

Prospectus préalable de base

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.

Une version modifiée du présent prospectus préalable de base simplifié provisoire a été déposée auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chaque province du Canada; toutefois, ce document n'est pas encore dans sa forme définitive en vue du placement de titres. Les renseignements qu'il contient sont susceptibles d'être complétés ou modifiés. Les titres qu'il décrit ne peuvent être placés avant que l'autorité en valeurs mobilières n'ait visé le prospectus préalable de base simplifié.

Le présent prospectus simplifié a été déposé dans toutes les provinces du Canada selon un régime permettant d'attendre après qu'il soit dans sa version définitive pour déterminer certains renseignements concernant les titres offerts et d'omettre ces renseignements dans le prospectus simplifié. Ce régime exige que soit transmis au souscripteur un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription.

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 une personne dûment inscrite. 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 d'aucune autre loi sur les valeurs mobilières d'un État, et ils ne peuvent être offerts, vendus ou livrés directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique, ses possessions et autres régions soumises à leur autorité, sauf dans des circonstances restreintes. 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.

VERSION MODIFIÉE DU PROSPECTUS SIMPLIFIÉ PROVISOIRE DATÉ DU 31 MAI 2017

Nouvelle émission

Le 12 juin 2017



FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MONDIALE DREAM

1 000 000 000 \$

Parts

Reçus de souscription

Titres d'emprunt

La Fiducie de placement immobilier mondiale Dream (la « FPI ») peut, occasionnellement, offrir des parts de la FPI (les « **parts** »), des reçus de souscription (les « **reçus de souscription** ») et des titres d'emprunt (les « **titres d'emprunt** »), y compris des titres d'emprunt convertibles en parts de la FPI ou échangeables contre de telles parts, ou offrir une combinaison de parts et de titres d'emprunt, pour un prix d'offre total maximal de 1 000 000 000 \$ (ou une somme équivalente, à la date d'émission, dans une ou plusieurs autres monnaies) pendant la période de validité de 25 mois du présent prospectus préalable de base simplifié (le « **prospectus** »), y compris ses modifications. Les parts, les reçus de souscription et les titres d'emprunt mentionnés dans le présent prospectus sont désignés par le terme « **titres** ».

Un supplément de prospectus préalable (un « **supplément de prospectus** ») précisera les modalités particulières d'un placement de titres, y compris, selon le cas, i) s'il s'agit de parts, le nombre de parts faisant l'objet du placement, le prix d'offre, le fait que les parts soient offertes en échange d'une somme d'argent ou d'une autre contrepartie et toute autre modalité particulière ii) s'il s'agit de reçus de souscription, le nombre de reçus de souscription faisant l'objet du

placement, le prix d'offre, les modalités, les conditions et les procédures relatives à l'échange des reçus de souscription contre des parts ou à leur conversion en parts, ainsi que toutes les autres modalités particulières et iii) s'il s'agit de titres d'emprunt, la désignation précise, le montant du capital global, la monnaie ou l'unité monétaire des titres d'emprunt, l'échéance, les dispositions relatives au taux d'intérêt, les coupures autorisées, les engagements, les cas de défaut, les modalités de rachat, les dispositions en matière d'échange ou de conversion, le prix d'offre initial (ou le mode de calcul de celui-ci s'ils sont offerts sans prix fixe), les modalités concernant le rang des titres d'emprunt par rapport aux autres créances, que ceux-ci soient garantis par des actifs ou cautionnés par une personne et toute autre modalité particulière. Vous êtes prié de lire le présent prospectus ainsi que le supplément de prospectus pertinent avant d'investir dans des titres.

Le présent prospectus n'autorise pas l'émission de titres d'emprunt à l'égard desquels le remboursement du capital et le versement de l'intérêt peuvent être établis, en totalité ou en partie, en fonction d'un ou de plusieurs éléments sous-jacents, notamment, par exemple, un titre de capitaux propres ou d'emprunt, une mesure statistique de rendement économique ou financier, un indice monétaire, un indice des prix à la consommation ou un indice hypothécaire, le prix ou la valeur d'une ou de plusieurs marchandises, indices ou éléments ou d'autres éléments ou formules ou une combinaison ou un panier des éléments précités, exception faite de ce qui est requis afin d'établir un taux d'intérêt ajusté en fonction de l'inflation. Il est entendu que le présent prospectus peut autoriser l'émission de titres d'emprunt à l'égard desquels le remboursement du capital et/ou le versement de l'intérêt peut être établi, en totalité ou en partie, en fonction des taux publiés par une banque centrale ou une ou plusieurs institutions financières, comme un taux préférentiel ou un taux des acceptations bancaires ou de taux d'intérêt de référence reconnus sur le marché tel que le taux CDOR (Canadian Dollar Offered Rate) ou le TIOL (taux interbancaire offert à Londres), et/ou qui sont convertibles en parts ou échangeables contre des parts.

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

Nos parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »), sous le symbole « DRG.UN », de la Bourse de Francfort (la « FSE »), sous le symbole « DRG ». Le 9 juin 2017, soit le dernier jour de bourse ayant précédé la date du présent prospectus, le cours de clôture des parts s'élevait à 10,53 \$ à la TSX et à 6,94 € à la FSE.

Chaque émission de reçus de souscription ou de titres d'emprunt constituera une nouvelle émission de titres sans marché établi pour leur négociation. À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent, les reçus de souscription et les titres d'emprunt ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse, il n'existe aucun marché pour la négociation des reçus de souscription ou des titres d'emprunt, et les acheteurs pourraient ne pas être en mesure de revendre ces titres achetés aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours de ces titres sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, la liquidité de ces titres et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Veuillez vous reporter aux facteurs de risque figurant dans le supplément de prospectus relatif aux reçus de souscription ou aux titres d'emprunt pertinents.

