documents d'information publique qui contiennent de l'information financière audité et non audité et leur efficacité.

### **Pratiques commerciales et éthique**

25. Le comité :
  - a) examine et approuve périodiquement toute modification apportée au « Code de conduite professionnelle » des administrateurs, des dirigeants et des employés de la Société et de ses filiales et est chargé d'accorder des dispenses de l'application de ce code;
  - b) examine la surveillance par la direction du respect de ce code.

### **Responsabilités supplémentaires**

26. Le comité examine les opérations importantes qui ne s'inscrivent pas dans le cours normal des activités de la Société.
27. Le comité examine la situation financière de la Société et de ses filiales, y compris les budgets annuels, les emprunts, les placements, les dépenses en immobilisations, les engagements à long terme ainsi que l'émission et/ou le rachat de titres, et fait des recommandations au Conseil sur ces questions.
28. Le comité examine et/ou approuve toute autre question que le Conseil lui délègue spécifiquement et entreprend, pour le compte du Conseil, les autres activités qui peuvent être nécessaires ou souhaitables afin d'aider le Conseil à s'acquitter de ses responsabilités de supervision de la communication de l'information financière.

### **CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT**

Le comité examinera et réévaluera le caractère suffisant de la présente charte au moins une fois l'an et autrement comme il l'estimera approprié et recommandera des changements au Conseil. Le rendement du comité à l'égard de ses responsabilités décrites dans la présente charte est évalué annuellement.

Le comité s'assure que la présente charte ou un sommaire de celle-ci, approuvé par le comité, est divulgué conformément à toutes les lois sur les valeurs mobilières ou à tous les règlements des autorités de réglementation des valeurs mobilières applicables dans la circulaire de sollicitation de procurations de la direction ou la notice annuelle de la Société.