

*Un exemplaire du présent prospectus simplifié provisoire a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada; toutefois, ce document n'est pas encore dans sa forme définitive en vue du placement de titres. Les renseignements qu'il contient sont susceptibles d'être complétés ou modifiés. Les titres qu'il décrit ne peuvent faire l'objet d'aucun placement avant que l'autorité en valeurs mobilières n'ait visé le prospectus.*

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

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

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

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ PROVISOIRE

Nouvelle émission

Le 2 mars 2010



# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER DUNDEE

100 116 250 \$

3 965 000 parts de FPI, série A

Le présent prospectus simplifié autorise le placement de 3 965 000 parts de FPI, série A (les « Parts ») de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») au prix de 25,25 \$ chacune.

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

Nos Parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »), sous le symbole « D.UN ». Le 23 février 2010, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement par FPI Dundee, le cours de clôture des Parts à la TSX était de 25,98 \$. Nous avons fait une demande pour faire inscrire les Parts à la cote de la TSX. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour FPI Dundee, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX.

### **PRIX : 25,25 \$ par Part**

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes</u>	<u>Produit net revenant à FPI Dundee<sup>1)</sup></u>
Par Part .....	25,25 \$	1,01 \$	24,24 \$
Total <sup>2)</sup> .....	100 116 250 \$	4 004 650 \$	96 111 600 \$

Notes :

- 1) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais avant la déduction des frais du présent placement, estimés à 575 000 \$, qui seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement. Société en commandite Immobilier Dundee remboursera FPI Dundee de la rémunération des preneurs fermes et des frais du présent placement.

(suite à la page suivante)

(suite de la page couverture)

- 2) Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») pouvant être exercée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et permettant d'acheter 594 750 Parts supplémentaires, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation est exercée en entier, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à FPI Dundee totaliseront respectivement 115 133 687,50 \$, 4 605 347,50 \$ et 110 528 340 \$. Le présent prospectus autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission des Parts à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur qui acquiert des Parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

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

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

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

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

Il est important que vous étudiiez les facteurs de risque particuliers pouvant toucher le secteur immobilier et, ainsi, la stabilité des distributions que les porteurs de Parts recevront. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié à la sous-rubrique « Risques inhérents au secteur immobilier pouvant influencer sur notre rendement financier » de la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle datée du 31 mars 2009 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2009. Cette rubrique décrit également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles sur vous si un risque devait se matérialiser.

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

(suite de la page couverture)

FPI Dundee bénéficient généralement d'un report d'impôt (et réduisent ainsi le prix de base de la Part aux fins de l'impôt sur le revenu).

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

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

Les souscriptions seront reçues sous réserve de leur refus ou de leur attribution en totalité ou en partie, et les preneurs fermes se réservent le droit de fermer le registre des souscriptions à tout moment et sans préavis. Il est prévu que les certificats définitifs représentant les Parts pourront être livrés à la clôture, qui devrait avoir lieu vers le 16 mars 2010, ou à une autre date dont nous et les preneurs fermes pouvons convenir, mais au plus tard le 29 mars 2010.

<u>Position des preneurs fermes</u>	<u>Nombre maximal de titres détenus</u>	<u>Période d'exercice/date d'acquisition</u>	<u>Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen</u>
Option de surallocation.....	594 750 \$	30 jours à compter de la clôture du présent placement	25,25 \$ par Part
Option de rémunération .....	s.o.	s.o.	s.o.
Toute autre option attribuée par l'émetteur ou un initié de l'émetteur.....	s.o.	s.o.	s.o.
Total de titres visés par une option .....	594 750 \$	30 jours à compter de la clôture du présent placement	25,25 \$ par Part
Autres titres de rémunération.....	s.o.	s.o.	s.o.

Un des preneurs fermes, Corporation de Valeurs Mobilières Dundee, est une filiale indirecte de Dundee Corporation. Par l'entremise de ses filiales, Dundee Corporation détient une participation comportant droit de vote d'environ 14,5 % dans FPI Dundee en raison de sa détention de parts de fiducie spéciales et de Parts. **Par conséquent, nous sommes un émetteur relié à Corporation de Valeurs Mobilières Dundee aux fins des lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada.** Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

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

## TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	1	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION	
INFORMATION PROSPECTIVE .....	2	DES TITRES.....	19
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE		FACTEURS DE RISQUE .....	21
FPI DUNDEE ET SES ACTIVITÉS .....	3	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	21
DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE		VÉRIFICATEURS, AGENT DES	
SECTEUR D'ACTIVITÉ.....	3	TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ	
FPI DUNDEE .....	3	DE LA TENUE DES REGISTRES .....	21
FAITS RÉCENTS.....	6	DROITS DE RÉOLUTION ET	
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ....	8	SANCTIONS CIVILES.....	22
MODE DE PLACEMENT .....	8	CONSENTEMENT DES	
EMPLOI DU PRODUIT.....	11	VÉRIFICATEURS.....	23
CERTAINES INCIDENCES FISCALES		GLOSSAIRE .....	24
FÉDÉRALES CANADIENNES.....	11	ATTESTATION DE FPI DUNDEE .....	A-1
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE		ATTESTATION DES PRENEURS	
PLACEMENT.....	18	FERMES .....	A-2
VENTES ANTÉRIEURES.....	18		