Nous pouvons offrir et vendre des titres à des preneurs fermes, ou à des courtiers en valeurs qui les achètent pour leur compte ou par l'entremise de ceux-ci, et nous pouvons également vendre directement des titres à un ou plusieurs souscripteurs ou par l'intermédiaire de courtiers en valeurs agissant à titre de placeurs pour compte. Le supplément de prospectus relatif à un placement particulier de titres identifiera chaque preneur ferme, courtier en valeurs ou placeur pour compte, selon le cas, dont les services auront été retenus dans le cadre du placement et de la vente des titres et établira les modalités du placement de ces titres, y compris leur mode de placement, le produit revenant à la FPI, et tous les frais, escomptes ou rémunérations devant être versés aux preneurs fermes, aux courtiers en valeurs ou aux placeurs pour compte et toute autre modalité importante du mode de placement.

À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent, dans le cadre d'un placement de titres, les preneurs fermes, les courtiers en valeurs ou les placeurs pour compte peuvent effectuer des opérations en vue de stabiliser ou de maintenir le cours des titres à un autre niveau que celui qui pourrait exister sur le marché libre. Ces opérations peuvent être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Un placement dans nos titres et nos activités comporte certains risques. Les investisseurs éventuels devraient étudier attentivement ces facteurs de risque. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

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 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 en raison de nombreux facteurs que nous avons divulgués dans nos documents d'information continue. Le montant réel qui sera distribué sera tributaire de plusieurs facteurs, dont le rendement financier de nos immeubles, la fluctuation du change, les clauses restrictives et les autres obligations contractuelles, les besoins en fonds de roulement et les besoins futurs en capitaux, qui sont tous visés par un certain nombre de risques. En outre, la valeur marchande des parts peut diminuer si nos distributions sont réduites ou suspendues; cette diminution pourrait être importante.

Il est important que vous étudiiez les facteurs de risque particuliers pouvant toucher le secteur immobilier mondial 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 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 dernière notice annuelle et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » du rapport de gestion pour notre dernier exercice terminé, qui sont toutes intégrées par renvoi dans le présent prospectus. Ces documents décrivent également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles pour vous si un risque devait se matérialiser. Il est important que les investisseurs tiennent compte du fait que nos actifs sont situés à l'extérieur du Canada et, à l'heure actuelle, sont situés en Allemagne, en Autriche et en Belgique.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts pour les porteurs assujettis à l'impôt sur le revenu au Canada dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt sur le revenu des distributions versées par la FPI sur ses parts, dont une partie pourrait être intégralement ou partiellement imposable ou pourrait constituer des distributions à imposition différée, lesquelles ne sont pas assujetties à l'impôt au moment de leur réception, mais qui diminuent le prix de base rajusté des parts du porteur de parts aux fins de l'impôt. La composition peut varier au fil du temps, ce qui peut avoir une incidence sur le rendement du porteur après impôt. Les distributions de revenu imposable de la FPI sont généralement imposées comme un revenu ordinaire entre les mains d'un porteur. Les distributions excédant le revenu imposable de la FPI donneront généralement droit à un report d'impôt (et réduisent ainsi le prix de base rajusté de la part aux fins de l'impôt sur le revenu). De plus, le rendement après impôt d'un placement dans des parts pourrait être touché par l'impôt étranger, le cas échéant, devant être payé sur des montants qui donnent lieu à un revenu distribuable de la FPI.

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

L'information qui peut être différée dans le régime du prospectus préalable en vertu des lois applicables et qui sera omise dans le présent prospectus figurera dans un ou plusieurs suppléments de prospectus qui seront remis aux souscripteurs avec le présent prospectus. Chaque supplément de prospectus sera intégré par renvoi dans le présent prospectus aux fins de la législation en valeurs mobilières à la date du supplément de prospectus et uniquement aux fins de placement des titres auxquels le présent supplément de prospectus se rapporte.

TABLE DES MATIÈRES

<u>Page</u>	<u>Page</u>
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI 1	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS 12
INFORMATION PROSPECTIVE 3	CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES 12
TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE LA FPI ET SES ACTIVITÉS 5	FACTEURS DE RISQUE 12
LA FPI 5	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS 12
FAITS RÉCENTS 6	AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES 12
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ 7	MANDATAIRE AUX FINS DE SIGNIFICATION AU CANADA 13
EMPLOI DU PRODUIT 7	DROITS LÉGAUX ET CONTRACTUELS DE RÉSOLUTION ET SANCTIONS CIVILES 13
RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES 7	GLOSSAIRE A-1
DESCRIPTION DES PARTS 7	ATTESTATION DE LA FIDUCIE B-1
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION 8	
DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT 9	
MODE DE PLACEMENT 10	
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS 11	

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

À la date du présent prospectus, les documents suivants déposés auprès des différentes commissions des valeurs mobilières ou autorités de réglementation similaires dans chacune des provinces du Canada sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante. Toutefois, ces documents ne sont pas intégrés par renvoi dans la mesure où leur contenu est modifié ou remplacé par une déclaration figurant dans le présent prospectus ou dans un autre document déposé ultérieurement qui est également intégré par renvoi dans le présent prospectus, comme il est décrit en détail ci-après :

- a) la notice annuelle de la FPI datée du 22 mars 2017 pour l'exercice clos le 31 décembre 2016;
- b) la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la FPI datée du 22 mars 2017 préparée en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts qui a eu lieu le 3 mai 2017;
- c) les états financiers consolidés audités de la FPI aux 31 décembre 2016 et 31 décembre 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;
- e) les états financiers consolidés résumés non audités de la FPI au 31 mars 2017 et au 31 décembre 2016 et pour les périodes de trois mois closes les 31 mars 2017 et 2016, ainsi que les notes y afférentes;
- f) le rapport de gestion de la FPI pour la période de trois mois close le 31 mars 2017.

