

Un exemplaire du présent prospectus simplifié provisoire a été déposé 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.

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. Les titres offerts aux présentes n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et, par conséquent, ils ne peuvent être offerts, vendus ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis, dans leurs territoires, leurs possessions ou autres régions de leur ressort (collectivement, les « États-Unis »), sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des titres offerts par les présentes 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 des valeurs mobilières ou d'autorités similaires au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi sur demande adressée au secrétaire de Fiducie de placement immobilier internationale Dundee au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5C 3H1 (téléphone 416 365-3535) ou par voie électronique à l'adresse www.sedar.com.

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ PROVISOIRE

Nouvelle émission et placement secondaire

Le 2 avril 2012



FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER INTERNATIONALE DUNDEE

80 800 000 \$
8 000 000 de parts

Le présent prospectus simplifié autorise le placement de 8 000 000 de parts (les « parts ») de Fiducie de placement immobilier internationale Dundee (la « Fiducie ») au prix de 10,10 \$ chacune. Sur les 8 000 000 de parts offertes aux termes du présent placement, 4 000 000 de celles-ci seront vendues par la Fiducie et 4 000 000 seront vendues par LSF REIT Holding S. à r.l. (le « porteur de parts vendeur »). Nous ne toucherons aucune tranche du produit tiré de la vente des parts par le porteur de parts vendeur. Se reporter à la rubrique « Porteur de parts vendeur ».

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

Nos parts en circulation, dont les parts qui seront vendues par le porteur de parts vendeur, sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX »), sous le symbole « DI.UN ». Le 27 mars 2012, avant l'annonce du présent placement par la Fiducie, le cours de clôture des parts à la TSX était de 10,39 \$. Nous avons demandé l'inscription à la cote de la TSX des parts qui seront émises par la Fiducie. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les conditions de la TSX. L'inscription à la cote de la TSX des parts qui seront vendues par le porteur de parts vendeur a été approuvée au moment de notre premier appel public à l'épargne en août 2011.

PRIX : 10,10 \$ par part

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant à la Fiducie ¹⁾	Produit net revenant au porteur de parts vendeur ¹⁾
Par part	10,10 \$	0,404 \$	9,696 \$	9,696 \$
Total²⁾	80 800 000 \$	3 232 000 \$	38 784 000 \$	38 784 000 \$

Notes :

- 1) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais avant la déduction des frais du présent placement, estimés à 510 000 \$, ce qui exclut les honoraires et les frais des conseillers juridiques du porteur de parts vendeur. Le porteur de parts vendeur prendra en charge sa quote-part de la rémunération et des frais du présent placement (notamment les honoraires et les frais des conseillers juridiques de la Fiducie), de même que tous les honoraires et les frais de ses conseillers juridiques. La Fiducie prendra en charge sa quote-part de la rémunération et des frais du présent placement.
- 2) Le porteur de parts vendeur et nous avons chacun attribué aux preneurs fermes une option (collectivement, l'« option de surallocation ») pouvant être exercée, en totalité ou en partie, pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et permettant d'acheter jusqu'à 600 000 parts supplémentaires de nous et jusqu'à 600 000 parts supplémentaires du porteur de parts vendeur, 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, le produit net revenant à la Fiducie et le produit net revenant au porteur de parts vendeur totaliseront respectivement 92 920 000 \$, 3 716 800 \$, 44 601 600 \$ et 44 601 600 \$. Le présent prospectus simplifié autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission des parts à l'exercice de celle-ci. Le souscripteur qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus 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 ».

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

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

Un placement dans nos parts et nos activités comporte certains risques. Les investisseurs éventuels devraient étudier attentivement ces facteurs de risque avant de souscrire des parts. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». De l'avis des conseillers juridiques (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 en matière 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 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 étudiiez 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'à nos 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 plus récente notice annuelle, ainsi qu'à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2011, 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 si un risque devait se matérialiser. Il serait important que les investisseurs considèrent le fait que notre actif est actuellement situé exclusivement en Allemagne, donc à l'extérieur du Canada. De plus, la superficie locative brute de nos immeubles est, à raison de 73 %, occupée par un locataire unique domicilié 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 qui ne sont pas assujetties à l'impôt au moment de leur réception mais qui réduisent le prix de base rajusté d'une part pour le porteur de parts aux fins de l'impôt. Cette composition peut évoluer au fil du temps, influant sur le rendement après impôts d'un porteur de parts. Les distributions de revenu imposable de la Fiducie seront généralement imposées comme un revenu ordinaire dans les mains d'un porteur de parts. Les distributions excédant le revenu imposable de la Fiducie bénéficieront généralement d'un report d'impôts (et réduisent ainsi le prix de base rajusté 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 Fiducie.

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement les parts, sous réserve de prévente, sous les réserves d'usage concernant leur acceptation par les preneurs fermes, et sous réserve de leur émission par nous et de leur vente par le porteur de parts vendeur, 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 Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., pour notre compte, et de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Cassels Brock & Blackwell LLP, pour le compte du porteur de parts vendeur, et par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

Les souscriptions seront reçues sous réserve de leur refus ou de leur attribution en totalité ou en partie, et les preneurs fermes se réservent le droit de fermer le registre des souscriptions à tout moment et sans préavis. Il est prévu que les certificats définitifs représentant les parts pourront être livrés à la clôture, qui devrait avoir lieu vers le 17 avril 2012, ou à une autre date dont le porteur de parts vendeur, les preneurs fermes et nous pouvons convenir, mais au plus tard le 30 avril 2012.

La Fiducie n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu des lois applicables qui régissent 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 ne sont pas assurées en vertu de cette loi ou de toute autre loi.

Position des preneurs fermes	Nombre maximal de titres détenus	Période d'exercice/date d'acquisition	Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen
Option de surallocation (attribuée par la Fiducie)	600 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	10,10 \$ par part
Option de surallocation (attribuée par le porteur de parts vendeur)	600 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	10,10 \$ par part
Option à titre de rémunération	s. o.	s. o.	s. o.
Autre option attribuée par l'émetteur ou un initié à son égard	s. o.	s. o.	s. o.
Total de titres visés par des options	1 200 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	10,10 \$ par part
Autres titres pouvant être émis à titre de rémunération	s. o.	s. o.	s. o.