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

### DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

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

- a) la notice annuelle de FPI Dundee datée du 31 mars 2009;
- b) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de FPI Dundee datée du 2 avril 2009 préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle des porteurs de parts qui a eu lieu le 11 mai 2009;
- c) les états financiers consolidés vérifiés de FPI Dundee au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008, pour les exercices terminés les 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs sur ceux-ci;
- d) le rapport de gestion 2009;
- e) i) les états financiers vérifiés de chacune de DBRS Tower, de 150 York Street et de 181 University Land, à Toronto (Ontario) au 31 décembre 2008 et pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs sur ceux-ci, ii) les états financiers non vérifiés de chacune de DBRS Tower, de 150 York Street et de 181 University Land au 30 septembre 2009 et pour la période de neuf mois terminée à cette date, ainsi que les notes y afférentes, et iii) les états financiers pro forma non vérifiés de FPI Dundee au 30 septembre 2009 et pour la période de neuf mois

terminée à cette date et l'exercice terminé au 31 décembre 2008, ainsi que les notes y afférentes.

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

## INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent prospectus renferme ou intègre par renvoi certaines déclarations qui constituent de l'« information prospective » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Toutes les déclarations, exception faite des déclarations concernant des faits passés, figurant dans le présent prospectus et portant sur des activités, des événements, des faits ou des résultats financiers dont nous ou un tiers prévoyons la survenance ou la possibilité qu'ils surviennent dans le futur, y compris notre croissance, nos résultats d'exploitation, notre rendement et nos perspectives et occasions d'affaires futurs, ainsi que les hypothèses relatives à ce qui précède sont des énoncés prospectifs et constituent de l'information prospective. L'information prospective est fondée sur un certain nombre d'hypothèses et est assujettie à un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont bon nombre sont indépendants de notre volonté, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus par cette information prospective. Ces risques et incertitudes comprennent, notamment, la conjoncture économique générale et locale, la situation financière des locataires, notre capacité de refinancer les titres de créance arrivés à échéance, les risques de location, notamment ceux liés à la capacité de louer des locaux vacants, notre capacité de repérer et de réaliser des acquisitions rentables, les fluctuations des taux d'intérêt et des taux de change et les risques et incertitudes décrits à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle datée du 31 mars 2009 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » du rapport de gestion 2009.

Même si les énoncés prospectifs contenus dans le présent prospectus reposent sur ce que nous estimons être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels correspondront à ces énoncés prospectifs. Parmi les hypothèses que nous avons utilisées pour préparer l'information prospective figurent les suivantes : l'économie canadienne demeurera stable; les taux d'intérêt demeureront stables; la conjoncture du marché immobilier, y compris la concurrence au chapitre des acquisitions, correspondra au climat actuel; et les marchés financiers continueront à nous donner aisément accès à des capitaux et/ou à des emprunts.

Toute l'information prospective figurant dans le présent prospectus simplifié est donnée en date du 2 mars 2010. Nous ne nous engageons pas à la mettre à jour à la suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, sauf si la loi l'exige. Des renseignements supplémentaires sur ces hypothèses et risques et incertitudes figurent dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, dont notre notice annuelle la plus récente, qui peuvent être consultés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Ces documents sont également disponibles sur notre site Web à l'adresse [www.dundeeit.com](http://www.dundeeit.com).

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

Les activités de placement et d'exploitation de FPI Dundee sont restreintes puisque nos activités d'exploitation sont exercées par SC Immobilier Dundee, notre principale filiale en exploitation. Nous détenons notre participation dans SC Immobilier Dundee par l'intermédiaire de deux sociétés en commandite, Société en commandite A et Société en commandite B. Afin d'alléger le texte, nous utilisons dans le présent prospectus certains termes qui font allusion à nos activités et à notre exploitation dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent prospectus, à moins d'indications contraires, les expressions comme « nous », « notre », « nos » et « nôtre » désignent FPI Dundee et ses filiales, y compris les fiducies et les sociétés de personnes dans lesquelles FPI Dundee a, directement ou indirectement, une participation supérieure à 50 %. Les expressions comme « nos activités » désignent les activités de FPI Dundee et ses filiales dans leur ensemble. Les expressions comme « nos biens immeubles », « notre portefeuille », « nous avons la propriété » et « nous investissons dans » lorsqu'il est question de nos propriétés désignent le fait que les propriétés appartiennent à FPI Dundee et que FPI Dundee investit dans les propriétés indirectement par l'entremise de SC Immobilier Dundee. Une expression comme « nous exploitons », lorsqu'il est question de l'exploitation de FPI Dundee, désigne l'exploitation de FPI Dundee par l'entremise de sa participation indirecte dans SC Immobilier Dundee.

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

Certaines données sur le marché proviennent de CB Richard Ellis MarketView, quatrième trimestre de 2009, publication préparée par une entreprise commerciale qui fournit des données sur le secteur immobilier. Bien que nous estimions que cette information est fiable, nous ne pouvons en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Ni nous ni les preneurs fermes n'avons vérifié de façon indépendante cette information et ni nous ni eux ne faisons de déclaration quant à son exactitude.

## **FPI DUNDEE**

Nous sommes un fournisseur de locaux commerciaux abordables de haute qualité axé sur des immeubles de bureaux et des immeubles industriels de taille moyenne situés dans des milieux urbains et dans des banlieues. Notre portefeuille se compose d'une superficie louable brute d'environ 8,5 millions de pieds carrés dans l'ensemble du Canada. Par l'entremise de Société en commandite Gestion Dundee, nous offrons actuellement des services de gestion immobilière à nos locataires et à d'autres personnes ou entreprises.