Sous réserve de ce qui est énoncé ci-après, les documents du même type que ceux qui doivent être intégrés par renvoi dans un prospectus simplifié aux termes du *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié* des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, y compris les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus, les déclarations d'acquisition d'entreprise et les déclarations de changement important (exception faite des déclarations de changement important confidentielles, le cas échéant) déposés par la FPI auprès des différentes commissions des valeurs mobilières ou autorités de réglementation similaires au Canada pendant la période de validité du présent prospectus sont réputés être intégrés au présent prospectus par renvoi et en faire partie intégrante. **Tout énoncé contenu dans un document intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi sera réputé avoir été modifié ou remplacé aux fins du présent prospectus, dans la mesure où un énoncé contenu aux présentes ou dans un autre document déposé ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi, modifie ou remplace cet énoncé. L'énoncé qui modifie ou qui remplace n'a pas besoin d'indiquer qu'il modifie ou qu'il remplace un énoncé antérieur ni d'inclure tout autre renseignement mentionné dans le document qu'il modifie ou qu'il remplace. Le fait de faire un énoncé qui modifie ou qui remplace n'est pas réputé être une admission à quelle que fin que ce soit voulant que l'énoncé modifié ou remplacé lorsqu'il a été fait constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fautive à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui devait être déclaré ou qui était nécessaire pour rendre l'énoncé non trompeur à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été fait. Tout énoncé ainsi modifié ou remplacé est réputé, sauf dans la mesure où il est modifié ou remplacé, ne pas faire partie du présent prospectus.**

Dès que la FPI dépose de nouveaux états financiers annuels audités auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la période de validité du présent prospectus, les états financiers annuels audités ainsi que tous les états financiers intermédiaires non audités avec les rapports de gestion connexe de périodes antérieures antérieurement déposés sont réputés ne plus être intégrés par renvoi au présent prospectus en vue de l'offre et de la vente à venir des titres aux termes du présent prospectus.

Dès que la FPI dépose une nouvelle notice annuelle auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la période de validité du présent prospectus, la notice annuelle déposée antérieurement, les déclarations de changement important déposées avant la fin de l'exercice sur lequel porte la nouvelle notice annuelle, les circulaires de sollicitation de procurations déposées depuis le début de cet exercice (à moins que la législation canadienne en valeurs mobilières applicable exige leur intégration par renvoi au présent prospectus) et toute déclaration d'acquisition d'entreprise à l'égard d'acquisitions réalisées depuis le début de cet exercice (à moins qu'elle n'ait été intégrée par renvoi dans la notice annuelle du dernier exercice ou que moins de neuf mois d'exploitation de l'entreprise acquise ou des entreprises reliées sont comptabilisés dans les derniers états financiers annuels audités de la FPI) sont réputées ne plus être intégrées par renvoi au présent prospectus en vue de l'offre et de la vente à venir des titres aux termes du présent prospectus. Lorsque, pendant la période de validité du présent prospectus, une nouvelle circulaire de sollicitation de procurations préparée en vue d'une assemblée générale annuelle de la FPI est déposée auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes, la circulaire de sollicitation de procurations antérieure établie en vue d'une assemblée générale annuelle de la FPI est réputée ne plus être intégrée par renvoi dans le présent prospectus en vue de l'offre et de la vente des titres aux termes du présent prospectus.

Dès que la FPI dépose des états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes pendant la période de validité du présent prospectus, tous les états financiers intermédiaires et le rapport de gestion connexe déposés antérieurement sont réputés ne plus être intégrés par renvoi au présent prospectus en vue de l'offre et de la vente future des titres aux termes du présent prospectus.

Un supplément de prospectus renfermant les modalités précises d'un placement de titres ainsi que tout autre renseignement concernant les titres sera transmis aux souscripteurs de ces titres avec le présent prospectus et sera réputé être intégré par renvoi au présent prospectus en date de ce supplément de prospectus et uniquement aux fins du placement des titres auquel le supplément de prospectus se rapporte.

De plus, certains documents de commercialisation (au sens attribué à ce terme dans la législation canadienne en valeurs mobilières applicable) peuvent être utilisés dans le cadre d'un placement de titres aux termes du présent prospectus et du ou des suppléments de prospectus pertinents. Les « modèles » de « documents de commercialisation » (termes définis dans la législation canadienne en valeurs mobilières applicable) se rapportant à un placement de titres et déposés par la FPI après la date du supplément du prospectus visant le placement de tels titres et avant la fin du placement de tels titres seront réputés être intégrés par renvoi à ce supplément de prospectus aux fins du placement de titres auquel celui-ci se rapporte.

INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent prospectus 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 prospectus 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;
- les offres que nous avons présentées à l'égard des acquisitions potentielles à l'égard desquelles nous avons atteint différents stades de négociation avec les vendeurs applicables;
- nos attentes envers l'acquisition de Bollwerk dont il est question à la rubrique « Faits récents – Acquisition de Bollwerk en Allemagne », y compris le taux de capitalisation initial, la manière dont l'acquisition sera financée et le moment prévu pour la réalisation de cette acquisition.

L'information prospective ne tient pas compte de la réalisation d'opérations ni d'autres éléments annoncés ou survenus après la déclaration des énoncés. À titre d'exemple, de tels énoncés 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 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, en Belgique 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.

