

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 simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres 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 »), ni des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis (terme défini dans les présentes). Par conséquent, sauf si la convention de prise ferme (terme défini dans les présentes) l'autorise et conformément à des opérations dispensées de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933 et la législation en valeurs mobilières d'un État américain applicable, les titres ne peuvent être offerts, vendus ni livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis et le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vendre ni une sollicitation d'une offre d'acheter ces titres aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi sur demande adressée au secrétaire de la Fiducie de placement immobilier mondiale Dream au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1 (téléphone : 416 365-3535) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 13 mars 2017



FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MONDIALE DREAM

100 032 000 \$
10 420 000 parts

Le présent prospectus simplifié autorise le placement de 10 420 000 parts (les « **Parts** ») de la Fiducie de placement immobilier mondiale Dream (la « **FPI** ») au prix de 9,60 \$ chacune. Nous entendons affecter le produit net tiré de la vente des Parts au financement d'acquisitions futures potentielles et aux besoins généraux de la FPI. Se reporter aux rubriques « Faits récents », « Emploi du produit » et « Facteurs de risque ».

Nos Parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **DRG.UN** » et à la cote de la Bourse de Francfort (la « **FSE** ») sous le symbole « **DRG** ». Le 28 février 2017, soit la date à laquelle nous avons annoncé le présent placement, le cours de clôture des Parts s'élevait à 9,87 \$ à la TSX et à 7,04 € à la FSE. Le 10 mars 2017, soit le jour de bourse précédant immédiatement la date du présent prospectus simplifié, il s'établissait à 9,51 \$ à la TSX et à 6,57 € à la FSE. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des Parts devant être émises par la FPI. L'inscription à la cote sera assujettie à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les exigences de la TSX au plus tard le 6 juin 2017. Les Parts seront également incluses aux fins de négociation sur le marché réglementé de la FSE.

PRIX : 9,60 \$ par Part

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes</u>	<u>Produit net revenant à la FPI¹⁾</u>
Par Part.....	9,60 \$	0,384 \$	9,216 \$
Total ²⁾	100 032 000 \$	4 001 280 \$	96 030 720 \$

Notes :

- 1) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais déduction non faite des frais du présent placement, estimés à 900 000 \$, qui seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement.
- 2) Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») qu'ils peuvent exercer, en totalité ou en partie, pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et qui leur permet d'acheter 1 563 000 Parts supplémentaires auprès de nous, 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 la FPI totaliseront respectivement 115 036 800 \$, 4 601 472 \$ et 110 435 328 \$. Le présent prospectus simplifié autorise l'octroi 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 simplifié, 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 ».

<u>Position des preneurs fermes</u>	<u>Nombre maximum de titres disponibles</u>	<u>Période d'exercice ou date d'acquisition</u>	<u>Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen</u>
Option de surallocation	1 563 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	9,60 \$ par Part
Option à titre de rémunération	s. o.	s. o.	s. o.
Toute autre option octroyée par l'émetteur ou un initié de l'émetteur.....	s. o.	s. o.	s. o.
Nombre total de titres visés par des options.....	1 563 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	9,60 \$ par Part
Autres titres pouvant être émis à titre de rémunération	s. o.	s. o.	s. o.

Le prix des Parts offertes aux termes du présent prospectus simplifié a été établi par voie de négociations entre nous, d'une part, ainsi que Valeurs Mobilières TD Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Desjardins inc., Financière Banque Nationale Inc. et GMP Valeurs Mobilières S.E.C., d'autre part (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 autre niveau que celui qui serait autrement formé sur le marché libre. Ces opérations peuvent être interrompues à tout moment. **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 d'acheter des Parts. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». De l'avis des conseillers juridiques (terme défini aux présentes), les Parts constitueront, à la clôture du présent placement, des placements admissibles en vertu de la LIR pour les régimes, comme il est indiqué à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement » et d'après les hypothèses énoncées dans cette rubrique.

Un rendement sur un placement dans des Parts ne se compare pas au rendement d'un placement dans des titres à revenu fixe. La récupération de votre placement dans des Parts comporte un risque, et le rendement prévu de votre placement dans des Parts est fonction de nombreuses hypothèses de rendement.

Bien que nous ayons l'intention de verser des distributions de notre encaisse disponible aux Porteurs de parts, ces distributions en espèces pourraient être réduites ou interrompues, selon divers facteurs divulgués dans nos documents d'information continue. La somme réelle distribuée sera tributaire de nombreux facteurs, dont le rendement financier de nos immeubles, les fluctuations du change, les clauses restrictives et d'autres obligations contractuelles, les besoins en matière de fonds de roulement et les besoins en matière de capitaux futurs, qui sont tous assujettis à un certain nombre de risques. En outre, la valeur marchande des Parts pourra diminuer si nos distributions sont réduites ou interrompues; cette diminution pourrait être importante.

Il est important que vous étudiez les facteurs de risque particuliers pouvant toucher le secteur immobilier international et, ainsi, la stabilité des distributions que nous versons sur les Parts. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié, ainsi qu'aux sous-rubriques « La concentration des immeubles en Allemagne pourrait nuire à notre rendement financier » et « La concurrence au sein du marché immobilier allemand pourrait nuire à notre rendement financier » de la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle de 2015 (terme défini dans les présentes), ainsi qu'à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2016 (terme défini dans les présentes), qui sont intégrées par renvoi dans le présent prospectus simplifié. Ces documents décrivent également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles pour vous de la matérialisation d'un risque. Il serait important que les investisseurs considèrent le fait que nos actifs sont actuellement situés en Allemagne et en Autriche, donc à l'extérieur du Canada.

Le rendement après impôts d'un placement dans les Parts pour un Porteur de parts (terme défini à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ») dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt sur le revenu des distributions que nous versons sur nos Parts, dont une partie pourrait être intégralement ou partiellement imposable ou pourrait constituer des distributions à impôt différé. Cette composition peut évoluer au fil du temps et influencer sur le rendement après impôts d'un Porteur de parts. Les distributions de revenu imposable de la FPI seront généralement imposées comme un revenu ordinaire entre les mains d'un Porteur de parts. Les distributions excédant le revenu imposable de la FPI bénéficieront généralement d'un report d'impôt (et réduisent ainsi le prix de base de la Part pour le Porteur de parts aux fins de l'impôt sur le revenu). De plus, le rendement après impôts d'un placement dans les Parts peut être touché par le niveau de l'impôt étranger, s'il en est, devant être payé sur les sommes qui donnent lieu au revenu distribuable de la FPI.

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les Parts, sous réserve de prévente, sous les réserves d'usage concernant leur émission par nous et leur acceptation par les preneurs fermes, 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., pour notre compte, et de certaines questions liées au droit fiscal par PwC Cabinet d'avocats S.E.N.C.R.L./s.r.l., cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., pour notre compte, et de certaines questions d'ordre juridique par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Les souscriptions de Parts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie, et les preneurs fermes se réservent le droit de fermer les livres de souscription à tout moment, sans préavis. La clôture du présent placement devrait avoir lieu le 21 mars 2017 ou à une autre date dont nous et les preneurs fermes pouvons convenir, mais au plus tard le 28 mars 2017. Les Parts offertes aux termes du présent prospectus simplifié seront déposées auprès de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « CDS ») sous forme électronique à la date de la clôture. Les souscripteurs de Parts dans le cadre du présent placement ne recevront pas de certificat de parts à la clôture. Ils recevront uniquement la confirmation qu'envoie à ses clients le courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et par l'intermédiaire duquel les Parts sont souscrites.

La FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce 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 elles ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui est régie par les lois de l'Ontario. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1.

TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....1	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....17
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION2	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES18
INFORMATION PROSPECTIVE2	FACTEURS DE RISQUE18
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE LA FPI ET SES ACTIVITÉS5	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE19
LA FPI5	DISPENSE.....19
FAITS RÉCENTS.....6	AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES19
EMPLOI DU PRODUIT.....6	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES.....19
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ...6	MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION AU CANADA19
MODE DE PLACEMENT7	GLOSSAIRE.....20
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES9	ATTESTATION DE LA FPI..... A-1
QUESTIONS D'ORDRE FISCAL SUPPLÉMENTAIRES16	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES..... A-2
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT17	

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

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

- a) la notice annuelle de la FPI datée du 24 mars 2016 pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 (la « **notice annuelle de 2015** »);
- b) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI datée du 24 mars 2016 préparée en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts qui a eu lieu le 4 mai 2016;
- c) les états financiers consolidés audités de la FPI aux 31 décembre 2016 et 2015 et pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes et le rapport de l'auditeur indépendant y afférents;
- d) le rapport de gestion de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (le « **rapport de gestion de 2016** »);

- e) le modèle du sommaire des modalités relatif aux Parts daté du 28 février 2017, déposé sur SEDAR dans le cadre du présent placement (le « **sommaire des modalités** »).