Un des preneurs fermes, Valeurs Mobilières Dundee Ltée, est un émetteur relié à Corporation immobilière Dundee, notre gestionnaire d'actif. Corporation immobilière Dundee était également notre promoteur dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne. En outre, Valeurs Mobilières Dundee Ltée est une filiale indirecte de Dundee Corporation. Dundee Corporation, ainsi que ses filiales (y compris Corporation immobilière Dundee), détiennent environ 25 % de nos parts, compte tenu de l'échange de tous les billets échangeables. **Par conséquent, nous sommes un émetteur relié à Valeurs Mobilières Dundee Ltée aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.** De plus, un membre de la haute direction d'un des preneurs fermes, Corp. Brookfield Financier, est l'un de nos fiduciaires. **Par conséquent, nous pourrions être un émetteur associé à Corp. Brookfield Financier aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.** Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Le porteur de parts vendeur est constitué ou prorogé sous le régime des lois d'un territoire étranger ou réside à l'extérieur du Canada. Bien que le porteur de parts vendeur ait désigné Cassels Brock & Blackwell LLP, 2100 Scotia Plaza, 40 King Street West, Toronto (Ontario) M5H 3C2, comme mandataire aux fins de signification en Ontario, il se peut que les investisseurs ne puissent faire exécuter contre le porteur de parts vendeur les jugements rendus par les tribunaux canadiens. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>		<u>Page</u>
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	1	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS ..	16
INFORMATION PROSPECTIVE	2	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	17
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE LA FIDUCIE ET SES ACTIVITÉS	3	FACTEURS DE RISQUE	18
LA FIDUCIE	4	PROMOTEUR	18
FAITS RÉCENTS	6	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	18
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	6	AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	19
PORTEUR DE PARTS VENDEUR	6	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	19
MODE DE PLACEMENT	7	CONSENTEMENT DE L'AUDITEUR	20
EMPLOI DU PRODUIT	10	GLOSSAIRE	21
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	10	ATTESTATION DE LA FIDUCIE	A-1
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	16	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents suivants (ou les parties de ceux-ci, selon le cas), déposés auprès des différentes commissions des valeurs mobilières ou autorités similaires dans les provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle de la Fiducie datée du 30 mars 2012;
- b) les rubriques suivantes du prospectus de notre premier appel public à l'épargne, soit le prospectus ordinaire définitif daté du 21 juillet 2011 de la Fiducie et les renseignements présentés dans les rubriques suivantes :
 - i) « Fiduciaires et membres de la haute direction » figurant aux pages 92 à 100 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
 - ii) « Rémunération des membres de la haute direction » figurant aux pages 101 à 104 du prospectus de notre premier appel public à l'épargne;
- c) les états financiers consolidés audités de la Fiducie au 31 décembre 2011 et pour la période allant du 21 avril 2011 au 31 décembre 2011, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur indépendant sur ceux-ci;
- d) le rapport de gestion de 2011;
- e) la déclaration de changement important de la Fiducie datée du 3 août 2011;
- f) la déclaration d'acquisition d'entreprise de la Fiducie datée du 11 août 2011.

Les documents du même type que ceux dont il est question ci-dessus, les états financiers intermédiaires comparatifs, les déclarations d'acquisition d'entreprise, les déclarations de changement important (exception faite des déclarations de changement important confidentielles, le cas échéant) et les circulaires de sollicitation de procurations déposés par la Fiducie auprès des commissions des valeurs mobilières provinciales ou d'autorités similaires au Canada après la date du présent prospectus simplifié mais avant la fin du présent placement seront réputés être intégrés au présent prospectus simplifié par renvoi et en faire partie intégrante. **Tout énoncé contenu dans un document intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi sera réputé avoir été modifié ou remplacé aux fins du présent prospectus simplifié, dans la mesure où un énoncé contenu aux présentes ou dans un autre document déposé**

ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi, modifie ou remplace cet énoncé. L'énoncé qui modifie ou qui remplace n'a pas besoin d'indiquer qu'il modifie ou qu'il remplace un énoncé antérieur ni d'inclure tout autre renseignement mentionné dans le document qu'il modifie ou qu'il remplace. La formulation d'un énoncé qui modifie ou qui remplace n'est pas réputée être une admission à quelque fin que ce soit selon laquelle l'énoncé modifié ou remplacé, lorsqu'il a été fait, constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fautive à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour rendre l'énoncé non trompeur à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été fait. Tout énoncé ainsi modifié ou remplacé n'est pas réputé, sauf dans la mesure où il est ainsi modifié ou remplacé, faire partie du présent prospectus simplifié.

INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent prospectus simplifié renferme ou intègre par renvoi de l'information prospective. Les énoncés qui ne sont pas des énoncés de faits historiques présentés ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié pourraient constituer de l'information prospective. Les énoncés prospectifs se remarquent habituellement par l'utilisation d'expressions comme « perspective », « objectif », « pourrait », « sera », « devrait », « avoir l'intention de », « estimer », « prévoir », « être d'avis que », « projeter », « continuer » ou à l'emploi d'expressions similaires proposant des résultats ou des situations futurs. Ils comportent notamment des énoncés portant sur les attentes, les projections ou d'autres caractérisations d'événements ou de 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. 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 i) 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, ii) notre intention d'effectuer des distributions en espèces mensuelles régulières, iii) 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, et iv) notre accès aux sources de financement sous forme de titres de capitaux propres et d'emprunt.

Les énoncés prospectifs ne tiennent pas compte de la réalisation d'opérations ni d'autres éléments annoncés ou survenant 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 survenant après la publication des énoncés prospectifs.

Bien que nous soyons d'avis que les attentes sous-jacentes à l'information prospective sont raisonnables, nous ne pouvons garantir qu'elles s'avéreront exactes. De plus, puisque l'information prospective comporte des risques et des incertitudes inhérents, on ne devrait pas s'y fier indûment. Les estimations et les hypothèses, qui pourraient se révéler incorrectes, comprennent notamment les différentes hypothèses énoncées dans le présent prospectus simplifié ainsi que les hypothèses suivantes : i) nous obtiendrons un financement à des conditions acceptables; ii) notre niveau futur d'endettement et notre croissance future potentielle respecteront nos attentes actuelles; iii) aucune modification ne sera apportée aux lois fiscales pouvant nuire à notre capacité de financement, à notre exploitation, à nos activités, à notre structure ou à nos distributions; iv) nous conserverons et continuerons de recruter du personnel qualifié et compétent à mesure que croissent notre portefeuille et notre entreprise; v) les incidences de la conjoncture économique et des conditions actuelles du marché financier mondial sur nos activités, y compris notre capacité d'obtenir du financement et la valeur de nos actifs, demeureront conformes à nos attentes actuelles; vi) aucune modification importante pouvant être apportée aux règlements gouvernementaux et aux règlements en matière d'environnement ne nuira à nos activités; vii) les conditions du marché immobilier international et en particulier, du marché immobilier allemand, y compris la concurrence pour certaines acquisitions, seront conformes au climat actuel, viii) les marchés des capitaux nous procureront un accès libre à un financement sous forme de titres de capitaux propres et/ou d'emprunt et ix) il n'y aura aucun changement important des taux de change, en particulier entre l'euro et le dollar canadien.

Les énoncés prospectifs se fondent sur certains facteurs ou hypothèses importants, et les résultats réels pourraient différer de façon importante de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs en question. Les énoncés prospectifs sont visés par des incertitudes et comportent des risques inhérents, notamment les facteurs énoncés

à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre plus récente notice annuelle et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2011. 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.

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 présentée 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 et risques et incertitudes figurent dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, dont notre plus récente notice annuelle, qui peuvent être consultés sur SEDAR, à www.sedar.com. Ces documents sont également disponibles sur notre site Web à l'adresse www.dundeeinternational.com.

TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE LA FIDUCIE 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 de fonctionnement sont restreintes puisque nos activités de fonctionnement sont exercées par nos filiales et les FCP Dundee. Afin d'alléger le texte, nous utilisons dans le présent prospectus simplifié certains termes qui font allusion 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 » désignent la Fiducie et ses filiales, ainsi que les FCP Dundee. Les expressions comme « nos placements » ou « nos activités » désignent les placements et les activités de la Fiducie et de ses filiales ainsi que des FCP Dundee dans leur ensemble. Les expressions comme « nos immeubles », « nos propriétés », « notre portefeuille », « nous avons la propriété » et « nous investissons dans », lorsqu'il est question de nos propriétés, désignent le fait que les propriétés nous appartiennent et que nous investissons dans les propriétés indirectement par l'entremise de nos filiales. Lorsque nous utilisons l'expression « nous exploitons », nous renvoyons à notre exploitation par l'entremise de nos filiales et des FCP Dundee. Lorsque nous utilisons l'expression « la Fiducie », nous renvoyons à Fiducie de placement immobilier internationale Dundee. Lorsque nous utilisons l'expression « notre premier appel public à l'épargne », nous renvoyons au premier appel public à l'épargne de la Fiducie qui a été réalisé le 3 août 2011.

Le titre de propriété des immeubles initiaux est inscrit au nom de Lorac dans les registres fonciers de l'Allemagne. Lorac détient ce titre de propriété, agissant à titre de société de gestion en son propre nom, mais pour le compte des FCP Dundee respectifs. Lorsque nous utilisons des expressions comme « notre acquisition » des immeubles initiaux ou indiquons que nous « avons fait l'acquisition » des immeubles initiaux, nous renvoyons i) à la nouvelle attribution aux FCP Dundee de l'ensemble des droits, des titres et des intérêts ainsi que des risques et obligations du Sous-Fonds I à l'égard des immeubles initiaux, ii) à notre acquisition des accessoires fixes se rattachant aux immeubles initiaux et iii) à notre acquisition de la moitié des actions de participation comportant droit de vote de Lorac, tel qu'il est exposé dans le présent prospectus simplifié ou les documents qui y sont intégrés par renvoi.

Lorsque nous indiquons que Deutsche Post est le locataire des immeubles initiaux, nous renvoyons à DPI, filiale en propriété exclusive de Deutsche Post. Deutsche Post a fourni une lettre de soutien à l'égard de DPI et de sa capacité d'exécuter les obligations qui lui incombent aux termes des baux visant les immeubles initiaux.

En outre, certains renseignements sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié, notamment des renseignements au sujet de Deutsche Post, de Deutsche Postbank et de Deutsche Telekom qui ont été tirés de documents du domaine public. Nous n'avons pas vérifié de façon indépendante ces renseignements.

Tous les renseignements intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié à l'égard des taux d'occupation, des dates d'expiration, des loyers contractuels moyens et de la prime du loyer du marché par rapport au loyer contractuel des immeubles initiaux ne tiennent pas compte du supplément de loyer décrit dans les renseignements qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié. L'expression « loyer du marché » désigne que nous avons estimé le loyer du marché 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.

LA FIDUCIE

Nous fournissons aux investisseurs la possibilité d'obtenir une exposition au secteur immobilier commercial exclusivement à l'extérieur du Canada. Au 31 décembre 2011, notre portefeuille était composé de 292 immeubles de bureaux, industriels et multifonctionnels, situés en Allemagne, d'une superficie locative brute d'environ 12,3 millions de pieds carrés. Corporation immobilière Dundee est notre gestionnaire d'actif. Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole DI.UN.

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

Nous sommes exonérés des règles 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 aux termes de la LIR pour être dispensés des règles relatives aux EIPD prévues par la LIR. 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 se fondent sur l'exception applicable aux FPI, ce qui nous donne de la souplesse sur le plan de la nature et de la portée de nos placements et de nos autres activités. Étant donné que nous ne sommes pas propriétaires de biens canadiens imposables (terme défini dans la LIR), nous ne sommes pas assujettis à des restrictions à l'égard de notre propriété par des investisseurs non canadiens.

Réalisation du premier appel public à l'épargne et acquisition des immeubles initiaux

La Fiducie a été établie le 21 avril 2011 à titre de fiducie de placement immobilier formée pour effectuer des placements immobiliers à l'extérieur du Canada.

Le 3 août 2011, nous avons mené à terme notre premier appel public à l'épargne dans le cadre duquel nous avons placé 27 000 000 de parts au prix de 10,00 \$ chacune et des débentures à 5,5 % d'un capital global de 140 000 000 \$ pour un produit brut global de 410 000 000 \$. Parallèlement à notre premier appel public à l'épargne, Dundee Corporation et Corporation immobilière Dundee ont souscrit au total 12 000 000 de parts au prix de 10,00 \$ chacune pour un produit global de 120 000 000 \$. Ces produits (déduction faite des frais d'émission et des besoins en matière de fonds de roulement), de même que le produit de 58 609 003 € (environ 80 millions de dollars aux taux de change alors en vigueur), tiré de la vente des billets échangeables au porteur de parts vendeur et le financement par emprunt à terme de 328,5 millions d'euros (environ 448 millions de dollars aux taux de change alors en vigueur) ont été affectés à l'acquisition des immeubles initiaux.

Le 29 août 2011, nous avons réalisé l'émission de 4 050 000 parts supplémentaires au prix de 10,00 \$ par part et des débentures à 5,5 % d'un capital global de 21 000 000 \$ pour un produit brut global de 61 500 000 \$. Nous avons émis ces titres dans le cadre de l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation qui leur a été attribuée dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne. Nous avons affecté le produit net tiré de ces émissions supplémentaires aux fins générales de la Fiducie.

En vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables, l'acquisition des immeubles initiaux était considérée comme une « acquisition significative ». La déclaration d'acquisition d'entreprise de la Fiducie ayant trait à l'acquisition est intégrée au présent prospectus simplifié par renvoi.

Pour obtenir de l'information sur les immeubles initiaux, se reporter à la rubrique « Portefeuille immobilier » de notre plus récente notice annuelle.

Objectifs

Nous nous engageons à faire ce qui suit :

- gérer nos placements de façon à produire des flux de trésorerie stables, durables et croissants au moyen de placements dans des immeubles commerciaux à l'extérieur du Canada;

- construire un portefeuille diversifié et axé sur la croissance d'immeubles commerciaux en fonction d'un portefeuille initial en Allemagne;
- miser sur la croissance interne et rechercher des possibilités d'acquisition avantageuses au sein de nos marchés cibles;
- améliorer la valeur de nos actifs et maximiser la valeur à long terme de nos parts au moyen d'une gestion active et efficace de notre actif;
- verser des distributions en espèces par part prévisibles, croissantes et efficaces sur le plan fiscal.