L'information prospective comporte par nature des incertitudes et des risques, notamment les facteurs énoncés à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle la plus récente et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » du rapport de gestion se rapportant à notre exercice le plus récent. 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, en Autriche ou en Belgique; 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 de nos négociations se rapportant à l'acquisition éventuelle d'immeubles, 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 doit être lue à la lumière des présentes mises en garde. Toute l'information prospective figurant dans le présent prospectus 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 la plus récente et notre rapport de gestion se rapportant à notre exercice le plus récent, 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 et n'en font pas partie.

TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE LA FPI ET SES ACTIVITÉS

Les expressions et les termes clés utilisés dans le présent prospectus 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 certains termes qui renvoient à nos placements et à notre exploitation dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent prospectus, 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.

Dans le présent prospectus, 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 « Faits récents », l'équivalent en dollars canadiens du prix d'achat payé en euros de l'immeuble Bollwerk a été calculé à l'aide d'un taux de change de 1,5179 \$ par euro en date du 7 juin 2017 et l'équivalent en dollars canadiens du prix d'achat payé en euros du complexe Airport Plaza a été calculé à l'aide d'un taux de change de 1,4973 \$ par euro en date du 15 mai 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 mars 2017, 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. Le 15 mai 2017, nous avons acquis un immeuble à Bruxelles, en Belgique. Dream Asset Management Corporation est notre gestionnaire d'actifs.

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale qui est régie par les lois de la province 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 et 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

Acquisition de Bollwerk en Allemagne

Le 7 juin 2017, nous avons signé une convention d'achat et de vente avec Landesbank Baden-Württemberg (« LBBW ») à l'égard de Bollwerk, immeuble de bureaux à locataires multiples situé à Stuttgart, en Allemagne, pour environ 92,0 millions d'euros (139,6 millions de dollars), ce qui représente un taux de capitalisation initial de 5,3 %. Le prix d'achat sera financé au moyen du produit tiré de notre placement de titres de capitaux propres réalisé le 21 mars 2017 et d'un nouveau prêt hypothécaire de 55,2 millions d'euros d'une durée de 10 ans qui est assujéti à un taux d'intérêt fixe d'environ 1,7 %. La clôture de l'acquisition devrait avoir lieu au début de juillet 2017. Conjointement avec l'opération relative à Airport Plaza récemment annoncée dont il est question à la rubrique « – Acquisition du complexe Airport Plaza en Belgique », nous aurons affecté entièrement le produit tiré de notre placement de titres de capitaux propres réalisé en mars, tout en acquérant une participation combinée de 187,9 millions d'euros dans des immeubles à un taux de capitalisation moyen pondéré d'environ 6,2 %.

L'immeuble Bollwerk est entièrement occupé et la durée moyenne pondérée de ses baux est de 4,9 ans. Ce complexe de bureaux est constitué de quatre ailes à plusieurs étages qui entourent la cour principale et dont la superficie locative brute totalise 306 200 pieds carrés et qui comporte un stationnement, un restaurant et d'autres attraits. Les principaux locataires de cet immeuble, qui occupent 94 % de la superficie locative brute, sont cinq filiales distinctes et séparées de LBBW (la Landesbank soutenue par l'État la plus importante d'Allemagne) dont les échéances des baux sont échelonnées. Cet immeuble est situé au centre de Stuttgart et bénéficie d'un excellent accès au transport public puisqu'une station de train U-Bahn et une station de tramway sont situées directement à côté de l'immeuble. En outre, le quartier commercial central et la principale station ferroviaire de Stuttgart sont situés tous les deux à distance de marche.

L'acquisition de Bollwerk accroîtra notre exposition aux sept principaux marchés d'immeubles de bureaux d'Allemagne. Conjointement avec nos actifs existants, qui comprennent Z-Up, Oasis III et Officivm, nous aurons la propriété d'une superficie locative brute d'environ 773 700 pieds carrés à Stuttgart, soit environ 6 % de la superficie locative brute totale de notre portefeuille.

Acquisition du complexe Airport Plaza en Belgique

Le 15 mai 2017, nous avons réalisé l'acquisition de la totalité des actions de SPE III Runway SPRL, entité belge dont le principal actif est le complexe de bureaux à locataires multiples Airport Plaza, qui est situé à Bruxelles, en Belgique. Le prix d'achat s'est élevé à 95,9 millions d'euros (143,0 millions de dollars), ce qui représente un taux de capitalisation initial de 7,1 %. Il a été financé au moyen du placement de titres de capitaux propres que nous avons réalisé le 21 mars 2017 et de prélèvements sur notre facilité de crédit renouvelable. Nous avons engagé des négociations en vue de contracter un prêt hypothécaire à long terme d'une durée maximale de sept ans, assorti d'un taux d'intérêt d'environ 1,8 % selon les taux du marché actuels. L'acquisition nous permet d'accroître notre présence géographique, y compris grâce à des immeubles situés en Allemagne, de même qu'à Vienne.

La Belgique, qui est située au centre de l'Europe, est un carrefour pour les sièges sociaux européens et régionaux de nombreuses sociétés internationales. Elle abrite un réseau de transport robuste et très développé qui est raccordé de maintes façons aux pays avoisinants, y compris l'Allemagne. Sa capitale, Bruxelles, fait partie des six marchés de bureaux les plus importants d'Europe, constitue un emplacement de choix pour les organisations internationales et compte parmi les plus grands centres mondiaux de coopération internationale, lieu du quartier général de l'OTAN et de celui de l'Union européenne. Bruxelles est au cœur de l'une des plus riches régions d'Europe et son stock de bureaux totalise 143 millions de pieds carrés, taille qui se compare à Hambourg ou à Francfort, en Allemagne. À titre indicatif, en termes de taille de marché des bureaux, Bruxelles se classe uniquement derrière Toronto par rapport aux autres villes canadiennes.