Les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus, les déclarations d'acquisition d'entreprise, les déclarations de changement important (exception faite des déclarations de changement important confidentielles, le cas échéant) et les autres documents du même type que ceux qui sont décrits à la rubrique 11.1 de l'*Annexe 44-101A1 – Prospectus simplifié*, déposés par la FPI auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada après la date du présent prospectus simplifié et avant la fin du présent placement seront réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié 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 en modifie ou en remplace un autre ne doit pas nécessairement indiquer qu'il modifie ou remplace un énoncé antérieur ni comprendre d'autres renseignements qui figurent dans le document qu'il modifie ou remplace. Le fait de faire un énoncé qui en modifie ou en remplace un autre n'est pas réputé constituer un aveu à quelque fin que l'énoncé modifié ou remplacé, lorsqu'il a été fait, constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fautive à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui devait être déclaré ou qui est nécessaire pour que l'énoncé ne soit pas 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.**

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Le sommaire des modalités est expressément intégré par renvoi dans le présent prospectus simplifié. Se reporter à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ». Les « modèles » de « documents de commercialisation » (termes définis dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) ne font pas partie du présent prospectus simplifié dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par un énoncé figurant dans le présent prospectus simplifié. Les modèles de documents de commercialisation déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada dans le cadre du présent placement après la date du présent prospectus simplifié et avant la fin du placement de Parts aux termes du présent prospectus simplifié sont réputés intégrés par renvoi dans le prospectus simplifié.

INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent prospectus simplifié renferme ou intègre par renvoi certains énoncés qui constituent de l'« information prospective » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. L'information prospective se remarque habituellement par l'utilisation d'expressions comme « perspective », « objectif », « prévoir », « avoir l'intention de », « estimer », « être d'avis que », « projeter », « planifier », « continuer » ou à l'emploi d'expressions similaires portant sur des résultats ou des situations futurs ou par l'utilisation du conditionnel. Ils comportent notamment des énoncés portant sur les attentes, les projections ou d'autres événements ou situations futurs et sur nos objectifs, nos stratégies, nos croyances, nos intentions, nos plans, nos estimations, nos projections et nos perspectives, y compris des énoncés portant sur les plans et les objectifs de notre conseil des fiduciaires, ou des estimations ou des prédictions portant sur les actions des clients, des fournisseurs, des concurrents ou des autorités de réglementation, ainsi que des énoncés portant sur notre rendement financier futur et nos acquisitions potentielles. Nous avons fondé ces énoncés prospectifs sur nos attentes actuelles à l'égard d'événements futurs. Certains de ces énoncés prospectifs

figurant ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié comportent notamment des énoncés concernant ce qui suit :

- notre intention de produire des flux de trésorerie stables, durables et croissants au moyen de placements dans des immeubles commerciaux situés à l'extérieur du Canada et nos autres objectifs établis;
- notre intention d'effectuer des distributions en espèces mensuelles régulières;
- notre capacité de mettre en œuvre nos stratégies commerciales et de croissance, notamment en effectuant d'autres acquisitions d'immeubles au sein de nos marchés cibles;
- notre accès à des sources de financement sous forme de titres de capitaux propres et d'emprunt.
- la date de clôture prévue du présent placement;
- les offres que nous avons présentées à l'égard des acquisitions potentielles dont il est question à la rubrique « Emploi du produit » et à l'égard desquelles nous avons atteint différents stades de négociation avec les vendeurs applicables.

Les énoncés prospectifs ne tiennent pas compte de la réalisation d'opérations ni d'autres éléments annoncés ou survenus après la déclaration des énoncés. À titre d'exemple, ils ne comprennent pas les incidences découlant d'aliénations, d'acquisitions, d'autres opérations commerciales, de la dépréciation d'actifs ou d'autres charges annoncées ou survenues après les énoncés prospectifs.

L'information prospective repose sur un certain nombre d'attentes et d'hypothèses et comporte un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont bon nombre sont indépendants de notre volonté et qui pourraient faire en sorte que les résultats réels s'écartent sensiblement des résultats indiqués ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Bien que nous soyons d'avis que les attentes reflétées dans l'information prospective sont raisonnables, nous ne pouvons garantir qu'elles se réaliseront. De plus, puisque l'information prospective comporte par nature des risques et des incertitudes, on ne devrait pas s'y fier indûment. Les estimations et les hypothèses, qui pourraient se révéler erronées, comprennent notamment les différentes hypothèses énoncées dans le présent prospectus simplifié ainsi que les hypothèses suivantes :

- nous recevrons du financement à des conditions acceptables;
- notre niveau futur d'endettement et notre potentiel de croissance futur seront conformes à nos attentes actuelles;
- aucune modification imprévue ne sera apportée au cadre législatif et d'exploitation de nos activités, y compris aucune modification à la législation fiscale ou à la réglementation gouvernementale en vigueur au Canada, en Allemagne, en Autriche ou au Luxembourg;
- nous garderons à notre service et continuerons de recruter du personnel qualifié et compétent à mesure que croissent notre portefeuille et notre entreprise;
- les incidences de la conjoncture économique et de la conjoncture actuelle des marchés financiers mondiaux sur nos activités, y compris notre capacité d'obtenir du financement et la valeur de nos actifs, demeureront conformes à nos attentes actuelles;

- les taux d'intérêt demeureront stables;
- aucune modification importante pouvant être apportée aux règlements gouvernementaux et aux règlements en matière d'environnement ne nuira à nos activités;
- la conjoncture du marché immobilier international et en particulier, du marché immobilier européen, y compris la concurrence pour certaines acquisitions, sera conforme au climat actuel;
- les marchés des capitaux continueront de nous procurer un accès libre à un financement sous forme de titres de capitaux propres et d'emprunt et nous aurons accès à suffisamment de capitaux pour financer nos projets et plans futurs;
- il n'y aura aucun changement important dans les taux de change, en particulier entre l'euro et le dollar canadien, comparativement aux taux de change que nous avons présumés.

Les énoncés prospectifs comportent par nature des incertitudes et des risques, notamment les facteurs énoncés à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle de 2015 et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2016. Par conséquent, les résultats et les événements réels pourraient varier de façon importante de ceux qui sont indiqués, prévus ou sous-entendus dans ces énoncés. Ces risques et incertitudes comprennent des changements défavorables dans la conjoncture économique et la conjoncture des marchés au Canada, en Allemagne et en Autriche; notre incapacité de réunir des capitaux supplémentaires; notre incapacité d'exécuter des plans stratégiques et de satisfaire à nos obligations financières; les risques associés aux activités immobilières que nous prévoyons réaliser et aux placements que nous prévoyons effectuer en général, notamment les risques liés à l'environnement, les risques liés au marché et les risques associés à l'inflation, les variations des taux d'intérêt et les autres risques financiers; la situation financière des locataires; notre capacité de refinancer notre dette à des conditions favorables; les modifications apportées à la législation fiscale; les risques liés à la location, y compris ceux qui sont associés à la capacité de louer les locaux vacants et à l'égard des acquisitions potentielles mentionnées à la rubrique « Emploi du produit », le risque de ne pas parvenir à conclure d'entente définitive au sujet des acquisitions, de ne pas recevoir les approbations ou consentements requis dans le cadre des acquisitions, de ne pas respecter les conditions relatives aux acquisitions ou de ne pas obtenir de renonciation à l'égard de celles-ci ou de ne pas obtenir les avantages escomptés de ces acquisitions, ainsi que le risque que le rendement lié aux immeubles que nous pourrions acquérir ne soit pas aussi élevé que prévu.

L'information prospective figurant ou intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié doit être lue à la lumière des présentes mises en garde. Toute l'information prospective figurant dans le présent prospectus simplifié est à jour en date de celui-ci. Nous ne nous engageons pas à mettre à jour l'information prospective par suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, sauf si les lois applicables nous y obligent. Des renseignements supplémentaires sur ces hypothèses, risques et incertitudes figurent dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, dont notre notice annuelle de 2015 et notre rapport de gestion de 2016, et qui peuvent être consultés sur SEDAR, à www.sedar.com. Ces documents sont également affichés sur notre site Web à www.dreamglobalreit.ca. Notre site Web ainsi que l'information qui est présentée sur celui-ci ne sont pas intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié et n'en font pas partie.

TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE LA FPI ET SES ACTIVITÉS

Les expressions et les termes clés utilisés dans le présent prospectus simplifié sont définis à la rubrique « Glossaire ».