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

## Aperçu de nos propriétés

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

	Superficie louable brute détenue (pieds carrés) 31 décembre 2009	
	Total	%
Colombie-Britannique – immeubles de bureaux.....	519 215	7
Alberta – immeubles de bureaux .....	2 877 728	39
Saskatchewan et T.-N.-O. – immeubles de bureaux .....	848 575	12
Ontario – immeubles de bureaux .....	1 488 741	20
Alberta – propriétés industrielles .....	<u>1 660 109</u>	<u>22</u>
<b>Total<sup>1)2)</sup></b> .....	<b><u>7 394 368</u></b>	<b><u>100</u></b>

Notes :

- 1) À l'exclusion des propriétés réaménagées et des propriétés détenues aux fins de vente.
- 2) Après le 31 décembre 2009, nous avons acquis 1,1 million de pieds carrés de superficie louable brute de bureaux en Ontario.

### *Immeubles de bureaux*

Au 31 décembre 2009, notre portefeuille était constitué de 46 immeubles de bureaux (57 bâtiments) d'une superficie approximative de 5,7 millions de pieds carrés, à l'exclusion des propriétés réaménagées, qui sont principalement situés à Ottawa, à Toronto, à Saskatoon, à Regina, à Calgary, à Vancouver et à Yellowknife. Ces immeubles de bureaux peuvent généralement être rangés dans la catégorie des immeubles de centre urbain et de banlieue, abordables et de haute qualité. Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation moyen de l'ensemble de notre portefeuille d'immeubles de bureaux était de 96,7 %. Le taux d'occupation moyen national dans l'industrie était de 90,1 % (CB Richard Ellis, Canadian Office MarketView, quatrième trimestre de 2009). Nos taux d'occupation tiennent compte d'engagement de location de bureaux qui sont actuellement aménagés pour de futurs occupants, mais pour lesquels un loyer n'est pas encore comptabilisé.

### *Propriétés industrielles*

Au 31 décembre 2009, notre portefeuille comprenait également 34 propriétés industrielles de banlieue de premier ordre (37 bâtiments) d'une superficie approximative de 1,7 million de pieds carrés, concentrées à Calgary et à Edmonton. Notre stratégie consiste à détenir des groupes de propriétés afin de pouvoir répondre rapidement et efficacement aux besoins de nos locataires si des changements se produisent dans leur entreprise ou la taille de leur effectif. Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation moyen des propriétés de l'ensemble du portefeuille industriel était de 90,6 %. En comparaison, les taux d'occupation sur le marché à Calgary et à Edmonton au 31 décembre 2009 s'élevaient à 94,8 % et à 96,2 %, respectivement (CB Richard Ellis, Calgary and Edmonton Industrial MarketView, quatrième trimestre de 2009).

## Objectifs

Nous nous engageons à faire ce qui suit :

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

## **Stratégie**

Notre stratégie de base consiste à investir dans les secteurs des immeubles de bureaux et des immeubles industriels sur les principaux marchés canadiens, ce qui nous donne une plateforme solide pour des flux de trésorerie stables et croissants. Toutefois, nous revoyons continuellement l'exécution de notre stratégie, notamment les acquisitions et les aliénations, notre structure du capital, de même que notre analyse de la conjoncture économique actuelle. Nos hauts dirigeants travaillent ensemble depuis bon nombre d'années et ont traversé un certain nombre de cycles immobiliers. Nous sommes fort motivés à continuer d'accroître la valeur de notre portefeuille et à maintenir l'accent sur des rendements stables et fiables pour nos porteurs de parts.

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

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

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

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

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

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

Grâce aux acquisitions que nous avons conclues en 2009 et à celles qui ont clôturé après la fin de l'exercice, nous avons prouvé à nouveau que nous sommes engagés à diversifier davantage notre portefeuille sur le plan géographique. Nous continuerons à prendre de l'expansion en acquérant des propriétés qui accroissent la valeur de l'ensemble de notre portefeuille, améliorent notre capacité de verser des distributions, renforcent le profil de nos locataires et contribuent à atténuer les risques. Nous



possédons de l'expérience sur chacun des principaux marchés canadiens et avons la souplesse nécessaire pour acquérir des immeubles de bureaux et des immeubles industriels sur n'importe quel marché qui présente des occasions d'investissement intéressantes.

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

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

## **FAITS RÉCENTS**

### **Aliénation du 110 Sheppard Avenue East, Toronto (Ontario)**

Le 1<sup>er</sup> mars 2010, nous et les autres copropriétaires à 50 % avons conclu la vente du 110 Sheppard Avenue East situé à Toronto, en Ontario. La tranche du produit brut nous revenant s'est élevée à environ 11,0 millions de dollars.