Le complexe Airport Plaza a été construit en 2011 et son taux d'occupation actuel s'élève à 97 %. La durée moyenne pondérée de ses baux est de 8,1 ans. Le complexe regroupe cinq immeubles de bureaux à étages multiples et est doté d'un stationnement souterrain; sa superficie locative brute totalise 387 500 pieds carrés. Les immeubles sont reliés au moyen d'un hall commun, qui procure un accès interne aux restaurants et aux autres attraits. De plus, le complexe comporte d'importantes installations extérieures, y compris des terrasses et des patios situés au

rez-de-chaussée et sur plusieurs toits. Le complexe Airport Plaza a obtenu la certification environnementale BREEAM en reconnaissance de sa durabilité.

Le complexe est situé dans le quartier de l'aéroport. Pour bon nombre de sociétés internationales, ce quartier constitue un emplacement de choix car le taux d'imposition des sociétés est plus faible, son accès est facile et ses tarifs locatifs sont plus avantageux que ceux de la ville intérieure. Le complexe Airport Plaza compte des locataires prestigieux, y compris Samsung, Levi Strauss, Air Products, Estée Lauder, Sanofi, McDonalds, Chevron et NN Belgium (la division d'assurance d'ING). L'immeuble est situé à côté de l'aéroport international de Bruxelles et offre un accès excellent aux principales autoroutes et au réseau de transport public.

Discussions actuelles portant sur des acquisitions et des aliénations

Conformément à notre coutume et dans le cours normal de nos activités, nous avons engagé des discussions à l'égard de l'acquisition éventuelle de nouveaux immeubles et de l'aliénation éventuelle d'immeubles existants au sein de notre portefeuille. Toutefois, rien ne garantit que ces discussions déboucheront sur une entente définitive et, le cas échéant, quelles seraient les modalités ou le moment d'une telle acquisition ou d'une telle aliénation.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Les modifications importantes ayant touché notre structure du capital consolidé entre le 1^{er} avril 2017 et le 8 juin 2017 sont les suivantes :

- la dette a enregistré une augmentation de 101,6 millions de dollars par suite i) du refinancement de certains de nos emprunts hypothécaires, donnant lieu à de nouveaux emprunts hypothécaires de 64,4 millions de dollars, contrebalancés par des remboursements de 34,4 millions de dollars sur le capital des emprunts hypothécaires, et ii) de retraits nets de 71,6 millions de dollars dans le cadre de notre facilité de crédit renouvelable;
- les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont augmenté de 5,5 millions de dollars par suite de l'émission i) de 307 396 Parts aux termes du RAPRD et ii) de 245 733 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 pertes de change latentes liées à la dette libellée en euros résultant de l'appréciation de l'euro vis-à-vis du dollar canadien depuis le 31 mars 2017.

EMPLOI DU PRODUIT

Les renseignements sur l'affectation du produit net tiré d'un placement de titres seront présentés dans le supplément de prospectus portant sur ce placement.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES

Les ratios de couverture par les bénéfices seront fournis dans le supplément de prospectus ayant trait à l'émission de titres d'emprunt aux termes du présent prospectus.

DESCRIPTION DES PARTS

Chaque part représente un intérêt bénéficiaire indivis dans la FPI et dans les distributions versées par celle-ci, que ce soit des distributions de revenus nets, de gains en capital nets réalisés ou d'autres sommes et, en cas de cessation ou de liquidation de notre entreprise, dans le reliquat de notre actif net après le règlement de nos autres obligations. Aucune part n'a priorité sur une autre.

Chaque part donne à son porteur une voix par part entière détenue à toutes les assemblées des porteurs de parts de la FPI.

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. De plus, nous ne sommes pas une société de fiducie et par conséquent, nous ne sommes pas inscrits en vertu d'une loi sur les fiducies et sur les sociétés de prêt puisque nous n'exploitons pas, ni n'avons l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur nos parts, se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie et description des parts de fiducie » de notre dernière notice annuelle.

DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION

Nous pourrions émettre des reçus de souscription qui pourraient être échangés contre des parts ou des titres d'emprunt ou convertis en ces parts ou ces titres si certaines conditions sont remplies. Les reçus de souscription seront émis aux termes d'une ou de plusieurs conventions relatives aux reçus de souscription, et chacune d'entre elles sera conclue par la FPI et l'agent des reçus de souscription que la FPI aura désigné. Il sera possible de se procurer un exemplaire de cette convention relative aux reçus de souscription sur SEDAR, au www.sedar.com.

Le supplément de prospectus relatif aux reçus de souscription offerts décrira les modalités et dispositions particulières des reçus de souscription offerts aux termes de celui-ci. Ces modalités et dispositions comprendront une partie ou la totalité de ce qui suit :

- le nom ou la désignation des reçus de souscription;
- le nombre de reçus de souscription offerts;
- le prix auquel les reçus de souscription seront offerts et si celui-ci sera payable en versements ou non;
- les modalités, les conditions et les procédures suivant lesquelles les porteurs de reçus de souscription auront le droit de recevoir des parts ou des titres d'emprunt;
- le nombre de parts ou de titres d'emprunt qui pourront être émis ou livrés au moment de la conversion ou de l'échange de chaque reçu de souscription;
- l'identité de l'agent des reçus de souscription;
- la façon dont les fonds seront investis et détenus, ainsi que la façon dont les fonds seront libérés (y compris les intérêts et tout autre revenu accumulés sur les fonds) en attendant que les conditions de libération des fonds ou que les autres conditions soient ou non réalisées;
- les droits des porteurs de reçus de souscription de recevoir des distributions déclarées sur les parts ou des paiements équivalant à des distributions;
- la désignation et les modalités des autres titres avec lesquels les reçus de souscription seront offerts, le cas échéant, et le nombre de reçus de souscription qui sera offert avec chaque titre;
- les dates auxquelles les reçus de souscription peuvent être échangés contre des parts ou des titres d'emprunt ou convertis en ces parts ou ces titres ou les périodes au cours desquelles ils peuvent l'être;
- si les reçus de souscription seront ou non inscrits à la cote d'une bourse;
- les incidences fiscales fédérales canadiennes importantes découlant de la propriété, de la détention ou de l'aliénation des reçus de souscription, le cas échéant;