Nos activités de placement et d'exploitation sont limitées puisqu'elles sont exercées par nos filiales et les autres entités dans lesquelles nous détenons une participation. Afin d'alléger le texte, nous utilisons dans le présent prospectus simplifié certains termes qui renvoient à nos placements et à notre exploitation dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent prospectus simplifié, à moins d'indication contraire, les expressions comme « nous », « notre », « nos » et « nôtre » renvoient à la FPI et à ses filiales, ainsi qu'aux autres entités dans lesquelles nous détenons une participation. Lorsque nous utilisons des expressions comme « nos immeubles », « notre portefeuille », « nous sommes propriétaires » ou « nous effectuons des placements » à l'égard de nos immeubles, nous renvoyons aux immeubles dont nous sommes propriétaires et dans lesquels nous investissons par l'entremise de nos filiales et des autres entités dans lesquelles nous détenons une participation. Lorsque nous utilisons l'expression « la FPI », nous ne renvoyons qu'à la Fiducie de placement immobilier mondiale Dream.

L'expression « loyer du marché » désigne le loyer du marché que nous avons estimé en fonction des activités de location récentes sur le marché, de l'intérêt manifesté à l'égard de la location des immeubles initiaux et des études de marché accessibles au public.

Dans le présent prospectus simplifié, le symbole « \$ » et les termes « dollars » ou « dollars canadiens » désignent des dollars canadiens et le symbole « € » et le terme « euros » désignent des euros. À moins d'indication contraire, les montants sont exprimés en dollars canadiens. Aux termes de la rubrique « Emploi du produit », l'équivalent en dollars canadiens du prix d'achat prévu combiné en euros des immeubles à l'égard desquels nous avons engagé des négociations avec des vendeurs a été calculé à l'aide d'un taux de change de 1,4066 \$ par euro en date du 28 février 2017.

LA FPI

Nous fournissons aux investisseurs la possibilité d'obtenir une exposition au secteur immobilier commercial exclusivement à l'extérieur du Canada. Au 31 décembre 2016, notre portefeuille était composé d'immeubles de bureaux et multifonctionnels situés en Allemagne et en Autriche d'une superficie locative brute d'environ 13,0 millions de pieds carrés. Dream Asset Management Corporation est notre gestionnaire d'actifs. Nos Parts sont inscrites sous le symbole DRG.UN à la cote de la TSX et sous le symbole DRG à la cote de la FSE.

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui est régie par les lois de l'Ontario. La FPI est une « fiducie de fonds commun de placement » (terme défini dans la LIR), mais elle n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 301, 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

Nous sommes exonérés des dispositions relatives aux EIPD, pourvu que nous nous conformions à tout moment à nos lignes directrices en matière de placement qui, notamment, ne nous permettent d'investir que dans des immeubles ou des actifs situés à l'extérieur du Canada. Nous n'invoquons pas l'exception applicable aux FPI prévue par la LIR afin d'être dispensés des dispositions relatives aux EIPD. Par conséquent, nous ne sommes pas assujettis aux mêmes restrictions à l'égard de nos activités que celles qui s'appliquent aux fiducies de placement immobilier canadiennes qui invoquent l'exception applicable aux FPI. Cela nous donne de la souplesse en ce qui a trait à la nature et à l'étendue de nos placements et de nos autres activités. Étant donné que nous n'avons pas la propriété de biens canadiens imposables (terme défini

dans la LIR), nous ne sommes pas assujettis aux restrictions en matière de propriété applicables aux investisseurs non-Canadiens.

FAITS RÉCENTS

Conformément à notre pratique passée et dans le cours normal des activités, nous avons engagé des discussions à l'égard d'acquisitions éventuelles de nouveaux immeubles pour notre portefeuille et d'aliénations éventuelles d'immeubles existants. Toutefois, rien ne permet de déterminer que ces discussions mèneront à la conclusion d'une entente définitive et, le cas échéant, les modalités ou le moment où une acquisition ou une vente sera réalisée.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net revenant à la FPI qui est tiré de la vente des Parts aux termes du présent prospectus simplifié est estimé à environ 96 030 720 \$ (110 435 328 \$ si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais déduction non faite des frais liés au présent placement, qui sont estimés à 900 000 \$.

Nous entendons affecter le produit net tiré du présent placement au financement d'acquisitions futures potentielles et aux besoins généraux de la FPI. Nous avons présenté des offres relativement à quatre acquisitions potentielles d'immeubles de bureaux situés dans nos marchés cibles d'Europe, à l'égard desquelles nous avons atteint différents stades de négociation avec les vendeurs. Le prix d'achat prévu combiné de ces immeubles serait de plus de 200 millions d'euros (281 millions de dollars).

La clôture du présent placement n'est pas assujettie à la clôture des acquisitions susmentionnées, et rien ne garantit que ces acquisitions seront réalisées. Les Parts vendues aux termes du présent prospectus simplifié demeureront en circulation que les acquisitions soient réalisées ou non. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Les modifications importantes ayant touché notre structure du capital consolidé entre le 1^{er} janvier 2017 et le 9 mars 2017 sont les suivantes :

- la dette a enregistré une diminution de 17,8 millions de dollars par suite i) de remboursements de 18,3 millions de dollars à l'égard de montant prélevés sur notre facilité de crédit renouvelable, contrebalancée par ii) une augmentation de 0,5 million de dollars du solde impayé de notre facilité de crédit de prêt à terme en raison de l'amortissement des frais de financement différés;
- les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont augmenté de 3,7 millions de dollars par suite de l'émission i) de 244 591 Parts aux termes du RAPRD et iii) de 145 291 Parts aux termes de l'acquisition de parts différées en vertu du régime d'intéressement sous forme de parts différées.

Ce qui précède exclut l'incidence des profits de change latents liés à la dette libellée en euros résultant de la dépréciation de l'euro vis-à-vis du dollar canadien depuis le 31 décembre 2016.

Par suite de l'émission de Parts par la FPI aux termes du présent placement, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts augmenteront d'environ 95,2 millions de dollars (109,6 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite des honoraires des preneurs fermes et des frais liés au présent placement estimés à 0,9 million de dollars.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, nous avons convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, sous réserve des modalités et des conditions de la convention de prise ferme, le 21 mars 2017 ou à une autre date dont peuvent convenir la FPI et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 28 mars 2017, un nombre total de 10 420 000 Parts au prix de 9,60 \$ chacune payable en espèces à la FPI contre livraison des Parts, pour un produit brut totalisant 100 032 000 \$. La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes une rémunération de 0,384 \$ par Part (4 001 280 \$ au total) en contrepartie des services rendus dans le cadre du présent placement. La première distribution que les souscripteurs de Parts dans le cadre du présent placement auront le droit de recevoir sera payable vers le 17 avril 2017 aux porteurs de parts inscrits le 31 mars 2017.

Nous avons octroyé aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et qui leur permet d'acheter jusqu'à 1 563 000 Parts supplémentaires auprès de nous, 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 0,384 \$ par Part à l'égard des Parts émises aux termes de l'option de surallocation. Le présent prospectus simplifié autorise l'octroi 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 simplifié, 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.

Les obligations qui incombent aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes et individuelles et les preneurs fermes peuvent les résilier à leur gré à la survenance de certains événements stipulés, dont i) certaines enquêtes ou modifications du droit pouvant empêcher ou limiter la négociation des Parts; ii) des changements importants dans notre situation financière, nos actifs, nos passifs, nos activités, nos affaires ou notre exploitation, dont on pourrait s'attendre à ce qu'ils aient une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des Parts; iii) certains événements ayant une incidence sur l'état des marchés financiers; iv) une ordonnance rendue par une autorité en valeurs mobilières qui restreint le placement des Parts si une telle ordonnance a ou pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la capacité d'un preneur ferme d'offrir ou de continuer d'offrir les Parts en vente ou v) tout changement dans la législation fédérale en matière d'impôt sur le revenu, de commerce ou de droits de mutation de l'Allemagne, du Luxembourg, de Gibraltar, de l'Autriche, du Canada ou des États-Unis qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des Parts. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus, chacun pour leur part, de prendre livraison de la totalité des Parts qu'ils se sont engagés à acheter et de les régler si l'une d'elles est souscrite aux termes de la convention de prise ferme.