### **Acquisition de l'Aviva Corporate Centre, Toronto (Ontario)**

Le 10 février 2010, nous avons conclu l'achat de l'Aviva Corporate Centre, un complexe de bureaux à locataires multiples et de locaux d'entreposage connexes qui occupe une superficie totale de 438 000 pieds carrés et est situé à Toronto, en Ontario, en contrepartie d'environ 45,7 millions de dollars (exclusion faite des frais de l'opération). Les trois immeubles de bureaux, dont la superficie totalise environ 351 000 pieds carrés, sont en grande partie loués à Aviva, l'une des sociétés d'assurance les plus importantes au monde. Le quatrième immeuble, qui compte environ 87 000 pieds carrés, est un entrepôt. FPI Dundee a fait l'acquisition de cette propriété en 2006 et l'a incluse dans la vente de son portefeuille de propriétés de l'Est du Canada en 2007. Dans le cadre de cette acquisition, nous avons pris en charge la dette d'un capital 30,6 millions de dollars qui échoit en février 2017 et porte intérêt au taux de 5,296 %.

### **Aliénation de notre participation restante de 50 % dans le Greenbriar Mall, Atlanta**

Le 5 février 2010, nous avons conclu la vente de notre participation restante de 50 % dans le Greenbriar Mall situé à Atlanta, en Géorgie, à notre partenaire de coentreprise pour un produit net d'environ 250 000 \$, y compris le remboursement de certains frais. Nous sommes dorénavant libres de l'ensemble des droits et obligations se rapportant à la propriété.

### **Acquisition d'Adelaide Place, Toronto (Ontario)**

Le 18 janvier 2010, nous avons conclu l'achat du complexe Adelaide Place (181 University Avenue et 150 York Street) situé à Toronto, en Ontario, en contrepartie d'environ 211,5 millions de dollars (exclusion faite des frais de l'opération). Ce complexe comptant deux tours de bureaux de catégorie A est situé au cœur du quartier financier de Toronto, du côté nord d'Adelaide Street West, entre York Street et University Avenue, et est relié au réseau piétonnier sous-terrain PATH de Toronto. La plus grande part de sa superficie louable brute de 655 000 pieds carrés est affectée à des bureaux, mais ce complexe compte également des commerces de détail et une succursale de banque au rez-de-chaussée. D'importantes rénovations ont été effectuées dans les deux tours en 2001, notamment un nouveau bardage complet des murs extérieurs et l'installation d'un nouveau vitrage, ainsi que le raccordement au système de refroidissement *Deep Lake Water Cooling* d'Enwave. Nous avons signé un engagement avec un prêteur à l'égard du financement d'une tranche de 120 millions de dollars du prix d'achat d'Adelaide

Place. Le prêt est d'une durée de cinq ans et porte intérêt au taux de 4,795 % par année, calculé semestriellement et payable en versements mensuels de capital et d'intérêts.

En vertu des lois canadiennes sur les valeurs applicables, l'acquisition d'Adelaide Place est considérée comme une « acquisition significative » qui doit être divulguée conformément à la partie 8 du Règlement 51-102. Nous avons déposé des états financiers portant sur Adelaide Place sur SEDAR le 15 décembre 2009, et les intégrons par renvoi dans le présent prospectus, et nous avons l'intention de déposer sur SEDAR une déclaration d'acquisition d'entreprise sur une Annexe 51-102A4 à l'égard de l'acquisition dans le délai prévu par le Règlement 51-102.

### **Placement public de titres de participation**

Le 7 janvier 2010, nous avons conclu un placement public de 5 520 000 Parts, y compris les Parts émises dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation attribuée aux preneurs fermes dans le cadre du placement, au prix de 18,75 \$ par Part. Le produit net tiré de ce placement s'est élevé à environ 98 615 000 \$ (après déduction de la rémunération des preneurs fermes et des frais liés au placement) et a notamment été affecté au financement des acquisitions de l'Aviva Corporate Centre et d'Adelaide Place situés à Toronto, en Ontario.

### **Propriétés en voie d'aménagement**

Nous avons conclu une convention visant l'achat, auprès d'un ex-coentrepreneur, d'un immeuble de bureaux entièrement loué, qui est actuellement en construction, en contrepartie de 20,8 millions de dollars, sous réserve d'un rajustement maximal du prix à la clôture de 0,5 million de dollars. La clôture devrait avoir lieu durant le deuxième trimestre de 2010.

Durant le deuxième trimestre de 2009, nous nous sommes engagés à construire un immeuble de bureaux à Yellowknife, dans les Territoires du Nord-Ouest, qui sera entièrement occupé par le gouvernement du Canada pour une durée de 10 ans. Les coûts de construction estimatifs sont de 20,0 millions de dollars.

### **Modifications apportées à notre déclaration de fiducie**

À notre assemblée annuelle des porteurs de parts qui s'est tenue le 11 mai 2009, les porteurs de parts ont approuvé une résolution spéciale autorisant et approuvant certaines questions, y compris certaines modifications apportées à notre déclaration de fiducie, relativement à un changement proposé de la façon dont nous détenons notre participation indirecte dans la Telus Tower située à Calgary, en Alberta. Par conséquent, nous avons modifié et mis à jour notre déclaration de fiducie et mis en œuvre le changement proposé le 31 décembre 2009. En outre, en vue de notre transition vers les Normes internationales d'information financière, nous avons parallèlement modifié les dispositions en matière de résiliation de notre déclaration de fiducie de sorte qu'elles prévoient que FPI Dundee continuera d'exister tant et aussi longtemps que l'une ou l'autre de nos propriétés est détenue par nos fiduciaires, à moins que FPI Dundee ne soit dissoute plus tôt conformément à la déclaration de fiducie.