- s'il y a lieu, l'inscription des reçus de souscription sous forme nominative ou non;
- s'il y a lieu, la possibilité que les reçus de souscription soient émis en totalité ou en partie sous forme d'un ou de plusieurs titres globaux et, le cas échéant, le ou les dépositaires de ces titres globaux au nom duquel ou desquels ils seront inscrits;
- les modalités, les procédures et les restrictions relatives au transfert, à l'échange ou à la conversion des reçus de souscription;
- les autres droits, privilèges, restrictions et conditions rattachés aux reçus de souscription;
- toute autre modalité importante des reçus de souscription.

DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT

Les titres d'emprunt seront émis aux termes d'une ou de plusieurs conventions, conclues dans chaque cas entre la FPI et un fiduciaire désigné par la FPI conformément aux lois applicables. Il sera possible de se procurer un exemplaire de la convention de fiducie sur SEDAR, au www.sedar.com.

Les titres d'emprunt seront des obligations directes de la FPI et peuvent être garantis. Les titres d'emprunt peuvent être des dettes de rang supérieur ou subordonnées, entre autres, de la FPI et seront garantis ou non, selon ce que prévoira le supplément de prospectus pertinent.

Le supplément de prospectus relatif aux titres d'emprunt offerts décrira les modalités particulières du placement. Ces modalités comprendront une partie ou la totalité des modalités suivantes :

- la désignation de la série de titres d'emprunt, qui distinguera cette dernière de toutes les autres séries de titres d'emprunt;
- tout plafond relatif au capital total de la série de titres d'emprunt qui pourrait être attestée et livrée aux termes d'une convention de fiducie ou d'un supplément à une convention de fiducie;
- la ou les dates auxquelles le capital et toute prime de la série de titres d'emprunt sont payables;
- le ou les taux auxquels la série de titres d'emprunt porte intérêt, s'il y a lieu, la ou les dates à compter desquelles l'intérêt court, auxquelles l'intérêt est payable et auxquelles un registre, s'il y a lieu, doit être tenu afin de déterminer à quels porteurs cet intérêt est payable et/ou la ou les méthodes d'établissement de ce ou ces taux ou de cette ou ces dates;
- l'endroit ou les endroits où le capital de la série de titres d'emprunt et l'intérêt y afférent sont payables ou une série de titres d'emprunt peut être remise aux fins d'inscription de transfert ou d'échange;
- le droit, s'il y a lieu, de la FPI de racheter la série de titres d'emprunt, en totalité ou en partie, à son gré et la ou les périodes à l'intérieur desquelles la série de titres d'emprunt peut être ainsi rachetée, le ou les prix auxquels elle peut être rachetée et les modalités selon lesquelles le rachat peut être effectué, notamment aux termes de dispositions en matière de fonds d'amortissement;
- l'obligation, s'il y a lieu, de la FPI de racheter, d'acheter ou de rembourser la série de titres d'emprunt aux termes de dispositions en matière de rachat obligatoire ou de fonds d'amortissement ou de dispositions analogues ou au gré du porteur et le ou les prix auxquels la série de titres d'emprunt doit être rachetée, achetée ou remboursée, en totalité ou en partie, conformément à cette obligation, la ou les périodes à l'intérieur desquelles elle doit l'être, la ou les dates auxquelles le rachat, l'achat ou le remboursement doit être effectué ainsi que les modalités qui régissent un tel rachat, achat ou remboursement;

- les coupures dans lesquelles la série de titres d'emprunt doit être émise;
- les fiduciaires, dépositaires, agents d'authentification ou agents payeurs, agents des transferts ou agents chargés de la tenue des registres ou autres agents à l'égard de la série de titres d'emprunt;
- les cas de défaut ou engagements relatifs à la série de titres d'emprunt;
- les circonstances, le cas échéant, dans lesquelles la série de titres d'emprunt pourra être convertie en titres de la FPI ou d'une autre personne ou échangée contre de tels titres;
- la forme et les modalités de la série de titres d'emprunt, notamment l'inscription de la série de titres d'emprunt sous forme nominative ou non;
- s'il y a lieu, la possibilité que la série de titres d'emprunt soit émise en totalité ou en partie sous forme d'un ou de plusieurs titres d'emprunt globaux et, le cas échéant, le ou les dépositaires de ces titres d'emprunt globaux au nom duquel ou desquels ils seront inscrits;
- la devise ou les devises dans lesquelles la série de titres d'emprunt doit être émise;
- toute autre modalité importante de la série de titres d'emprunt.

Tous les titres d'emprunt d'une série sont essentiellement identiques, sauf indication contraire dans une résolution des fiduciaires, une attestation des dirigeants ou la convention de fiducie relative aux titres d'emprunt ou un supplément à cette convention de fiducie. Les titres d'emprunt d'une série n'ont pas à être émis tous en même temps et peuvent être émis à l'occasion.

Si des titres d'emprunt sont vendus en échange d'une devise ou d'une unité monétaire ou si les paiements sur les titres d'emprunt doivent être effectués dans une devise ou une unité monétaire autre que le dollar canadien, le supplément de prospectus pertinent énoncera les restrictions, les choix, les incidences fiscales, les modalités particulières et les autres renseignements relatifs à ces titres d'emprunt ainsi que la devise ou l'unité monétaire autre que le dollar canadien.