Stratégie

Notre principale stratégie consiste à investir dans des immeubles productifs de revenu à l'extérieur du Canada qui fournissent des flux de trésorerie stables, durables et croissants. Voici comment nous procédons pour mettre en œuvre notre stratégie et atteindre nos objectifs :

Optimisation du rendement, de la valeur et des flux de trésorerie à long terme de nos immeubles

Nous gérons nos immeubles de façon à optimiser leur rendement, leur valeur et leurs flux de trésorerie à long terme. Nous tentons d'y parvenir grâce à des taux de location et d'occupation élevés. De concert avec notre équipe de gestion au Canada, nous comptons également une équipe de gestion d'actif établie en Allemagne et au Luxembourg, qui s'est déjà occupée des immeubles initiaux, qui assure une continuité avec le principal locataire et qui a des relations avec d'autres participants au marché. Nous gérons à l'interne la location, les dépenses en immobilisations et les projets de construction, tandis qu'une société du même groupe que notre principal locataire continue de fournir des services de gestion d'immeubles pour les immeubles initiaux et est responsable de toute l'exploitation courante, notamment de l'entretien général, de la perception des loyers ainsi que de l'administration des charges opérationnelles et des baux de locataires.

Diversification de notre portefeuille aux fins d'atténuation des risques

Nous nous efforcerons de diversifier notre portefeuille pour accroître la valeur par part, rehausser la viabilité de nos distributions et améliorer le profil de nos locataires. Nous prévoyons que notre profil en Europe, nos relations, notre équipe de direction en Allemagne et au Luxembourg et l'expertise des membres de notre conseil et de notre équipe de direction, nous fournira des occasions de tirer parti des opérations immobilières qui se présentent en Allemagne et dans d'autres pays d'Europe.

Investir dans des immeubles productifs de revenu stable à l'extérieur du Canada

Au moment d'envisager des possibilités d'acquisition, nous cherchons des immeubles comportant des locataires de qualité et des taux d'occupation élevés, et nous évaluons comment ces occasions d'acquisition complètent nos immeubles et ont le potentiel de créer une valeur supplémentaire. Nous tâchons de trouver ces possibilités d'acquisition par nous-mêmes et dans le cadre de partenariats avec des exploitants locaux ainsi que par une croissance avec des groupes canadiens qui étendent leurs activités à l'extérieur du Canada. Lorsque nous envisagerons des acquisitions futures, nous avons l'intention de nous concentrer sur des pays qui comportent un environnement commercial et d'exploitation stable, un marché liquide pour les investissements immobiliers, un régime juridique qui protège adéquatement les droits des propriétaires immobiliers et un régime gérable d'investissements étrangers. Nous envisagerons des possibilités d'investissement dans des immeubles productifs de revenu qui sont avantageuses, qui fournissent des flux de trésorerie stables, durables et croissants et qui nous permettent de réaliser des synergies par rapport à notre portefeuille d'immeubles. La mise en œuvre de cette stratégie sera réévaluée de façon continue et comprendra des aliénations d'immeubles et l'optimisation de notre structure du capital.

Maintien et renforcement d'un profil financier prudent

Nous exploitons nos investissements d'une manière disciplinée en mettant l'accent sur l'analyse financière et la gestion du bilan pour nous assurer de maintenir une structure du capital et un profil financier prudents. Nous avons l'intention de produire des flux de trésorerie stables suffisants pour financer nos distributions tout en maintenant un ratio d'endettement prudent. Nous préférons avoir des échéances de dette décalées pour atténuer les risques liés au taux d'intérêt et restreindre l'exposition liée au refinancement au cours d'une période donnée. Nous avons également mis en œuvre une stratégie de couverture du change qui permet d'assurer davantage le versement de distributions aux porteurs de parts de fiducie et de l'intérêt aux porteurs de débentures.

FAITS RÉCENTS

Acquisitions

Le 29 février 2012, nous avons réalisé l'achat d'une participation d'environ 99,74 % dans Grammophon Büroпарк situé à Hanovre, en Allemagne. Le prix d'achat global de l'action s'établissait à environ 34,1 millions de dollars (25,8 millions d'euros) (exclusion faite des coûts liés à l'opération). CID a fait l'acquisition d'une participation indirecte dans la tranche restante de 0,26 % de Grammophon Büroпарк. L'immeuble comprend environ 211 000 pieds carrés de locaux pour bureaux. Au moment de l'acquisition, l'immeuble était loué à 95 % et la durée moyenne de ces baux était de 4,2 ans. Dans le cadre de l'acquisition, nous avons pris en charge une hypothèque d'un capital d'environ 15,5 millions d'euros, d'une durée de trois ans, portant intérêt au taux nominal de 4,17 %. Dans le cadre de l'opération, nous avons obtenu une réévaluation de la valeur du marché de 0,6 million d'euros, ce qui venait ainsi ramener le taux d'intérêt en vigueur à 2,74 %.

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

Dans le cours normal des activités, nous avons engagé des pourparlers à l'égard d'acquisitions éventuelles de nouvelles propriétés pour notre portefeuille et de ventes éventuelles de propriétés existantes. Nous en sommes actuellement à diverses étapes du processus de vérification diligente et du processus de négociation relatifs à des acquisitions éventuelles d'immeubles de bureaux de plus de 300 millions d'euros en Allemagne. Tous les immeubles sont situés dans des grandes villes et sont loués à long terme à des locataires aux termes d'engagements solides. Nous prévoyons poursuivre les pourparlers à l'égard de ces acquisitions et nous recherchons activement ces possibilités et rechercherons d'autres possibilités d'acquisitions, d'investissements et d'aliénations. Toutefois, rien ne garantit que ces pourparlers déboucheront sur une entente définitive et, le cas échéant, quels seraient les modalités ou le moment d'une acquisition ou d'une vente.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Les modifications touchant notre structure du capital consolidé entre le 1^{er} janvier 2012 et le 30 mars 2012 sont les suivantes :

- La dette a augmenté de 21,8 millions de dollars par suite de l'hypothèque que nous avons pris en charge dans le cadre de notre acquisition de Grammophon Büroпарк;
- les capitaux propres des porteurs de parts ont augmenté par suite de l'émission de 20 362 parts aux termes du RAPRD.

Par suite de l'émission prévue de parts par la Fiducie et de la vente de parts par le porteur de parts vendeur aux termes du présent placement :

- la dette diminuerait d'environ 40,0 millions de dollars (46,0 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement) par suite de l'échange de billets échangeables par le porteur de parts vendeur;
- les capitaux propres des porteurs de parts augmenteraient d'environ 77,1 millions de dollars (88,7 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement).

PORTEUR DE PARTS VENDEUR

Le 3 août 2011, soit la date de clôture de notre premier appel public à l'épargne, le porteur de parts vendeur a fait l'acquisition de billets échangeables dont le capital en euros équivaut à 80 000 000 \$, lesquels billets sont échangeables contre 8 000 000 de parts, sous réserve des rajustements anti-dilution habituels. Le capital réel des billets échangeables s'élève à 58 609 003 € et le ratio d'échange actuel est d'une part par tranche de capital de 7,3261254 € de billets échangeables. Les renseignements présentés dans le tableau qui suit sont donnés en date du présent prospectus simplifié.