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

Conformément à nos pratiques antérieures et dans le cours normal, nous avons entamé des pourparlers à l'égard d'acquisitions éventuelles de nouvelles propriétés et d'aliénations de propriétés existantes de notre portefeuille. Toutefois, rien ne garantit que ces pourparlers déboucheront sur une entente définitive et, le cas échéant, quels seraient les modalités ou le moment d'une acquisition ou d'une

aliénation. Nous prévoyons continuer les pourparlers actuels et rechercher activement d'autres occasions d'acquisitions, de placements et d'aliénations.

### **STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ**

Les changements survenus dans nos capitaux permanents consolidés du 31 décembre 2009 au 1<sup>er</sup> mars 2010 s'établissent comme suit :

- La dette a enregistré une augmentation de 146,2 M\$ par suite principalement i) du nouveau financement hypothécaire contracté à l'égard d'Adelaide Place d'un montant en capital total de 120,0 M\$ et ii) de la prise en charge d'une dette d'un montant en capital total de 30,6 M\$ dans le cadre de l'acquisition de l'Aviva Corporate Centre, iii) contrebalancée par des remboursements échelonnés de financement hypothécaire de 4,4 M\$.
- Les capitaux propres des porteurs de parts ont augmenté par suite i) de l'émission de 5 520 000 parts dans le cadre d'un appel public à l'épargne, ii) de l'émission de 40 353 parts conformément au RAPRD, iii) de l'émission de 4 178 parts conformément au régime d'intéressement sous forme de parts différées, iv) de la reprise de l'écart de conversion à la cession de notre participation dans Greenbriar Mall, à Atlanta, et v) du bénéfice net de la période, déduction faite des distributions.

L'émission de parts prévue dans le cadre du présent placement aurait pour effet d'accroître les capitaux propres des porteurs de parts d'environ 95 536 600 \$ (109 953 340 \$ si l'option pour attributions excédentaires est exercée en totalité).

### **MODE DE PLACEMENT**

Aux termes de la convention de prise ferme conclue entre les preneurs fermes et nous, nous avons convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, sous réserve des modalités et des conditions de la convention de prise ferme, le 16 mars 2010 ou à une autre date dont peuvent convenir FPI Dundee et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 29 mars 2010, un nombre total de 3 965 000 Parts au prix de 25,25 \$ chacune, payable au comptant à FPI Dundee contre livraison. La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes une rémunération globale de 4 004 650 \$ à l'égard de la totalité des Parts offertes ou 1,01 \$ par Part en contrepartie des services qu'ils rendent dans le cadre du présent placement.

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

Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») pouvant être exercée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et leur permettant d'acheter jusqu'à 594 750 Parts supplémentaires, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Nous nous sommes engagés à verser aux preneurs fermes une rémunération de 1,01 \$ par Part à l'égard des Parts émises aux termes de l'option de surallocation. Le présent prospectus autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission des Parts à l'exercice de l'option de surallocation. Le souscripteur qui acquiert des Parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du

présent prospectus, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou des achats effectués sur le marché secondaire.

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

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

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

Nous avons fait une demande pour faire inscrire les Parts à la cote de la TSX. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour FPI Dundee, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX.

Dundee Corporation et GE Real Estate ont chacune renoncé à l'exercice du droit de préemption que lui confère la déclaration de fiducie dans le cadre du présent placement.

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

Les preneurs fermes se proposent d'offrir les Parts initialement au prix d'offre précisé sur la page couverture du présent prospectus. Une fois que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre toutes les Parts au prix précisé sur la page couverture, le prix d'offre pourra être diminué et

modifié à nouveau à l'occasion pour être fixé à un prix ne dépassant pas celui qui est indiqué sur la page couverture, et la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite en fonction de l'insuffisance du prix total payé par les souscripteurs de Parts par rapport au prix payé par les preneurs fermes à FPI Dundee.

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

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

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

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

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

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

Un des preneurs fermes, Corporation de Valeurs Mobilières Dundee, est une filiale indirecte de Dundee Corporation. Par l'entremise de ses filiales, Dundee Corporation détient une participation comportant droit de vote d'environ 14,5 % dans FPI Dundee en raison de sa détention de parts de fiducie spéciales et de Parts. Par conséquent, nous sommes un émetteur relié à Corporation de Valeurs mobilières Dundee aux fins des lois sur les valeurs mobilières applicables au Canada. Les modalités du placement des Parts ont été fixées par voie de négociations sans lien de dépendance entre Valeurs Mobilières TD Inc. (à l'égard de laquelle nous ne sommes ni émetteur relié ni émetteur associé) et nous. Les preneurs fermes ont participé à la rédaction du présent prospectus, à la négociation du prix des Parts et au processus de vérification à l'égard du présent placement. Corporation de Valeurs Mobilières Dundee ne recevra aucun autre avantage lié au présent placement que ce qui est décrit dans le présent prospectus.

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

## **EMPLOI DU PRODUIT**

Le produit net tiré de la vente des Parts aux termes du présent prospectus simplifié est estimé à environ 95 536 600 \$ (109 953 340 \$ si l'option de surallocation est exercée en entier), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs du présent placement. La rémunération des preneurs fermes et les frais liés au présent placement seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement. Nous affecterons le produit net tiré du présent placement au financement des acquisitions repérées, au financement d'acquisitions futures ainsi qu'aux besoins généraux de FPI Dundee.