Le présent placement est fait dans chacune des provinces du Canada. Les Parts offertes par les présentes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou de la législation en valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, les Parts ne peuvent être offertes, vendues ni livrées, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf conformément à la convention de prise ferme et à une dispense de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933 et la législation en valeurs mobilières d'un État américain applicable. La convention de prise ferme permet aux preneurs fermes d'offrir et de vendre, par l'intermédiaire des courtiers membres de leur groupe inscrits aux États-Unis, les Parts à des investisseurs institutionnels admissibles (au sens attribué à l'expression *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A* prise en application de Loi de 1933 (la « **Rule 144A** »)) conformément à la *Rule 144A* et à des dispenses similaires prévues par la législation en valeurs mobilières d'un État américain applicable. La convention de prise ferme prévoit également que les preneurs fermes offriront les Parts à l'extérieur des États-Unis seulement conformément au *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933. Le présent prospectus simplifié 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 présent placement, 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 si une telle offre ou vente est effectuée autrement qu'en conformité avec une dispense de l'obligation d'inscription prévue par la Loi de 1933. Les Parts vendues aux États-Unis seront des titres assujettis à des restrictions (au sens donné à *restricted securities* dans la Rule 144 prise en application de Loi de 1933).

Nous avons convenu d'indemniser les preneurs fermes ainsi que 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., agissant pour le compte des preneurs fermes, consentement qu'elle ne peut refuser de nous accorder sans motif raisonnable, émettre, offrir, vendre ou autrement aliéner des titres de capitaux propres de la FPI ou des titres convertibles en titres de capitaux propres de la FPI ou pouvant être échangés ou exercés contre des titres de capitaux propres de la FPI, ni accorder des options permettant l'achat de ces titres (ni annoncer notre intention de le faire) pendant une période se terminant 90 jours après la clôture du présent placement, sauf i) dans le cadre de l'échange, du transfert, de la conversion ou de l'exercice de droits rattachés à des titres existants ou d'engagements existants d'émettre des titres qui sont en circulation à la date de présentes ou qui ont été émis avec le consentement de Valeurs Mobilières TD Inc., ii) à titre de contrepartie partielle ou totale d'acquisitions sans lien de dépendance d'actifs ou d'actions et iii) des parts émises conformément à notre RRD ou à notre régime d'intéressement sous forme de parts différées.

Dream Asset Management Corporation s'est engagée à ne pas, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de Valeurs mobilières TD Inc., pour le compte des preneurs fermes, offrir ou vendre des titres de capitaux propres de la FPI ou des titres convertibles en de tels titres de capitaux propres, échangeables contre de tels titres ou pouvant être exercés en vue d'être échangés contre ceux-ci, ou les aliéner autrement (ou annoncer son intention de le faire) pendant une période se terminant 90 jours après la clôture du présent placement.

Dundee Corporation a renoncé au droit préférentiel de souscription dont elle jouit aux termes de la déclaration de fiducie dans le cadre du présent placement.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des Parts devant être émises par la FPI. L'inscription à la cote sera assujettie à l'obligation, pour la FPI, de remplir toutes les exigences de la TSX au plus tard le 6 juin 2017. Les Parts seront également incluses aux fins de négociation sur le marché réglementé de la FSE.

Les souscriptions de Parts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de fermer les registres de souscription à tout moment sans avis. Les Parts offertes aux termes du présent prospectus simplifié seront déposées auprès de la CDS sous forme électronique à la date de clôture du présent placement. Les souscripteurs de Parts dans le cadre du présent placement ne recevront pas de certificat de parts à la clôture. Ils recevront uniquement la confirmation qu'envoie à ses clients le courtier inscrit qui est un adhérent de la CDS et par l'intermédiaire duquel les Parts sont souscrites.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les Parts initialement au prix d'offre indiqué sur la page couverture du présent prospectus simplifié. 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 de 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, le cas échéant, de l'écart entre le prix total payé par les souscripteurs pour les Parts et le prix payé par les preneurs fermes à la FPI.

En outre, conformément aux instructions générales de certaines autorités canadiennes en valeurs mobilières et aux Règles universelles d'intégrité du marché (les « **RUIM** »), les preneurs fermes ne peuvent pas, à aucun moment pendant la durée du placement, offrir d'acheter ou acheter des Parts. Toutefois, les instructions générales et les RUIM autorisent certaines exceptions aux interdictions précitées. Ces exceptions comprennent une offre d'achat ou un achat permis en vertu des dispositions de ces instructions générales et des RUIM portant sur les activités de stabilisation et d'équilibre du marché et une offre d'achat ou un achat fait au nom d'un client lorsque l'ordre n'a pas été sollicité.

Dans le cadre du présent placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir 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 visant à couvrir les positions créées par les ventes à découvert;
- des offres assorties d'une pénalité (*penalty bids*);
- des opérations visant à couvrir les positions à découvert du syndicat.

Les opérations de stabilisation consistent en des offres ou en des achats faits afin 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 comportent 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 liquider des positions vendeurs non couvertes en achetant des Parts sur le marché libre. Il est plus probable qu'une position à découvert non couverte soit créée si les preneurs fermes craignent qu'une pression à la baisse puisse s'exercer sur le cours des Parts sur le marché libre, ce qui pourrait avoir un effet défavorable pour les investisseurs qui acquièrent des Parts dans le cadre du présent placement. Toute position à découvert non couverte ferait partie de la position de surallocation des preneurs fermes.

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

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de PwC Cabinet d'avocats S.E.N.C.R.L./s.r.l., cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. et conseillers spéciaux en fiscalité de la FPI, 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 investisseur qui les acquiert dans le cadre du présent placement. Le présent résumé s'applique à un

investisseur qui, à tout moment pertinent, aux fins de la LIR, est ou est réputé être un résident du Canada, n'a aucun lien de dépendance avec la FPI et les sociétés du même groupe et n'est pas affilié à celles-ci et détient les Parts à titre d'immobilisations (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. 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. Les Porteurs de parts qui ne détiennent pas leurs Parts en tant qu'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leur situation particulière.

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

Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la LIR, sur une attestation fournie par un membre de la haute direction de la FPI au sujet de certaines questions factuelles et sur l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation de l'ARC d'après les documents publics à leur disposition, en vigueur à la date du présent prospectus simplifié. Le présent résumé tient compte de toutes les propositions particulières visant à modifier la LIR qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada avant la date du présent prospectus simplifié ou par une personne agissant pour son compte (les « **propositions fiscales** »). À l'exception des propositions fiscales, le présent résumé ne tient compte d'aucune autre modification du droit, apportée par voie de décision ou de mesure législative, gouvernementale ou judiciaire, ni d'aucune modification apportée aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation de l'ARC ni ne prévoit de telles modifications, et ne tient pas compte de lois ou d'incidences provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient différer considérablement de celles dont il est question aux présentes. Le présent résumé repose sur l'hypothèse selon laquelle les propositions fiscales seront adoptées dans leur forme proposée à l'heure actuelle, mais rien ne garantit qu'il en sera ainsi. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et ses pratiques de cotisation.

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

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

Selon des déclarations formulées par un dirigeant de la FPI concernant certains faits, la FPI a toujours été et devrait demeurer admissible à tout moment important à titre de « fiducie de fonds commun

de placement », au sens de la LIR. Le présent résumé repose sur l'hypothèse selon laquelle ces faits se concrétiseront. Si la FPI devait ne pas être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, les incidences fiscales décrites ci-après différeraient, à certains égards, de façon importante et défavorable.

Le présent résumé repose également sur l'hypothèse selon laquelle la FPI ne sera pas assujettie aux limites de propriété applicables aux non-résidents prévues dans la LIR étant donné qu'elle n'aura la propriété d'aucun « bien canadien imposable » (terme défini dans la LIR).

Dispositions relatives aux EIPD

Les dispositions relatives aux EIPD s'appliquent aux fiducies ou aux sociétés de personnes qui sont des EIPD et à leurs investisseurs. Selon les dispositions relatives aux EIPD, une EIPD n'est pas autorisée à déduire ses « gains hors portefeuille » (qui comprennent son revenu provenant de ses « biens hors portefeuille ») pour une année d'imposition qu'elle paie ou qui sont payables à ses investisseurs au cours de l'année d'imposition. Ce revenu non déductible est imposable pour l'EIPD au taux qui se rapproche des taux d'imposition du revenu des sociétés fédéral et provincial combinés. Les distributions versées aux investisseurs de l'EIPD au moyen d'un tel revenu non déductible sont réputées constituer des dividendes imposables provenant d'une société canadienne imposable, et les investisseurs sont imposés en conséquence.

Les restrictions en matière de placement énoncées dans la déclaration de fiducie et d'autres documents qui régissent les filiales et les FCP Dundee interdisent à la FPI ou à ses filiales, y compris Dream Cayman LP, d'investir dans une entité autre qu'une « entité de placement de portefeuille » ou de détenir des « biens hors portefeuille » (chacun de ces termes étant défini dans la LIR). Par conséquent, les dispositions relatives aux EIPD ne devraient pas s'appliquer à la FPI et à ses investisseurs.