Nous pourrions émettre des titres d'emprunt qui sont des débentures convertibles. Notre convention de fiducie datée du 3 août 2011 prévoit l'émission de débentures convertibles, mais, pour le moment, nous n'avons émis ni mis en circulation aucune débenture convertible. On peut se procurer un exemplaire de l'acte de fiducie sur SEDAR à www.sedar.com.

MODE DE PLACEMENT

Nous pouvons vendre des titres a) par l'intermédiaire de preneurs fermes, de courtiers ou de placeurs pour compte qui les achètent pour leur compte ou à titre de mandataires; b) directement à un ou à plusieurs acheteurs, notamment à l'exercice de droits de conversion ou d'échange rattachés à des titres convertibles ou échangeables détenus par l'acheteur ou c) par une combinaison de ces méthodes de vente. Les titres peuvent être vendus à l'occasion dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à un ou à des prix fixes qui peuvent être modifiés, aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix liés aux cours en vigueur ou à des prix devant être négociés avec les acheteurs, en espèces ou en échange de toute autre contrepartie.

Le supplément de prospectus relatif à chaque placement de titres fera état de chaque preneur ferme, courtier ou placeur pour compte, selon le cas, ainsi que des modalités du placement, notamment le prix d'achat des titres, le produit qui revient à la FPI ainsi que la rémunération ou les commissions des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte. Seuls les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte nommés dans le supplément de prospectus sont réputés être les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte, selon le cas, à l'égard des titres offerts aux termes de celui-ci.

Dans le cadre de la vente de titres, les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte peuvent recevoir de la FPI une rémunération sous forme de commissions ou de réductions. Ces commissions peuvent être réglées au moyen des fonds généraux de la FPI ou du produit tiré de la vente des titres.

Aux termes de conventions que la FPI peut conclure, les preneurs fermes, les courtiers et les placeurs pour compte qui participent au placement de titres peuvent avoir droit à une indemnisation de la part de la FPI à l'égard de certaines responsabilités, y compris les responsabilités prévues par la législation en valeurs mobilières, ou à une contribution à l'égard des paiements que les preneurs fermes ou les placeurs pour compte peuvent être tenus d'effectuer à cet égard.

Dans le cadre de tout placement de titres, les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte qui participent au placement de titres peuvent effectuer des surallocations ou des opérations en vue de stabiliser ou de maintenir le prix des titres à un niveau supérieur à celui qui pourrait se former sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment.

À moins d'indication contraire dans un supplément de prospectus, les titres n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la Loi de 1933 ou de la législation en valeurs mobilières d'un État et ils ne peuvent être offerts, vendus ni livrés aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis (au sens donné à *U.S. persons* dans le *Regulation S* pris en vertu de la Loi de 1933, sauf dans le cadre de certaines opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933. De plus, avant l'expiration d'une période de 40 jours après le début d'un placement de titres, l'offre ou la vente de titres aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis par un courtier, qu'il participe ou non au placement, peut violer les exigences d'inscription de la Loi de 1933 si une telle offre ou vente n'est pas effectuée conformément à une dispense des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Tous les renseignements figurant dans la présente rubrique sont donnés en date du 8 juin 2017.

Au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent prospectus, la FPI a effectué les placements et les distributions de parts et de titres convertibles en parts suivants :

Le 21 mars 2017, la FPI a réalisé un appel public à l'épargne par voie de prise ferme visant 11 983 000 parts au prix de 9,60 \$ chacune pour un produit brut total de 115 036 800 \$. Les 11 983 000 parts comprenaient les 1 563 000 parts émises à la clôture par suite de l'exercice de l'option de surallocation par les preneurs fermes.

Le 5 août 2016, la FPI a réalisé un placement public par voie de prise ferme visant 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 les 1 417 500 parts émises à la clôture par suite de l'exercice de l'option de surallocation par les preneurs fermes.

La FPI distribue des parts chaque mois aux porteurs de parts de FPI existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des parts conformément au RAPRD. Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, la FPI a émis 1 551 501 parts conformément au RAPRD. Les parts distribuées aux termes du RAPRD sont émises à un prix correspondant au cours de clôture moyen pondéré des parts à la TSX pour la période de cinq jours de bourse qui précède immédiatement la date de versement des distributions. Les porteurs de parts qui participent au RAPRD reçoivent une distribution supplémentaire lors de chaque réinvestissement 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 ayant précédé la date du présent prospectus, la FPI a émis 444 132 parts aux termes de ce régime.

Le 15 septembre 2016, la FPI a racheté la totalité de ses débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,5 % échéant le 31 juillet 2018 alors en circulation. Au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent prospectus, la FPI a émis 1 923 parts à la conversion de ces débetures.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DRG.UN ». Le tableau ci-après présente les cours extrêmes des parts publiés ainsi que le volume des opérations à la TSX pour chaque mois au cours de la période de 12 mois ayant précédé la date du présent prospectus :

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
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
Mars 2017	9,79	9,46	9 530 595
Avril 2017	9,99	9,53	5 390 610
Mai 2017	10,60	9,85	7 021 364
Jusqu'au 9 juin 2017	10,59	10,41	1 663 301

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Le supplément de prospectus applicable peut décrire certaines incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement aux investisseurs décrits dans celui-ci et qui découlent de l'achat, de la détention et de la disposition des titres applicables.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les titres comporte un certain nombre de risques, dont ceux qui sont énoncés dans notre dernière notice annuelle et dans le rapport de gestion pour notre dernier exercice terminé. Il est recommandé aux investisseurs éventuels d'examiner attentivement ces risques, en plus de l'information qui figure dans le supplément de prospectus relatif à un placement et de l'information qui y est intégrée par renvoi, avant d'acheter des titres.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS

Sauf indication contraire dans le supplément de prospectus relatif à un placement de titres, certaines questions d'ordre juridique portant sur l'émission et la vente des titres seront tranchées pour notre compte par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. et PWC Law LLP, cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., concernant certaines questions de fiscalité.