## **CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

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

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

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

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle FPI Dundee est et demeurera admissible à tout moment opportun à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie de placement immobilier » (termes définis dans la LIR) et chaque filiale directe et indirecte de FPI est et demeurera admissible à tout moment opportun à titre de « filiale exclue » (terme défini dans la LIR). Si FPI Dundee n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement ou de fiducie de placement immobilier ou si chaque filiale directe ou indirecte de FPI Dundee n'était pas admissible à titre de filiale exclue, les incidences fiscales dont il est question ci-après seraient, à certains égards, sensiblement différentes.

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

### **Régime fiscal de FPI Dundee**

L'année d'imposition de FPI Dundee correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, FPI Dundee sera généralement assujettie à l'impôt prévu par la partie I de la LIR à l'égard de son revenu pour l'année, y compris les gains en capital imposables nets pour cette année et la tranche du revenu de Société en commandite A et de Société en commandite B qui lui a été attribuée pour l'exercice de ces sociétés en commandite prenant fin au plus tard à la fin de l'exercice de FPI Dundee, déduction faite de la tranche de ce revenu qu'elle déduit à l'égard des sommes versées ou payables ou

réputées versées ou payables aux porteurs de Parts durant l'année. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de Parts au cours d'une année d'imposition si elle est versée au porteur de Parts durant l'année par FPI Dundee ou si le porteur de Parts a le droit d'en exiger le paiement dans l'année.

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

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

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

Compte tenu de l'intention actuelle de ses fiduciaires, FPI Dundee est tenue de verser des distributions chaque année aux porteurs de Parts d'un montant suffisant pour s'assurer de ne pas avoir à payer de façon générale l'impôt prévu par la partie I de la LIR au cours de toute année (compte tenu des remboursements d'impôt applicables en faveur de FPI Dundee). Le revenu de FPI Dundee qui est affecté au financement des rachats de Parts au comptant ou autrement disponible aux fins des distributions au comptant sera distribué aux porteurs de Parts sous forme de Parts supplémentaires. FPI Dundee pourra généralement déduire le revenu devant être versé aux porteurs de Parts, au comptant, sous forme de Parts supplémentaires ou autrement, dans le calcul de son revenu imposable.

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



Parts qui demandent le rachat et désignée en tant que gains en capital ou revenu de ces derniers. Le revenu ou la partie imposable de tout gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu des porteurs de Parts qui demandent le rachat (à titre de revenu ou de gains en capital imposables) et FPI Dundee pourra le déduire dans le calcul de son revenu.

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

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

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

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

## Régime fiscal des porteurs de Parts résidents du Canada

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

### *Distributions de la fiducie*

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

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

À la condition que FPI Dundee fasse les désignations appropriées, les tranches des gains en capital imposables nets et des dividendes imposables reçus ou réputés avoir été reçus à l'égard d'actions de sociétés canadiennes imposables et de sources étrangères telles qu'elles sont payées ou payables ou réputées avoir été payées ou payables par FPI Dundee aux porteurs de Parts conserveront dans les faits leur caractère et seront traitées en tant que telles dans les mains des porteurs de Parts aux fins de la LIR, et les porteurs de Parts pourraient avoir le droit de demander un crédit pour impôt étranger à l'égard des impôts étrangers payés par FPI Dundee. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de Parts au moyen des gains en capital imposables nets de FPI Dundee, ces sommes seront réputées, aux fins de l'impôt, avoir été reçues par les porteurs de Parts au cours de l'année à titre de gains en capital imposables et elles seront assujetties aux règles générales relatives à l'imposition des gains en capital qui sont décrites ci-après. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de Parts au moyen des dividendes imposables reçus ou réputés avoir été reçus sur les actions de sociétés canadiennes imposables, elles seront assujetties aux dispositions en matière de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes habituelles à l'égard des porteurs de Parts qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable prévu par la partie IV de la LIR à l'égard des porteurs de Parts qui sont des sociétés privées et certaines autres sociétés contrôlées directement ou indirectement par un particulier (sauf une fiducie) ou un groupe de particuliers reliés (sauf des fiducies) ou pour leur compte, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable à l'égard des porteurs de Parts qui sont des sociétés. Un porteur de Parts qui est une société privée sous contrôle canadien (terme défini dans la LIR) pourrait également devoir payer un impôt remboursable supplémentaire de 6 $\frac{2}{3}$  % sur une partie de son revenu de

placement, y compris les gains en capital imposables. Les porteurs de Parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application potentielle de ces dispositions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un porteur de Parts non-résident ne sera pas assujéti à l'impôt prévu par la LIR à l'égard des gains en capital réalisés à la disposition, réelle ou réputée, de Parts, sauf si les Parts constituent des biens canadiens imposables pour celui-ci. Les Parts ne constitueront pas des biens canadiens imposables pour un porteur de Parts non-résident si le porteur de Parts non-résident, les personnes avec lesquelles il a un lien de dépendance (au sens de la LIR) ou le porteur de Parts non-résident et ces personnes n'ont pas la

propriété de 25 % ou plus des Parts émises de FPI Dundee à tout moment durant la période de 60 mois précédant immédiatement la disposition.

## **ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT**

### **Parts**

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

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

## **VENTES ANTÉRIEURES**

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

Le 7 janvier 2010, FPI Dundee a réalisé un placement public de Parts par voie de prise ferme au prix de 18,75 \$ par Part, dans le cadre duquel 5 520 000 Parts ont été émises pour un produit brut de 103 500 000 \$.