	Parts actuellement détenues (nombre/%) ¹⁾	Type de propriété	Parts devant être placées par le porteur de parts vendeur dans le cadre du présent placement (nombre/%) ²⁾	Parts détenues à la suite du présent placement (nombre/%) ³⁾
LSF REIT Holdings S. à r.l. . .	8 000 000/15,4 %	Inscrite et effective	4 000 000/7,7 %	4 000 000/7,2 %

Notes :

- 1) Représente les parts pouvant être émises au moment de l'échange des billets échangeables par le porteur de parts vendeur. Le porteur de parts vendeur échangera les billets échangeables contre des parts devant être placées aux termes du présent placement. À la date du présent prospectus simplifié et compte non tenu du présent placement, les 8 000 000 de parts représentent 15,4 % du nombre total de parts en circulation compte tenu de l'échange de tous les billets échangeables (12,5 % du nombre total de parts en circulation, après dilution, compte tenu de l'échange de tous les billets échangeables et de la conversion de toutes les débetures à 5,5 %).
- 2) Le pourcentage indiqué représente le pourcentage du nombre total de parts en circulation, compte tenu de l'échange de tous les billets échangeables avant la prise d'effet du présent placement (6,2 % du nombre total de parts en circulation après la prise d'effet de l'échange de tous les billets échangeables et la conversion de toutes les débetures à 5,5 %).
- 3) Le pourcentage indiqué constitue le pourcentage du nombre total de parts en circulation compte tenu de l'échange de tous les billets échangeables et du présent placement et on suppose que les preneurs fermes n'ont pas exercé l'option de surallocation. Si les preneurs fermes exercent l'option de surallocation en entier, après la réalisation du présent placement, le porteur de parts vendeur sera le propriétaire inscrit et véritable de billets échangeables pouvant être échangés contre un maximum de 3 400 000 parts, représentant 100 % des billets échangeables restants et 6,0 % du nombre total de parts en circulation compte tenu de l'échange de tous les billets échangeables restants (4,9 % du nombre total de parts en circulation, après dilution, compte tenu de l'échange de tous les billets échangeables restants et de la conversion de toutes les débetures à 5,5 %).

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, le porteur de parts vendeur et nous, le porteur de parts vendeur et 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 17 avril 2012 ou à une autre date dont peuvent convenir la Fiducie, le porteur de parts vendeur et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 30 avril 2012, un nombre total de 4 000 000 de parts au prix de 10,10 \$ chacune, payable au comptant à la Fiducie contre livraison et un nombre total de 4 000 000 de parts au prix de 10,10 \$ chacune, payable au comptant au porteur de parts vendeur contre livraison. La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes une rémunération de 0,404 \$ par part (au total, 1 616 000 \$) et le porteur de parts vendeur versera une rémunération de 0,404 \$ par part (au total, 1 616 000 \$) en contrepartie des services rendus dans le cadre du présent placement. Nous ne toucherons aucune tranche du produit tiré de la vente des parts par le porteur de parts vendeur.

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

Le porteur de parts vendeur et nous avons chacun attribué aux preneurs fermes une option (collectivement, l'« option de surallocation ») pouvant être exercée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et leur permettant d'acheter jusqu'à 600 000 parts supplémentaires auprès de nous et jusqu'à 600 000 parts supplémentaires auprès du porteur de parts vendeur, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Le porteur de parts vendeur et nous sommes chacun engagés à verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,404 \$ par part à l'égard des parts émises aux termes de l'option de surallocation. Le présent prospectus simplifié autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission des parts à l'exercice de l'option de surallocation. Le souscripteur qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou des achats effectués sur le marché secondaire.

Le présent placement est fait dans chacune des provinces du Canada. Les parts offertes par les présentes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et, par conséquent, elles ne peuvent être offertes, vendues ni livrées, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Les preneurs fermes ont convenu, sauf dans la mesure prévue par la convention de prise ferme et les lois applicables des États-Unis, de s'abstenir d'offrir ou de vendre les parts offertes par les présentes aux États-Unis. Aux termes de la convention de prise ferme, les preneurs fermes sont autorisés à offrir et à vendre les parts offertes par les présentes à l'extérieur des États-Unis conformément au *Regulation S* adopté en vertu de la Loi de 1933. Aux termes de la convention de prise ferme, les preneurs fermes peuvent également i) revendre les parts offertes par les présentes à des « investisseurs institutionnels admissibles » (au sens attribué à l'expression *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A* prise en vertu de la Loi de 1933 (la « Rule 144A »)) aux termes d'une dispense

des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévue par la Rule 144A et de dispenses similaires des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables et ii) prendre des dispositions pour que la Fiducie puisse vendre des parts à des « investisseurs accrédités institutionnels » (*institutional accredited investors*) qui répondent à un ou plusieurs des critères énoncés dans la *Rule 501(a)(1), (2), (3) ou (7)* prise en vertu du *Regulation D* adopté en vertu de la Loi de 1933 et/ou dans la *Section 4(2)* de la Loi de 1933 et aux termes de dispenses similaires des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Les certificats représentant les parts offertes par les présentes qui sont vendues aux États-Unis porteront une mention selon laquelle les titres qu'ils représentent n'ont pas été inscrits en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables, et ils ne peuvent être offerts, vendus, nantis ou transférés d'une autre façon en l'absence d'inscription en vertu de la Loi de 1933 ou aux termes d'une dispense de l'application de la Loi de 1933. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des parts offertes par les présentes aux États-Unis. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du placement des parts aux termes du présent prospectus simplifié, le courtier (participant ou non au placement) qui offre ou vend des parts aux États-Unis pourrait violer les dispositions de la Loi de 1933 en matière d'inscription si une telle offre ou vente n'est pas effectuée conformément à une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933.

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

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

Dundee Corporation, Corporation immobilière Dundee et le porteur de parts vendeur ont chacun convenu de ne pas, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de Valeurs Mobilières TD Inc., pour le compte des preneurs fermes, offrir, vendre ou autrement aliéner des titres de capitaux propres de la Fiducie ou des titres convertibles en titres de capitaux propres de la Fiducie ou pouvant être échangés ou exercés contre des titres de capitaux propres de la Fiducie (ni annoncer leur intention de le faire) pendant une période commençant à la date de la convention de prise ferme et se terminant 90 jours après la clôture du présent placement, sauf dans le cas de certaines exceptions.

Nous avons demandé l'inscription à la cote de la TSX des parts devant être émises par la Fiducie. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les conditions de la TSX. L'inscription à la cote de la TSX des parts devant être vendues par le porteur de parts vendeur a été approuvée au moment de notre premier appel public à l'épargne en août 2011.