Régime fiscal de la FPI

L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, la FPI sera généralement assujettie à l'impôt prévu à la partie I de la LIR sur son revenu pour l'année, y compris les gains en capital imposables nets pour cette année et sa quote-part du revenu de Dream Cayman LP pour l'exercice de Dream Cayman LP prenant fin au plus tard à la fin de l'exercice de la FPI, moins la tranche qu'elle déduit à l'égard des sommes qui ont été ou doivent être versées ou réputées avoir été ou devant être versées aux Porteurs de parts durant l'année. Une somme sera considérée comme ayant été versée à un Porteur de parts au cours d'une année d'imposition si la FPI la verse au porteur de parts au cours de l'année ou si celui-ci a le droit d'en exiger le paiement cette année-là.

De façon générale, la FPI n'aura pas d'impôt à payer sur les sommes qu'elle reçoit de Dream Cayman LP en guise de distributions. Généralement, les distributions versées à la FPI en sus de sa quote-part du revenu de Dream Cayman LP pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de s.e.c. pour la FPI correspondant au montant de cet excédent. Si le prix de base rajusté des parts de s.e.c. de la FPI à la fin d'une année d'imposition de Dream Cayman LP est négatif, la FPI sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant pour l'année, et le prix de base rajusté de ses parts de s.e.c. au début de l'année d'imposition suivante de Dream Cayman LP sera alors de zéro.

Aux fins de la LIR, la totalité du revenu de la FPI et de ses filiales doit être calculée en dollars canadiens. Si la FPI (ou l'une de ses filiales) détient des placements en monnaie étrangère, la FPI pourrait réaliser des gains ou subir des pertes attribuables à la fluctuation du change entre le dollar canadien et les monnaies étrangères.

Dans le cadre du calcul de son revenu aux fins de la LIR, la FPI peut déduire les frais administratifs raisonnables et les autres frais raisonnables qu'elle aura engagés en vue de gagner un revenu. Elle peut aussi

déduire de son revenu de l'année une partie des frais raisonnables qu'elle engage pour émettre des Parts. La FPI peut déduire 20 % des frais liés à une émission pour une année d'imposition, au prorata si l'année d'imposition de la FPI est inférieure à 365 jours.

En raison de l'intention des fiduciaires à l'heure actuelle, la FPI est tenue de verser aux Porteurs de parts des distributions d'un montant suffisant chaque année pour s'assurer qu'elle n'ait généralement pas d'impôt à payer en vertu de la partie I de la LIR pour une année (compte tenu des remboursements d'impôt applicables auxquels la FPI a droit). Si le revenu de la FPI pour une année d'imposition dépasse le total des distributions en espèces pour cette année-là, le revenu excédentaire pourra être distribué aux Porteurs de parts sous forme de Parts supplémentaires. La FPI déduira généralement le revenu devant être versé aux Porteurs de parts, en espèces, sous forme de Parts supplémentaires ou autrement, dans le calcul de son revenu imposable.

La FPI ne peut attribuer aux 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 la FPI devait par ailleurs payer de l'impôt sur les gains en capital imposables nets qu'elle réalise pour une année d'imposition, elle pourra, pour chaque année d'imposition, réduire l'impôt qu'elle doit payer (ou obtenir un remboursement d'impôt), le cas échéant, d'un montant établi en vertu de la LIR en fonction du rachat de parts au cours de l'année (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser complètement l'impôt à payer par la FPI 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 la FPI. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie des gains en capital ou du revenu réalisés par la FPI dans le cadre d'un tel rachat pourrait, au gré des fiduciaires, être considérée comme des gains en capital ou un revenu payés au Porteur de parts qui demande un rachat et être désignée comme les gains en capital ou le revenu de celui-ci. La FPI pourra déduire, dans le calcul de son revenu, ce revenu ou la partie imposable de tout gain en capital ainsi désigné.

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

La LIR renferme des règles qui pourraient obliger un contribuable, y compris la FPI, à inclure dans son revenu pour chaque année d'imposition un montant à l'égard de la détention d'un « bien d'un fonds de placement non-résident ». Les règles relatives aux biens d'un fonds de placement non-résident pourraient s'appliquer à la FPI à l'égard de l'acquisition et de la détention de parts de s.e.c. uniquement si a) la valeur des parts de s.e.c. en question peut raisonnablement être considérée comme découlant principalement, directement ou indirectement, de placements de portefeuille i) en actions du capital-actions d'une ou de plusieurs sociétés, ii) en créances ou en rentes, iii) en participations dans un ou plusieurs fonds ou organismes ou dans une ou plusieurs sociétés, fiduciaires, sociétés de personnes ou entités, iv) en marchandises, v) en biens immeubles, vi) en avoirs miniers canadiens ou étrangers, vii) en monnaie autre que la monnaie canadienne, viii) en droits ou options d'achat ou de disposition de l'une des valeurs qui précèdent ou ix) en toute combinaison de ce qui précède (l'« **actif de placement** ») et b) on peut raisonnablement conclure, compte tenu des circonstances, que l'une des raisons principales qui incitent la FPI à acquérir, à détenir ou à posséder un droit sur les parts de s.e.c. était de tirer un bénéfice de placements de portefeuille dans l'actif de placement de façon que les impôts sur les revenus, bénéfices et gains provenant de l'actif en question pour une année donnée soient considérablement moins élevés que l'impôt qui aurait été applicable en vertu de la partie I de la LIR si les revenus, bénéfices et gains avaient été gagnés directement par la FPI. Pour établir ce qui précède, la LIR prévoit qu'il faut tenir compte des circonstances,

notamment i) la nature, l'organisation et les activités de Dream Cayman LP, ainsi que les formalités et les conditions régissant la participation de la FPI dans Dream Cayman LP ou la relation qu'elle a avec elle; ii) la mesure dans laquelle les revenus, bénéfices et gains qu'il est raisonnable de considérer comme ayant été gagnés ou accumulés, directement ou indirectement, au profit de Dream Cayman LP sont assujettis à un impôt sur le revenu ou sur les bénéfices qui est considérablement moins élevé que l'impôt sur le revenu qui s'appliquerait si ce revenu, ces bénéfices et ces gains étaient gagnés directement par la FPI et iii) la mesure dans laquelle le revenu, les bénéfices et les gains de Dream Cayman LP pour un exercice donné sont distribués au cours de ce même exercice ou de celui qui le suit. Si elles s'appliquaient, ces règles obligerait généralement la FPI à inclure dans son revenu, pour chaque année d'imposition au cours de laquelle la FPI est propriétaire de parts de s.e.c., l'excédent, le cas échéant, i) d'un rendement théorique pour l'année d'imposition calculé mensuellement en tant que produit du « coût désigné » (au sens de la LIR) pour la FPI dans les intérêts en question à la fin du mois, multiplié par 1/12^e du taux prescrit, majoré de 2 %, applicable pour la période qui englobe le mois en question sur ii) le revenu de la FPI pour l'année (exception faite des gains en capital) à l'égard des intérêts en question établis sans égard à ces règles. La somme devant être incluse dans le calcul du revenu de la FPI à l'égard d'un bien d'un fonds de placement non-résident serait incluse dans le calcul du prix de base rajusté de ce bien pour la FPI.

Comme il est indiqué ci-dessus, l'application des règles relatives aux biens d'un fonds de placement non-résident sera tributaire, en partie, des raisons pour lesquelles la FPI acquiert ou détient les parts de s.e.c. Un dirigeant de la FPI a avisé les conseillers juridiques que la FPI ne détenait pas et ne détiendra pas d'intérêts dans les parts de s.e.c. si l'on peut raisonnablement conclure, compte tenu des circonstances, que l'une des raisons principales pour laquelle la FPI détient ces intérêts est pour tirer un bénéfice dans les situations décrites ci-dessus. Ainsi, les règles relatives aux biens d'un fonds de placement non-résident ne devraient pas s'appliquer à la FPI.