Le 9 septembre 2009, FPI Dundee a réalisé un placement public de Parts par voie de prise ferme au prix de 18,35 \$ par Part, dans le cadre duquel 3 350 000 Parts ont été émises pour un produit brut de 61 472 500 \$ (le « placement de septembre 2009 »). Le 29 septembre 2009, FPI Dundee a émis 502 500 Parts supplémentaires pour un produit brut de 9 220 875 \$ dans le cadre de l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation qui leur a été attribuée dans le cadre du placement de septembre 2009.

FPI Dundee distribue des parts chaque mois aux porteurs de Parts existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des Parts conformément au RAPRD. En outre, les porteurs de parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee peuvent choisir de réinvestir les distributions mensuelles reçues à l'égard de leurs parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee aux termes de régimes semblables au RAPRD prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee. Depuis le 2 mars 2009, FPI Dundee a émis 198 939 Parts conformément au RAPRD et aux régimes semblables prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee. Les Parts distribuées aux termes du RAPRD et de régimes semblables prévus par la convention relative à SC Immobilier Dundee sont émises à un prix correspondant au cours de clôture moyen pondéré des Parts à la TSX pour la période de cinq jours de bourse qui précède immédiatement la date de versement des distributions. Les porteurs de Parts qui

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

FPI Dundee a également un régime d'intéressement sous forme de parts différées, aux termes duquel elle octroie des parts différées à ses fiduciaires et membres de la haute direction et à certains de ses employés. Des Parts sont émises en faveur des participants au régime d'intéressement sous forme de parts différées à l'acquisition des parts différées, sauf si elles sont différées conformément aux modalités du régime d'intéressement sous forme de parts différées. Depuis le 2 mars 2009, FPI Dundee a émis 10 758 Parts.

Conformément aux modalités des débetures, les débetures à 6,5 % sont convertibles en Parts au prix de conversion de 25,00 \$ par Part (soit un ratio de conversion de 40 Parts par tranche de 1 000 \$ de capital), les débetures à 5,7 % sont convertibles en Parts au prix de conversion de 30,00 \$ par Part (soit un taux de conversion de 33,33333 Parts par tranche de 1 000 \$ de capital) et les débetures à 6,0 % sont convertibles en Parts au prix de conversion de 41,40 \$ par Part (soit un ratio de conversion de 24,15459 Parts par tranche de 1 000 \$ de capital). Depuis le 2 mars 2009, FPI Dundee n'a émis aucune Part à la conversion de débetures à 6,5 %, aucune Part à la conversion de débetures à 5,7 % ni aucune Part à la conversion de débetures à 6,0 %.

Les porteurs de parts de catégorie B, série 1 de SC Immobilier Dundee ont le droit d'échanger ces parts contre des parts de FPI, série B à raison d'une contre une. Chaque Part de FPI, série B peut être convertie à tout moment au gré du porteur en une Part entièrement libérée. Depuis le 2 mars 2009, aucune part de catégorie B, série 1 n'a été échangée contre des parts de FPI, série B.

## MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

### Cours et volume des opérations

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

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Mars 2009.....	13,75	11,00	1 192 537
Avril 2009.....	14,01	12,70	1 155 940
Mai 2009.....	17,10	13,40	1 932 501
Juin 2009.....	16,48	14,51	2 011 308
Juillet 2009.....	16,59	15,00	1 766 552
Août 2009.....	19,76	16,44	2 474 773
Septembre 2009.....	19,86	17,61	1 998 964
Octobre 2009.....	20,99	18,11	1 846 657
Novembre 2009.....	19,85	18,71	1 170 972
Décembre 2009.....	21,24	18,90	2 436 740
Janvier 2010.....	26,74	20,00	5 174 928
Février 2010.....	26,13	24,15	1 555 724

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

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Mars 2009 .....	85,00	85,00	30
Avril 2009 .....	—	—	—
Mai 2009 .....	—	—	—
Juin 2009 .....	87,00	86,00	340
Juillet 2009 .....	86,00	86,00	50
Août 2009 .....	—	—	—
Septembre 2009 .....	—	—	—
Octobre 2009 .....	99,01	96,75	620
Novembre 2009 .....	98,50	98,50	10
Décembre 2009 .....	101,00	99,25	150
Janvier 2010 .....	—	—	—
Février 2010 .....	105,00	105,00	390

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

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Mars 2009 .....	80,00	80,00	890
Avril 2009 .....	80,00	55,55	650
Mai 2009 .....	85,00	82,01	400
Juin 2009 .....	93,00	82,00	290
Juillet 2009 .....	—	—	—
Août 2009 .....	91,00	85,00	450
Septembre 2009 .....	—	—	—
Octobre 2009 .....	95,00	92,37	540
Novembre 2009 .....	101,00	94,00	2 080
Décembre 2009 .....	106,00	95,29	670
Janvier 2010 .....	109,00	98,50	1 350
Février 2010 .....	106,00	100,01	940

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

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Mars 2009 .....	83,00	77,00	118 320
Avril 2009 .....	82,00	79,00	18 380
Mai 2009 .....	88,00	81,50	13 260
Juin 2009 .....	86,00	82,50	38 870
Juillet 2009 .....	90,00	85,00	27 530
Août 2009 .....	97,00	90,80	51 410
Septembre 2009 .....	97,25	95,75	13 480
Octobre 2009 .....	97,00	95,50	37 980
Novembre 2009 .....	96,75	94,75	59 710
Décembre 2009 .....	99,00	94,00	66 360
Janvier 2010.....	101,00	98,50	84 860
Février 2010.....	103,00	101,00	19 340

## **FACTEURS DE RISQUE**

Un placement dans les Parts est assujéti à un certain nombre de risques, notamment ceux mentionnés dans notre notice annuelle la plus récente et dans notre rapport de gestion 2009. Il est recommandé aux investisseurs d'examiner attentivement ces risques avant d'acheter des Parts.