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

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

Les preneurs fermes se proposent d'offrir les parts initialement au prix d'offre précisé sur la page couverture du présent prospectus 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 à nouveau à l'occasion pour être fixé à un prix ne dépassant pas celui qui est indiqué sur la page couverture, et la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite en fonction de l'insuffisance du prix total payé par les souscripteurs de parts par rapport au prix payé par les preneurs fermes à la Fiducie et au porteur de parts vendeur.

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

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

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

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

Les preneurs fermes peuvent dénouer une position à découvert couverte en exerçant, en totalité ou en partie, l'option de surallocation ou en achetant des parts sur le marché libre. Afin de prendre cette décision, les preneurs fermes tiendront compte notamment du cours des parts disponibles aux fins d'achat sur le marché libre comparativement au prix auquel ils peuvent acheter des parts grâce à l'option de surallocation. Les preneurs fermes doivent dénouer une position à découvert non couverte en achetant des parts sur le marché libre. Il est plus probable qu'une position à découvert non couverte 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 titres dans le cadre du présent placement. Toute position à découvert non couverte ferait partie de la position de surallocation des preneurs fermes.

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

Un des preneurs fermes, Valeurs Mobilières Dundee Ltée, est un émetteur relié à Corporation immobilière Dundee, notre gestionnaire d'actif. Corporation immobilière Dundee était également notre promoteur dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne. De plus, Valeurs Mobilières Dundee Ltée est une filiale indirecte de Dundee Corporation. Dundee Corporation, de concert avec ses filiales (dont Corporation immobilière Dundee) détient environ 25 % de nos parts, compte tenu de l'échange de tous les billets échangeables. Par conséquent, nous sommes un émetteur relié de Valeurs Mobilières Dundee Ltée aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. En outre, Brydon Cruise, président et associé directeur de Corp. Brookfield Financier, est un fiduciaire. Par conséquent, nous pouvons être un émetteur associé à Corp. Brookfield Financier aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Les modalités du placement des parts ont été fixées par voie de négociations sans lien de dépendance entre Valeurs Mobilières TD Inc. (à l'égard de laquelle nous ne sommes ni émetteur relié ni émetteur associé), le porteur de parts vendeur et nous. Les preneurs fermes ont participé à la rédaction du présent prospectus simplifié, à la négociation du prix des parts et au processus d'examen diligent à l'égard du présent placement. Ni Valeurs Mobilières Dundee Ltée, ni Corp. Brookfield Financier ne recevra un autre avantage lié au présent placement que ce qui est décrit dans le présent prospectus simplifié.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net revenant à la Fiducie et celui revenant au porteur de parts vendeur qui sont tirés de la vente des parts aux termes du présent prospectus simplifié sont estimés à environ 38 784 000 \$ et 38 784 000 \$, respectivement (44 601 600 \$ et 44 601 600 \$, respectivement, si l'option de surallocation est exercée en entier), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais compte tenu des frais estimatifs du présent placement de 510 000 \$, ce qui exclut les honoraires et les frais des conseillers juridiques du porteur de parts vendeur. Le porteur de parts vendeur prendra à sa charge sa quote-part de la rémunération et des frais du présent placement (notamment les honoraires et les frais des conseillers juridiques de la Fiducie), de même que tous les honoraires et les frais de ses conseillers juridiques. La Fiducie prendra à sa charge sa quote-part de la rémunération et des frais du présent placement.

Nous affecterons le produit net tiré de la vente des parts de la Fiducie dans le cadre du présent placement au financement d'acquisitions futures ainsi qu'aux besoins généraux de la Fiducie. Nous ne toucherons aucune tranche du produit tiré de la vente des parts par le porteur de parts vendeur.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. et conseillers spéciaux en fiscalité de la Fiducie, 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 Fiducie et les sociétés du même groupe qu'elle et n'est pas membre du même groupe qu'elles 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 pourraient par ailleurs ne pas être considérés détenir leurs parts en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, faire un choix irrévocable conformément au paragraphe 39(4) de la LIR qui leur permet de faire en sorte que les parts en question et les autres « titres canadiens » (au sens de la LIR) qui leur appartiennent au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est fait et au cours des années d'imposition subséquentes soient réputées constituer des immobilisations. Les porteurs de parts qui ne détiennent pas leurs parts à titre d'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur de parts 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 de déterminer ses résultats fiscaux canadiens dans la « monnaie fonctionnelle » ou iv) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (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 Fiducie 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 (Canada) avant la date du présent prospectus simplifié ou par une personne agissant pour son compte (les « propositions fiscales »). Sauf pour ce qui est 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, ou modification des politiques administratives et 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 telles qu'elles sont actuellement proposées, mais rien ne garantit qu'il en sera ainsi. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et pratiques de cotisation.

Le présent résumé ne prévoit pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes qui pourraient s'appliquer à un placement dans les parts. Toutefois, les incidences sur le revenu et autres incidences fiscales découlant de l'acquisition, de la détention ou de la disposition 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 investisseur 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

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle la Fiducie est admissible à tout moment à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR et la Fiducie ne sera pas assujettie à la limite relative à la propriété par des non-résidents prévue par la LIR puisqu'elle ne sera propriétaire d'aucun « bien canadien imposable » (terme défini dans la LIR).

Pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, la Fiducie doit notamment i) être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » aux fins de la LIR; ii) être un résident du Canada; iii) limiter ses activités a) au placement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immeubles ou des droits dans de tels biens); b) à l'acquisition, à la détention, à l'entretien, à l'amélioration, à la location ou à la gestion de biens immeubles ou de droits dans de tels biens qui constituent des immobilisations de la Fiducie ou c) à la combinaison des activités décrites aux alinéas a) ou b) et iv) remplir en tout temps certaines exigences minimales concernant la propriété et la répartition de parts (les « exigences de répartition minimales »). Un dirigeant de la Fiducie a avisé les conseillers juridiques que la Fiducie a produit un choix en vertu du paragraphe 132(6.1) de la LIR pour être réputée constituer une fiducie de fonds commun de placement depuis le moment de son établissement et que la Fiducie entend demeurer admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la LIR en tout temps par la suite. Si la Fiducie devait ne pas être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, différentes de façon importante et défavorable.

Règles relatives aux EIPD

La législation relative aux EIPD touche une fiducie ou une société de personnes qui est une entité intermédiaire de placement déterminée et ses investisseurs. Selon les règles relatives aux EIPD, une entité intermédiaire de placement déterminée 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. L'EIPD doit payer l'impôt sur ce revenu non déductible selon un taux qui correspond environ aux taux combinés de l'impôt fédéral et provincial sur le revenu des sociétés. Les distributions du revenu non déductible aux investisseurs de l'EIPD sont réputées constituer des dividendes imposables provenant d'une société canadienne imposable, et les investisseurs sont imposés en conséquence.