Régime fiscal de Dream Cayman LP

Dream Cayman LP n'est pas assujettie à l'impôt prévu par la LIR. Chaque associé canadien de Dream Cayman LP, y compris la FPI, est tenu d'inclure (ou, sous réserve des « règles sur la fraction à risque » décrites ci-après, a le droit de déduire) dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée, sa quote-part du revenu (ou de la perte) de Dream Cayman LP pour son exercice terminé durant l'année d'imposition de l'associé ou à la fin de celle-ci, qu'un tel revenu soit distribué ou non à l'associé durant l'année d'imposition. À cette fin, le revenu (ou la perte) de Dream Cayman LP sera calculé(e) pour chaque exercice comme si celle-ci constituait une personne distincte qui réside au Canada. Dans le calcul du revenu (ou de la perte) de Dream Cayman LP, celle-ci peut déduire ses frais d'administration, les intérêts et les autres frais raisonnables qu'elle a engagés afin de gagner un revenu, sous réserve des dispositions pertinentes de la LIR. Le revenu ou la perte de Dream Cayman LP pour un exercice sera attribué aux associés de Dream Cayman LP, dont la FPI, de la façon indiquée dans la convention relative à Dream Cayman LP, sous réserve des règles détaillées de la LIR à cet égard.

Si Dream Cayman LP subit une perte à des fins fiscales, la FPI pourra déduire de son revenu sa part de la perte en question dans la mesure où le placement de la FPI est considéré comme étant « à risque » au sens de la LIR. De façon générale, la fraction réputée être « à risque » pour un investisseur dans une société en commandite pour une année d'imposition correspondra au prix de base rajusté de la participation de l'investisseur dans la société de personnes à la fin de l'année, majoré du revenu non distribué attribué au commanditaire pour l'année, moins le montant de la garantie ou de l'indemnisation fournie à un commanditaire pour couvrir la perte de son placement.

Chacune des filiales autres que Dream Cayman LP constituera une « société étrangère affiliée » (une « **société étrangère affiliée** ») et une « société étrangère affiliée contrôlée » (une « **société étrangère affiliée contrôlée** ») de Dream Cayman LP aux fins de la LIR. Aux fins du calcul de son revenu, Dream Cayman LP a établi que les FCP Dundee devraient être caractérisés à titre d'arrangements contractuels de copropriété plutôt qu'à titre de sociétés, de fiducies ou de sociétés de personnes. Par conséquent, aux fins

de la LIR, le revenu ou la perte des FCP Dundee sera calculé au niveau des Porteurs de parts de FCP Dundee. Lorac devrait être une société étrangère affiliée mais non une société étrangère affiliée contrôlée de Dream Cayman LP.

Le revenu gagné par les sociétés étrangères affiliées contrôlées constituera un « revenu étranger accumulé, tiré de biens » (le « **REAB** ») aux fins de la LIR. Le REAB gagné au cours d'une année d'imposition donnée d'une société étrangère affiliée contrôlée doit être inclus dans le calcul du revenu de Dream Cayman LP pour son exercice au cours duquel se termine l'année d'imposition de la société étrangère affiliée contrôlée, sous réserve d'une déduction au titre de l'« impôt étranger accumulé » majoré calculée conformément à la LIR, peu importe que Dream Cayman LP reçoive réellement ou non une distribution de REAB au cours de cet exercice. Le prix de base rajusté, pour Dream Cayman LP, de ses actions de Dream Gibraltar sera majoré du montant net ainsi inclus dans le revenu de Dream Cayman LP. Au moment où Dream Cayman LP recevra un dividende constitué de sommes qui avaient été auparavant incluses dans son revenu à titre de REAB, ce dividende ne sera pas imposable pour Dream Cayman LP et il y aura une réduction correspondante du prix de base rajusté, pour Dream Cayman LP, de ses actions de Dream Gibraltar. Si une société étrangère affiliée contrôlée effectue une distribution en faveur de Dream Global Lux Holdco qui dépasse le REAB de la société étrangère affiliée contrôlée, l'excédent réduira le prix de base rajusté, pour Dream Global Lux Holdco, de ses actions de cette société étrangère affiliée contrôlée. Si la réduction donne un montant négatif, Dream Global Lux Holdco sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant et la moitié du gain en capital sera incluse dans le REAB de Dream Global Lux Holdco. Les autres distributions qu'effectue Dream Global Lux Holdco en faveur de Dream Gibraltar du montant donnant lieu au gain en capital ne produiront pas un gain en capital réputé entre les mains de Dream Gibraltar.

Les conseillers juridiques ont été informés qu'il est prévu qu'en général, le REAB (sauf celui qui résulte des variations de taux de change) soit entièrement distribué par les sociétés étrangères affiliées contrôlées au moment où il est gagné ou reçu. Le REAB net, le cas échéant, de Dream Cayman LP sera attribué à la FPI à titre de revenu tiré de biens, conformément au ratio de partage du revenu net de Dream Cayman LP.

Imposition des Porteurs de parts

Distributions sur les Parts

Un Porteur de parts est habituellement tenu d'inclure, dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition, la partie du revenu net de la FPI pour l'année d'imposition de la FPI qui se termine au plus tard à la fin de l'année d'imposition du Porteur de parts, y compris les gains en capital imposables nets (établis aux fins de la LIR), qui est payée ou payable ou qui est réputée ou doit être versée au Porteur de parts au cours de l'année d'imposition, peu importe que ces sommes soient reçues en espèces, sous forme de Parts additionnelles ou autrement.

La partie non imposable des gains en capital nets de la FPI qui est ou doit être versée à un Porteur de parts, ou qui est réputée ou doit lui être versée, au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du Porteur de parts pour l'année.

Les autres sommes en excédent du revenu net et des gains en capital imposables nets de la FPI qui sont ou doivent être versées ou réputées être ou devoir être versées par la FPI à un Porteur de parts au cours d'une année d'imposition, y compris la distribution supplémentaire réinvestie dans des Parts aux termes du RRD, 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, la tranche non imposable des gains en capital nets et la tranche imposable des gains en capital nets attribuée au Porteur de parts) versée ou devant être versée 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 la FPI fasse les désignations appropriées, les tranches des gains en capital imposables nets et du revenu de source étrangère versées ou devant être versées ou réputées être versées ou devoir être versées aux Porteurs de parts conserveront dans les faits leur caractère et seront traitées en tant que telles entre les mains des Porteurs de parts aux fins de la LIR. La quote-part de chaque Porteur de parts de l'« impôt sur revenu tiré d'une entreprise » et de l'« impôt sur le revenu ne provenant pas d'une entreprise » (chacun de ces termes étant défini dans la LIR) payé dans un pays étranger pour une année pourra être déduite de l'impôt sur le revenu fédéral canadien qu'il doit payer dans la mesure permise par les règles détaillées de la LIR. Bien que les dispositions en matière de crédit d'impôt étranger soient conçues pour éviter la double imposition, le crédit maximum est plafonné. En raison d'un tel plafonnement, des écarts temporels dans la constatation des charges et des produits et d'autres facteurs, il pourrait y avoir double imposition.

Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été versées aux Porteurs de parts au moyen des gains en capital imposables nets de la FPI, ces sommes seront réputées, à des fins fiscales, 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 décrites ci-après.

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 la FPI qui doivent autrement être incluses dans le revenu du Porteur de parts (telles que les sommes désignées comme étant payables par la FPI à un Porteur de parts qui demande un rachat au moyen des gains en capital ou du revenu de la FPI, comme il est indiqué ci-dessus).

Aux fins du calcul du prix de base rajusté de parts pour un Porteur de parts, lorsqu'une Part est acquise, on établit une moyenne entre le coût de la Part nouvellement acquise et le 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 la FPI 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 RRD correspondra au montant du réinvestissement. 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 dans des Parts dans le cadre du RRD. Toutefois, le prix de base rajusté par Part sera réduit.

Si le prix de rachat de Parts est réglé au moyen d'une distribution en nature de titres d'une filiale aux porteurs de parts, le produit de disposition des Parts pour le porteur de parts correspondra à la juste valeur marchande des biens ainsi distribués, moins le revenu ou le gain en capital que réalise la FPI par suite du rachat de ces Parts, dans la mesure où la FPI attribue le revenu ou le gain en capital en question au porteur de parts qui demande le rachat. Si un revenu ou un gain en capital réalisé par la FPI par suite du rachat de Parts est ainsi attribué par la FPI, le porteur de parts sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu aux fins de l'impôt sur le revenu, le revenu et la tranche imposable du gain en capital ainsi attribués. Le coût du titre d'une filiale distribué par la FPI à un porteur de parts lors d'un rachat de Parts correspondra généralement à la juste valeur marchande du titre d'une filiale au moment de la distribution. Le Porteur de parts sera par la suite tenu d'inclure dans le revenu l'intérêt ou tout autre revenu tiré du titre d'une filiale, conformément aux dispositions de la LIR.