### **Dilution**

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

## **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

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

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

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

Nos vérificateurs sont PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables agréés, à Toronto, en Ontario.



L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des Parts et des débetures est Société de fiducie Computershare du Canada, à ses bureaux principaux à Toronto, en Ontario.

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

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

## CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le prospectus simplifié provisoire de Fiducie de placement immobilier Dundee (« FPI Dundee ») daté du 2 mars 2010 relatif à l'émission et à la vente de parts de FPI, série A de FPI Dundee. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention du vérificateur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus simplifié provisoire susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de FPI Dundee portant sur les bilans consolidés de FPI Dundee aux 31 décembre 2009 et 2008 et sur les états consolidés des résultats et du résultat étendu, des capitaux propres des porteurs de parts et des flux de trésorerie des exercices terminés les 31 décembre 2009 et 2008. Notre rapport est daté du 23 février 2010.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus simplifié provisoire susmentionné notre rapport au propriétaire de 150 York Street portant sur le bilan de 150 York Street au 31 décembre 2008 et sur les états des résultats et des capitaux propres et des flux de trésorerie de l'exercice terminé le 31 décembre 2008. Notre rapport est daté du 14 décembre 2009.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus simplifié provisoire susmentionné notre rapport au propriétaire de DBRS Tower portant sur le bilan de DBRS Tower au 31 décembre 2008 et sur les états des résultats et des capitaux propres et des flux de trésorerie de l'exercice terminé le 31 décembre 2008. Notre rapport est daté du 14 décembre 2009.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus simplifié provisoire susmentionné notre rapport au propriétaire de 181 University Land portant sur le bilan de 181 University Land au 31 décembre 2008 et sur les états des résultats et des bénéfices non répartis de l'exercice terminé le 31 décembre 2008. Notre rapport est daté du 14 décembre 2009.

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

**Comptables agréés**

**Experts-comptables autorisés**

Toronto (Ontario)

Le 2 mars 2010

## GLOSSAIRE

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

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

« **convention de gestion d'actif** » désigne la convention de gestion d'actif modifiée et mise à jour datée du 31 décembre 2007 conclue entre FPI Dundee, Société en commandite A, Société en commandite B, SC Immobilier Dundee et Dundee Realty, en sa version modifiée ou modifiée et mise à jour à l'occasion;

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 2 mars 2010 qui est intervenue entre FPI Dundee, SC Immobilier Dundee et les preneurs fermes;

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

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

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

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

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de FPI Dundee datée du 31 décembre 2009, dans sa version modifiée ou modifiée et mise à jour à l'occasion;

« **Dundee Realty** » désigne Dundee Realty Corporation, société régie par les lois de la province de Colombie-Britannique;

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

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

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

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

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

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

« **GE Real Estate** » désigne General Electric Capital Canada, les sociétés du même groupe ou des divisions des sociétés du même groupe, selon le contexte;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **porteurs de Parts** » désigne des porteurs des Parts souscrites dans le cadre du présent placement, mais l'expression « **porteurs de parts** », utilisée avec la minuscule, renvoie à tous les porteurs de parts de FPI;

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

« **rapport de gestion 2009** » désigne le rapport de gestion de FPI Dundee pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009;

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

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

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

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les modifications apportées à la LIR le 22 juin 2007, qui modifient le traitement fiscal réservé à certaines fiducies et sociétés de personnes cotées en bourse qui sont des EIPD et à leurs bénéficiaires et associés;

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

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

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

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

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

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

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

## **ATTESTATION DE FPI DUNDEE**

Le 2 mars 2010

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

### **FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER DUNDEE**

(signé) MICHAEL J. COOPER  
Chef de la direction

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

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) DUNCAN JACKMAN  
Fiduciaire

(signé) ROBERT G. GOODALL  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 2 mars 2010

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

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) ARMEN FARIAN

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) STEPHEN SENDER

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) MARK G. JOHNSON

CORPORATION DE VALEURS MOBILIÈRES DUNDEE

Par : (signé) ONORIO LUCCHESI

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) DEREK DERMOTT

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) WILLIAM WONG

CORP.  
BROOKFIELD  
FINANCIER

Par : (signé)  
MARK MURSKI

VALEURS  
MOBILIÈRES  
DESJARDINS INC.

Par : (signé)  
DENNIS LOGAN

MARCHÉS DE  
CAPITAUX  
GENUITY

Par : (signé)  
MICHAEL LEVIN

VALEURS  
MOBILIÈRES  
HSBC (CANADA)  
INC.

Par : (signé)  
NICOLE CATY

FINANCIÈRE  
BANQUE  
NATIONALE INC.

Par : (signé)  
MICHAEL KLAX

RAYMOND JAMES  
LTÉE

Par : (signé)  
JOHN BARTKIW