En date du présent prospectus, les associés et sociétaires d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., collectivement, et les associés et avocats de PwC Cabinet d'avocats S.E.N.C.R.L., s.r.l., collectivement, avaient respectivement la propriété véritable, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de toute catégorie ou série de la FPI.

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

Les auditeurs de la FPI sont PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés, situés à Toronto, en Ontario.

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

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 pourrait que les investisseurs ne puissent faire exécuter des jugements rendus au Canada contre une personne physique ou morale qui est constituée, prorogée ou organisée d'une autre manière 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.

DROITS LÉGAUX ET CONTRACTUELS 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, même si le prix d'offre des titres faisant l'objet du placement est déterminé à une date ultérieure. 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. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Les souscripteurs ou acquéreurs initiaux de reçus de souscription ou de titres d'emprunt qui sont convertibles en des parts de la FPI ou échangeables contre de telles parts auront un droit contractuel de résolution contre la FPI après l'émission de parts sous-jacentes de la FPI en leur faveur à la conversion ou à l'échange de ces reçus de souscription ou de ces titres d'emprunt. Le droit contractuel de résolution permettra à ces souscripteurs ou acquéreurs initiaux de recevoir la somme versée en contrepartie des reçus de souscription ou des titres d'emprunt convertibles ou échangeables applicables sur remise des parts sous-jacentes de la FPI émises à la conversion ou à l'échange de ces titres, si le présent prospectus, le supplément de prospectus pertinent ou une modification contient de l'information fautive ou trompeuse, pourvu que : i) la conversion ou l'échange ait lieu dans les 180 jours suivant la date de la souscription ou de l'acquisition aux termes du présent prospectus de ces titres qui sont convertibles ou échangeables et ii) le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date de la souscription ou de l'acquisition aux termes du présent prospectus de ces titres convertibles ou échangeables. Ce droit contractuel de résolution sera conforme au recours en annulation de la vente prévu à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et il s'ajoute aux autres droits et recours dont disposent les souscripteurs ou acquéreurs initiaux en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou en droit.

Dans le cadre d'un placement de reçus de souscription ou de titres d'emprunt qui sont convertibles en parts de la FPI ou échangeables contre de telles parts, les investisseurs doivent prendre note que le droit prévu par la loi d'intenter une action en dommages-intérêts si un prospectus contient de l'information fautive ou trompeuse est limité, en vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces, au prix auquel les titres en question sont placés auprès du public par voie de prospectus. Cela veut dire que, en vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces, les sommes additionnelles que l'acquéreur ou le souscripteur pourrait payer au moment de la conversion ou de l'échange de tels titres pourraient ne pas être récupérables aux termes du droit prévu par la loi d'intenter une action en dommages-intérêts qui s'applique dans ces provinces. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

GLOSSAIRE

À moins d'indication contraire, les expressions et les termes suivants utilisés dans le présent prospectus ont le sens qui leur est attribué ci-après.

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

« **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;

« **EIPD** » désigne une fiducie ou une société de personnes intermédiaire de placement déterminée pour l'application de la LIR.

« **États-Unis** » désigne les États-Unis d'Amérique, leurs territoires, leurs possessions ou autres régions de leur ressort.

« **exception applicable aux FPI** » désigne la dispense de l'application des règles relatives aux EIPD pour les fiducies admissibles à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens de la LIR.

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

« **FPI** » désigne la Fiducie de placement immobilier mondiale Dream, fiducie de placement immobilier à capital variable qui a été établie sous le régime des lois de la province d'Ontario.

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

« **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.

« **LBBW** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Faits récents – Acquisition de Bollwerk en Allemagne »;

« **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** » désigne la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée.

« **part** » désigne une part représentant une participation dans la FPI (sauf les parts de fiducie spéciales) autorisée et émise aux termes de la déclaration de fiducie.

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

« **parts de FPI** » désigne, collectivement, les parts et les parts de fiducie spéciales.

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

« **porteurs de parts** » désigne des porteurs des parts, mais l'expression « **porteurs de parts de FPI** » désigne l'ensemble des porteurs des parts de FPI.

« **propositions fiscales** » désigne toutes les propositions spécifiques visant à modifier la LIR annoncées par le ministre des Finances (Canada) ou pour son compte avant la date du présent prospectus;

« **prospectus** » désigne le présent prospectus préalable de base simplifié de la FPI.

« **RAPRD** » 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 au comptant à l'égard de ces parts dans des parts supplémentaires et d'acheter, s'ils le souhaitent, des parts supplémentaires au comptant.

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

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les dispositions de la LIR qui s'appliquent à une EIPD, compte tenu de toutes les propositions fiscales à l'égard de ces dispositions.

« **superficie locative brute** » désigne la superficie locative brute de laquelle est soustraite le parc de stationnement, selon le cas.

« **supplément de prospectus** » désigne un supplément du présent prospectus.

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

ATTESTATION DE LA FIDUCIE

Le 12 juin 2017

La présente version modifiée du prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révélera, à la date du dernier supplément qui se rapporte aux titres offerts au moyen du prospectus et des suppléments, 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) MICHAEL J. COOPER
Fiduciaire

(signé) R. SACHA BHATIA
Fiduciaire

dream 
global REIT