Imposition des gains en capital et des pertes en capital

La moitié des gains en capital réalisés (un « **gain en capital imposable** ») par un Porteur de parts et le montant des gains en capital imposables nets attribués par la FPI à l'égard d'un Porteur de parts seront généralement inclus dans le revenu du Porteur de parts à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital capital déductible** ») subie par un Porteur de parts dans le cadre d'une disposition, réelle ou réputée, de Parts sera déduite des gains en capital imposables du Porteur de parts au cours de l'année de disposition. Tout excédent des pertes en capital déductibles sur les gains en capital imposables réalisés par un Porteur de parts au cours d'une année d'imposition peut être reporté rétrospectivement aux trois années d'imposition précédentes ou prospectivement à toute année d'imposition ultérieure et déduit des gains en capital imposables nets durant ces années, 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 la FPI auparavant attribué par la FPI 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 (à l'exception d'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de Parts. Il est recommandé aux Porteurs de parts à qui ces règles s'appliquent de consulter leurs propres conseillers juridiques.

Impôt remboursable

Un Porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien » (terme défini dans la LIR) pourrait devoir payer un impôt remboursable à l'égard de son revenu de placement total pour l'année, qui inclura la totalité ou la quasi-totalité du revenu et des gains en capital distribués au Porteur de parts par la FPI et les gains en capital réalisés à la disposition de Parts.

Impôt minimum de remplacement

Le Porteur de parts qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies stipulées) pourrait devoir payer un impôt minimum de remplacement plus élevé en raison des gains en capital réalisés à la disposition de Parts et du revenu net de la FPI qui sont ou doivent être versés ou sont réputés être versés ou devoir être versés à un Porteur de parts et qui sont attribués à titre de gains en capital imposables nets.

QUESTIONS D'ORDRE FISCAL SUPPLÉMENTAIRES

Activités de société de portefeuille et de financement de Dream Global Lux Holdco

Dream Global Lux Holdco recevra une rémunération de pleine concurrence pour les tâches accomplies et les risques pris. Le 1^{er} janvier 2017, le Luxembourg a étoffé ses dispositions en matière d'établissement de prix de transfert qui harmonisent étroitement le droit du Luxembourg avec le modèle OCDE de Convention fiscale. De plus, le 27 décembre 2016, les autorités fiscales du Luxembourg ont publié une nouvelle circulaire prévoyant des lignes directrices pour le traitement fiscal des transactions de financement intra-groupe. En particulier, d'après cette nouvelle circulaire, un certain niveau de substance et de capital à risque pour une entité du Luxembourg exerçant des activités de financement intra-groupe est requis. De plus, l'entité du Luxembourg devrait être en mesure de gérer et de contrôler le risque pris dans le cadre du financement de parties liées. Le niveau de capital approprié serait déterminé en fonction du profil de risque des placements sous-jacents. Par conséquent, une analyse des tâches accomplies et des actifs utilisés, compte tenu de la note de crédit attribuée au groupe, serait exigée. Cette nouvelle circulaire renforce donc la pertinence de l'analyse de comparabilité dans le cadre de l'établissement des prix de transfert et des obligations de documentation.

Comme la nouvelle circulaire est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, l'application du principe de pleine concurrence aux transactions intra-groupe doit être conforme aux nouvelles exigences de l'analyse de comparabilité. Par conséquent, l'absence de documentation appropriée de l'établissement des prix de transfert et le non-respect des nouvelles dispositions pourraient entraîner le renversement du fardeau de la preuve, le faisant reposer sur le contribuable.

La rémunération de pleine concurrence de Dream Global Lux Holdco reposera sur une étude relative à l'établissement des prix de transfert mise à jour chaque année et tenant compte des nouvelles exigences.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

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

Malgré ce qui précède, le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, sera assujéti à une pénalité fiscale si les Parts détenues dans le CELI, le REER ou le FERR constituent un « placement interdit » (terme défini dans la LIR) pour le CELI, le REER ou le FERR. Les Parts ne constitueront généralement pas un « placement interdit » pour un CELI, un REER ou un FERR si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas, i) n'a pas de lien de dépendance avec la FPI aux fins de la LIR ou ii) ne détient pas une « participation notable » (terme défini dans la LIR) dans la FPI. De plus, les Parts ne constitueront généralement pas un « placement interdit » si elles sont des « biens exclus » (terme défini dans la LIR) pour les fiducies régies par un CELI, un REER ou un FERR. Les titulaires d'un CELI et les rentiers d'un REER ou d'un FERR devraient communiquer avec leur conseiller en fiscalité afin de déterminer si les Parts sont un « placement interdit » dans leur situation particulière.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Les renseignements présentés dans la présente rubrique sont à jour en date du 10 mars 2017.

Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié, la FPI a réalisé les placements suivants de Parts et de titres convertibles en Parts.

Le 5 août 2016, la FPI a réalié un placement par voie de prise ferme à l'égard de 10 867 500 Parts au prix de 9,00 \$ chacune pour un produit brut total de 97 807 500 \$. Les 10 867 500 Parts comprenaient des Parts émises à la clôture par suite de l'exercice par les preneurs fermes de leur option de surallocation.

Chaque mois, la FPI distribue des Parts aux porteurs de parts existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des Parts, conformément au RRD. Durant la période de 12 mois qui a précédé la date du présent prospectus simplifié, la FPI a émis 1 433 733 Parts dans le cadre du RRD. Les Parts distribuées dans le cadre du RRD 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 pertinente. Les porteurs de parts qui participent au RRD reçoivent lors de

chaque réinvestissement une distribution supplémentaire correspondant à 4,0 % du montant de la distribution réinvestie sous forme de Parts supplémentaires.

La FPI 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 ainsi qu'à certains de ses consultants et à leurs employés respectifs. 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. Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié, la FPI a émis 190 157 Parts aux termes de ce régime.

Le 15 septembre 2016, la FPI a racheté toutes ses débetures subordonnées non garanties et convertibles à 5,5 % alors en circulation qui venaient à échéance le 31 juillet 2018. Durant la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié, la FPI a émis 1 923 Parts à la conversion de ces débetures.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Cours et volume

Nos Parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DRG.UN ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés des parts 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 :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Mars 2016	8,83	8,10	5 598 960
Avril 2016	9,19	8,67	4 780 849
Mai 2016	9,23	8,63	5 105 248
Juin 2016	9,39	8,84	5 484 676
Juillet 2016	9,40	8,95	6 969 508
Août 2016	9,16	8,51	7 981 128
Septembre 2016	9,18	8,85	8 266 656
Octobre 2016	9,42	8,75	6 190 930
Novembre 2016	9,40	8,85	7 214 206
Décembre 2016	9,45	9,08	4 347 360
Janvier 2017	9,73	9,31	4 334 256
Février 2017	10,00	9,48	4 846 234
Jusqu'au 10 mars 2017	9,57	9,46	3 492 116

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les Parts comporte un certain nombre de risques, dont ceux qui sont énoncés dans notre notice annuelle de 2015 notre rapport de gestion de 2016 et d'autres documents intégrés par renvoi dans les présentes. Il est recommandé aux investisseurs éventuels d'examiner attentivement ces risques avant d'acheter des Parts.

Dilution du revenu net par part

Même si l'on prévoit que le produit net revenant à la FPI dans le cadre du présent placement sera 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 un tel emploi ou est affectée à la réduction d'une dette assortie d'un faible taux d'intérêt, le présent placement pourrait entraîner une dilution substantielle, par Part, de notre revenu net et d'autres mesures que nous employons.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique 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 PwC Cabinet d'avocats S.E.N.C.R.L./s.r.l., cabinet d'avocats affilié à 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.

En date des présentes, les associés et autres avocats d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., en tant que groupe, de PwC Cabinet d'avocats S.E.N.C.R.L./s.r.l., 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 la FPI et des sociétés du même groupe ainsi que des personnes qui ont un lien avec elle.

DISPENSE

Aux termes d'une décision de l'Autorité des marchés financiers, le 3 mars 2017, nous avons obtenu une dispense provisoire de l'obligation de déposer avec le présent prospectus simplifié provisoire la version française des états financiers consolidés audités de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 et du rapport de gestion connexe, à la condition de la déposer au plus tard au moment du dépôt du présent prospectus simplifié. La version française des états financiers consolidés audités de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 et du rapport de gestion connexe a maintenant été déposée sur SEDAR.

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

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

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

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

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

MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION AU CANADA

Detlef Bierbaum, fiduciaire de la FPI, réside à l'extérieur du Canada. M. Bierbaum a désigné la Fiducie de placement immobilier mondiale Dream, située au 30 Adelaide Street East, Suite 301, Toronto (Ontario) M5C 3H1, Canada, comme mandataire aux fins de signification au Canada. Les souscripteurs doivent savoir qu'il se peut que les investisseurs ne puissent faire exécuter les jugements rendus au Canada contre une personne physique ou morale qui est constituée ou prorogée sous le régime des lois d'un territoire étranger ou qui réside à l'extérieur du Canada, même si elle a désigné un mandataire aux fins de signification.