Les restrictions de placement énoncées dans la déclaration de fiducie et dans d'autres documents régissant les filiales et les FCP Dundee empêchent la Fiducie ou une de ses filiales, dont la Société en commandite Dundee, d'investir dans une autre entité qu'une « entité de placement de portefeuille » ou de détenir des « biens hors portefeuille », au sens de la LIR. Par conséquent, les règles relatives aux EIPD ne devraient pas s'appliquer à la Fiducie.

Régime fiscal de la Fiducie

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

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

De façon générale, la Fiducie n'aura pas d'impôt à payer sur les sommes qu'elle reçoit de la Société en commandite Dundee en guise de distributions. De façon générale, l'excédent des distributions versées à la Fiducie sur sa part du revenu de la Société en commandite Dundee pour une année d'imposition donnera lieu à une réduction du prix de base rajusté des parts de s.e.c. de la Fiducie correspondant à l'excédent. Si le prix de base rajusté des parts de s.e.c. de la Fiducie à la fin d'une année d'imposition de la Société en commandite Dundee est inférieur à zéro, la Fiducie sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant inférieur à zéro pour l'année, et le prix de base rajusté des parts de s.e.c. de la Fiducie au début de l'année d'imposition suivante de la Société en commandite Dundee sera alors de zéro.

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

Dans le calcul de son revenu aux fins de la LIR, la Fiducie peut déduire les frais administratifs et autres frais raisonnables qu'elle engage pour 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 partie des frais d'émission qu'elle peut déduire dans une année d'imposition est de 20 %. Cette partie est calculée au prorata lorsque l'année d'imposition de la Fiducie compte moins de 365 jours.

Compte tenu de l'intention actuelle des fiduciaires, la Fiducie est tenue de verser des distributions chaque année aux porteurs de parts d'un montant suffisant pour s'assurer de ne pas avoir à payer de façon générale l'impôt prévu par la partie I de la LIR au cours de toute année (compte tenu des remboursements d'impôt applicables en faveur de la Fiducie). Si le revenu de la Fiducie pour une année d'imposition dépasse le total des distributions en espèces pour cette année-là, le revenu excédentaire pourrait être distribué aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. La Fiducie déduira généralement le revenu devant être versé aux porteurs de parts, au comptant, sous forme de parts supplémentaires ou autrement, dans le calcul de son revenu imposable.

La Fiducie ne peut répartir entre les porteurs de parts les pertes qu'elle a subies, mais elle peut les déduire au cours d'années futures dans le calcul de son revenu imposable, conformément à la LIR. Si la Fiducie était autrement tenue de payer de l'impôt sur les gains en capital imposables nets qu'elle réalise pour une année d'imposition, elle aura le droit pour chaque année d'imposition de réduire son impôt à payer, s'il y a lieu (ou de recevoir un remboursement à cet égard), d'une somme calculée en vertu de la LIR qui sera fonction des rachats de parts durant l'année (le « remboursement au titre des gains en capital »). Dans certaines circonstances, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas compenser complètement l'impôt à payer par la Fiducie 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 Fiducie. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie de tout gain en capital ou de tout revenu réalisé par la Fiducie dans le cadre de tels rachats peut, au gré des fiduciaires, être considérée comme un gain en capital ou un revenu versé aux porteurs de parts qui demandent le rachat et désignée en tant que gains en capital ou revenu de ces derniers. Le revenu ou la partie imposable de tout gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu des porteurs de parts qui demandent le rachat (à titre de revenu ou de gains en capital imposables) et la Fiducie pourra le déduire dans le calcul de son revenu.

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

La LIR renferme des règles (qui font l'objet d'une proposition de modification dans les propositions fiscales publiées le 27 août 2010) qui pourraient obliger un contribuable, y compris la Fiducie, 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 Fiducie 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, fiducies, 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 pour la Fiducie d'acquies, de détenir ou de 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 dont ces revenus, bénéfices et gains auraient été frappés en vertu de la partie I de la LIR s'ils avaient été gagnés directement par la Fiducie. 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 la Société en commandite Dundee, ainsi que les formalités et les conditions régissant la participation de la Fiducie dans la Société en commandite Dundee 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 la Société en commandite Dundee sont assujettis à un impôt sur le revenu ou sur les bénéfices qui est considérablement moins élevé que l'impôt sur le revenu dont ce revenu, ces bénéfices et ces gains seraient frappés s'ils étaient gagnés directement par la Fiducie et iii) la mesure dans laquelle le revenu, les bénéfices et les gains de la Société en commandite Dundee pour un exercice donné sont distribués au cours de ce même exercice ou de celui qui le suit. Si elles s'appliquent, ces règles obligeront généralement la Fiducie à inclure dans son revenu, pour chaque année d'imposition au cours de laquelle la Fiducie 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 le produit du « coût désigné » (au sens de la LIR) pour la Fiducie dans les intérêts en question à la fin du mois, multiplié par 1/12 du taux prescrit applicable pour la période qui englobe le mois en question sur ii) le revenu de la Fiducie 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 Fiducie à l'égard d'un bien d'un fonds de placement non-résident serait incluse dans le calcul du prix de base rajusté du bien pour la Fiducie.

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 Fiducie acquies ou détient les parts de s.e.c. Un membre de la haute direction de la Fiducie a avisé les conseillers juridiques que la Fiducie 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 Fiducie détient ces intérêts consiste à 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 Fiducie.

Régime fiscal de la Société en commandite Dundee

La Société en commandite Dundee n'est pas assujettie à l'impôt en vertu de la LIR. Chaque associé canadien de la Société en commandite Dundee, dont la Fiducie, doit inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition (ou, sous réserve des règles sur la fraction « à risque » décrites ci-après, peut déduire de celui-ci) sa part du revenu (ou de la perte) de la Société en commandite Dundee pour son exercice terminé au cours de l'année d'imposition de l'associé ou en même temps que celle-ci, peu importe que le revenu en question soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu (ou la perte) de la Société en commandite Dundee sera calculé pour chaque exercice comme s'il constituait une personne distincte qui réside au Canada. Dans le calcul du revenu (ou de la perte) de la Société en commandite Dundee, 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 (y compris les gains en capital imposables) ou la perte de la Société en commandite Dundee pour un exercice sera attribué aux associés de la Société en commandite Dundee, dont la Fiducie, de la façon indiquée dans la convention de société en commandite Dundee, sous réserve des règles détaillées de la LIR à cet égard.

Si la Société en commandite Dundee subit une perte à des fins fiscales, la Fiducie pourra déduire de son revenu sa part de la perte en question dans la mesure où le placement de la Fiducie 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 le Commandité Dundee constituera une « société étrangère affiliée » et une « société étrangère affiliée contrôlée » de la Société en commandite Dundee aux fins de la LIR. Aux fins du calcul de son revenu, la Société en commandite Dundee 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 seront calculés au niveau des porteurs de parts de FCP Dundee. Lorac devrait être une société étrangère affiliée à la Société en commandite Dundee, mais pas une société étrangère affiliée contrôlée par celle-ci.