GLOSSAIRE

Lorsqu'ils sont utilisés dans le présent prospectus simplifié, les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-après.

« **actifs de placement** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de la FPI »;

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

« **billets** » désigne les billets à ordre, les obligations, les débentures ou d'autres titres d'emprunt similaires émis par un particulier, une personne morale, une société de personnes, une société en commandite, une coentreprise, une fiducie ou un organisme sans personnalité morale, la Couronne ou l'un de ses organismes ou toute autre entité reconnue par la loi, dont Dream Cayman LP;

« **Caroline Holdings** » désigne Caroline Holdings S.à r.l., société à responsabilité limitée établie sous le régime des lois du Luxembourg;

« **CDS** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent prospectus simplifié;

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

« **conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires de la FPI;

« **conseillers juridiques** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 6 mars 2017 qui est intervenue entre la FPI et les preneurs fermes;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de la FPI datée du 7 mai 2014, dans sa version modifiée et mise à jour à l'occasion;

« **dispositions relatives aux EIPD** » désigne les dispositions de la LIR qui s'appliquent à une EIPD;

« **Dream Cayman GP** » désigne Dream Global (Cayman) Ltd., société par actions régie par les lois des îles Caïmans, commandité de Dream Cayman LP et filiale en propriété exclusive de la FPI;

« **Dream Cayman LP** » désigne Dream Global (Cayman) L.P., société en commandite établie sous le régime des lois des îles Caïmans, dont la FPI est le seul commanditaire;

« **Dream Gibraltar** » désigne Dream Global (Gibraltar) Limited, société par actions régie par les lois du Territoire britannique de Gibraltar et filiale en propriété exclusive de Dream Cayman LP;

« **Dream Global Lux Holdco** » désigne Dream Global International (Luxembourg) Holdings S.à r.l., société à responsabilité illimitée établie sous le régime des lois du Luxembourg et filiale en propriété exclusive de Dundee Gibraltar;

« **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, leurs territoires, leurs possessions ou les autres régions de leur ressort et tout état des États-Unis ainsi que le district de Columbia;

« **exception applicable aux FPI** » désigne l'exemption de l'application des dispositions relatives aux EIPD pour les fiducies admissibles à titre de « fiducies de placement immobilier » (terme défini dans la LIR);

« **FCP Dundee** » désigne Lorac agissant en son propre nom, mais pour le compte de chacun d'entre eux, Dundee International (Luxembourg) Fund 1 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 2 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 3 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 4 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 5 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 6 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 7 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 8 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 9 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 10 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 11 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 12 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 13 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 14 FCP et Dundee International (Luxembourg) Fund 15 FCP ou l'un d'entre eux, chacun étant un FCP dont l'unique porteur de parts est un porteur de parts de FCP Dundee, à moins que le contexte n'exige que le FCP Dundee désigne un FCP Dundee en particulier;

« **FCP** » désigne un fonds commun de placement, organisme de copropriété contractuelle non constitué en société qui est régi par les lois du Luxembourg selon son prospectus simplifié de placement privé et ses règlements de gestion;

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

« **fiduciaires** » désigne les fiduciaires de la FPI à l'occasion;

« **FIS** » désigne un fonds d'investissement spécialisé en vertu de la Loi de 2007;

« **FPI** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent prospectus simplifié;

« **FSE** » désigne la Bourse de Francfort;

« **gain en capital imposable** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des gains en capital et des pertes en capital »;

« **immeubles initiaux** » désigne les immeubles productifs de revenu dont nous avons fait l'acquisition le 3 août 2011 et qui sont décrits dans notre notice annuelle de 2015;

« **jour ouvrable** » désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques canadiennes sont généralement ouvertes à Toronto, en Ontario, pour les opérations bancaires;

« **LIR** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée à l'occasion, et le *Règlement de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée à l'occasion, selon le cas;

« **Loi de 1933** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent prospectus simplifié;

« **Loi de 2007** » désigne la *Loi du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés* du Luxembourg, dans sa version modifiée;

« **Lorac** » désigne Lorac Investment Management S.à r.l., société à responsabilité limitée établie sous le régime des lois du Luxembourg qui appartient, à hauteur de 50 %, à Dream Global Lux Holdco et,

à hauteur de 50 %, à Caroline Holdings, et qui, selon son objet social, peut agir en son propre nom à titre de société de gestion, mais pour le compte de Lorac Investment Fund et des FCP Dundee, respectivement;

« **Lorac Investment Fund** » désigne Lorac, agissant en son propre nom, mais pour le compte de Lorac Investment Fund, FCP parapluie structuré en tant que FIS en vertu de l'article 71 de la Loi de 2007, à moins que le contexte n'exige le renvoi à Lorac Investment Fund lui-même;

« **Luxembourg** » désigne le Grand-Duché de Luxembourg;

« **notice annuelle de 2015** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **option de surallocation** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent prospectus simplifié;

« **Part** » a le sens qui est attribué à ce terme sur la page couverture du présent prospectus simplifié;

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

« **parts de fiducie spéciales** » désigne les parts de la FPI (sauf les Parts) autorisées et émises aux termes de la déclaration de fiducie en faveur d'un porteur de titres échangeables contre des Parts;

« **parts de s.e.c.** » désigne les parts de Dream Cayman LP;

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

« **personne qui a un lien** » a le sens qui est attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario);

« **perte en capital déductible** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition des gains en capital et des pertes en capital »;

« **Porteurs de parts** » désigne les porteurs de Parts, mais l'expression « **porteurs de parts de fiducie** », lorsqu'il est utilisé avec la minuscule, désigne l'ensemble des porteurs des parts de la FPI;

« **porteurs de parts de FCP Dundee** » désigne, collectivement, Dundee International (Luxembourg) Investments 1 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 2 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 3 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 4 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 5 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 6 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 7 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 8 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 9 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 10 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 11 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 12 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 13 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 14 S.à r.l. et Dundee International (Luxembourg) Investments 15 S.à r.l., sociétés à responsabilité limitée établies sous le régime des lois du Luxembourg qui sont des filiales en propriété exclusive de Dream Global Lux Holdco et « **porteur de parts de FCP Dundee** » désigne l'une ou l'autre des entités susmentionnées;

« **preneurs fermes** » désigne, collectivement, Valeurs Mobilières TD Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Desjardins inc., Financière Banque Nationale Inc. et GMP Valeurs Mobilières S.E.C.;

« **propositions fiscales** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **rapport de gestion de 2016** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **REAB** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de Dream Cayman LP »;

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

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

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

« **Règlement 45-106** » désigne le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus;

« **remboursement au titre des gains en capital** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de la FPI »;

« **rentier** » désigne un régime pour lequel un porteur de Parts agit à titre de fiduciaire ou d'émetteur;

« **RRD** » désigne notre régime d'achat de parts et de réinvestissement des distributions aux termes duquel les porteurs de Parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement les distributions en espèces effectuées à l'égard de ces Parts dans des Parts supplémentaires et d'acheter, s'ils le souhaitent, des Parts supplémentaires en espèces;

« **RUIM** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mode de placement »;

« **Rule 144A** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mode de placement »;

« **société du même groupe** » a le sens qui est attribué à ce terme dans le Règlement 45-106;

« **société étrangère affiliée** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de Dream Cayman LP »;

« **société étrangère affiliée contrôlée** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de Dream Cayman LP »;

« **sommaire des modalités** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Documents intégrés par renvoi »;

« **superficie locative brute** » désigne la superficie locative brute qui ne comprend pas l'espace de stationnement, le cas échéant;

« **titres d'une filiale** » désigne les billets ou d'autres titres de Dream Cayman LP ou les autres billets ou titres d'une filiale de Dream Cayman LP désignés à l'occasion par les fiduciaires;

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

ATTESTATION DE LA FPI

Le 13 mars 2017

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 MONDIALE DREAM

(Signé) P. JANE GAVAN
Présidente et chef de la direction

(Signé) TAMARA LAWSON
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(Signé) DUNCAN JACKMAN
Fiduciaire

(Signé) MICHAEL J. COOPER
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 13 mars 2017

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

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) MARK G. JOHNSON

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) BRYCE STEWART

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) WILLIAM WONG

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) ONORIO LUCCHESI

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) DAN SHEREMETO

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) MARK EDWARDS

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) ANDREW WALLACE

GMP VALEURS MOBILIÈRES S.E.C.

Par : (signé) ANDREW KIGUEL

dream 
global REIT