Le revenu gagné par les sociétés étrangères affiliées contrôlées devrait être admissible au titre de « 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 la Société en commandite Dundee 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 la Société en commandite Dundee reçoive réellement ou non une distribution de REAB au cours de cet exercice. Le prix de base rajusté pour la Société en commandite Dundee de ses actions dans Dundee Gibraltar augmentera du montant net ainsi inclus dans le revenu de la Société en commandite Dundee. Au moment où la Société en commandite Dundee reçoit un dividende à l'égard de montants qui ont déjà été inclus dans son revenu à titre de REAB, le dividende en question ne sera pas imposable pour la Société en commandite Dundee et le prix de base rajusté pour la Société en commandite Dundee de ses actions dans Dundee Gibraltar sera réduit de façon correspondante. Si un porteur de parts de FCP Dundee effectue une distribution en faveur de Dundee Lux Holdco qui dépasse le REAB du porteur de parts de FCP Dundee, l'excédent réduira le prix de base rajusté pour Dundee Lux Holdco de ses actions du porteur de parts de FCP Dundee. Si la réduction donne un montant inférieur à zéro, Dundee Lux Holdco sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant et la moitié du gain en capital sera inclus dans le REAB de Dundee Lux Holdco. Les autres distributions qu'effectue Dundee Lux Holdco en faveur de Dundee Gibraltar du montant donnant lieu au gain en capital ne produiront pas un gain en capital réputé entre les mains de Dundee Gibraltar.

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

Régime fiscal des porteurs de parts

Distributions sur les parts

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

La partie non imposable des gains en capital nets de la Fiducie qui est payée ou payable ou réputée être payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le revenu de ce porteur de parts pour l'année.

Les autres sommes en excédent du revenu net et des gains en capital imposables nets de la Fiducie qui sont payées ou payables ou réputées être payées ou payables par la Fiducie à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition, y compris la distribution supplémentaire réinvestie dans des parts aux termes du RAPRD, ne seront généralement pas incluses dans le revenu du porteur de parts pour l'année. Le porteur de parts sera tenu de déduire du prix de base rajusté de ses parts la tranche de toute somme (sauf le produit de disposition relatif au rachat de parts et la tranche non

imposable des gains en capital nets) payée ou payable à ce porteur de parts qui n'a pas été incluse dans le calcul de son revenu et il réalisera un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement négatif.

À la condition que la Fiducie fasse les désignations appropriées, les tranches des gains en capital imposables nets et du revenu de source étrangère telles qu'elles sont payées ou payables ou réputées être payées ou payables par la Fiducie aux porteurs de parts conserveront dans les faits leur caractère et seront traitées en tant que telles dans les mains des porteurs de parts aux fins de la LIR, et les porteurs de parts pourraient avoir le droit de demander un crédit pour impôt étranger à l'égard des impôts étrangers payés par la Fiducie. Dans la mesure où des sommes sont désignées comme ayant été payées aux porteurs de parts au moyen des gains en capital imposables nets de la Fiducie, ces sommes seront réputées, aux fins de l'impôt, avoir été reçues par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gains en capital imposables et elles seront assujetties aux règles générales relatives à l'imposition des gains en capital qui sont décrites ci-après.

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 Fiducie qui doivent autrement être incluses dans le revenu du porteur de parts (telles que les sommes désignées comme étant payables par la Fiducie à un porteur de parts qui demande le rachat de ses parts au moyen des gains en capital ou du revenu de la Fiducie, 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 la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts détenues par le porteur de parts à titre d'immobilisations immédiatement avant l'acquisition. Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur de parts comprendra toutes les sommes versées par le porteur de parts à l'égard de la part, sous réserve de certains rajustements. Le coût, pour un porteur de parts, de parts reçues au lieu d'une distribution en espèces du revenu de la Fiducie correspondra au montant de cette distribution effectuée au moyen de l'émission de ces parts. Le coût des parts acquises dans le cadre du réinvestissement de distributions aux termes du RAPRD correspondra au montant du placement. Aucune augmentation ou diminution nette du prix de base rajusté global de la totalité des parts d'un porteur de parts ne découlera de la réception de la distribution supplémentaire réinvestie aux termes du RAPRD. Toutefois, le prix de base rajusté par part sera réduit.

Si le prix de rachat de parts est payé au moyen d'une distribution en nature versée aux porteurs de parts de titres d'une filiale, le produit de disposition des parts pour le porteur de parts correspondra à la juste valeur marchande du bien ainsi distribué, moins le revenu ou le gain en capital réalisé par la Fiducie par suite du rachat de ces parts dans la mesure où le revenu ou le gain en capital est attribué par la Fiducie au porteur de parts qui demande le rachat. Si un revenu ou un gain en capital réalisé par la Fiducie par suite du rachat de parts est ainsi attribué par la Fiducie, 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 d'un titre d'une filiale distribué par la Fiducie à un porteur de parts au moment du rachat de parts correspondra généralement à la juste valeur marchande du titre d'une filiale au moment de la distribution.

Régime fiscal des gains en capital et des pertes en capital

La moitié des gains en capital réalisés par un porteur de parts et le montant des gains en capital imposables nets désignés par la Fiducie à l'égard d'un porteur de parts seront généralement inclus dans le revenu du porteur de parts à titre de gains en capital imposables. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de parts dans le cadre d'une disposition, réelle ou réputée, de parts peut généralement être déduite uniquement des gains en capital imposables du porteur de parts pour l'année de disposition, au cours des trois années d'imposition précédentes ou de toute année d'imposition ultérieure, dans la mesure et dans les circonstances décrites dans la LIR.

Si un porteur de parts qui est une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, la perte en capital subie par celui-ci dans le cadre de la disposition sera généralement réduite du montant de tout dividende reçu par la Fiducie auparavant attribué par la Fiducie au porteur de parts, dans la mesure et dans les

circonstances prescrites par la LIR. Des règles analogues s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (sauf une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

Impôt remboursable

Un porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien » (terme défini dans la LIR) pourrait devoir payer un impôt remboursable additionnel de $6\frac{2}{3}$ % sur son revenu de placement, notamment sur les gains en capital imposables provenant d'attributions effectuées par la Fiducie du revenu qu'elle a distribué aux porteurs de parts ou provenant de la disposition réelle ou réputée de parts par le porteur de parts.

Impôt minimum de remplacement

Le porteur de parts qui est un particulier ou une fiducie (sauf certaines fiducies) 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 Fiducie qui sont payés ou payables ou sont réputés être payés ou payables à un porteur de parts et qui sont attribués à titre de gains en capital imposables nets.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis des conseillers juridiques, d'après les déclarations de la Fiducie 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 Fiducie cesse d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de placement enregistré 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. Les titres d'une filiale reçus par suite d'un rachat en nature de parts ne constituent pas nécessairement 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.

Les parts ne constitueront pas des « placements interdits » (terme défini dans la LIR) pour les fiducies régies par un CELI, un REER ou un FERR pourvu que le titulaire du CELI ou le rentier aux termes du REER ou du FERR, selon le cas, n'ait pas de lien de dépendance avec la Fiducie aux fins de la LIR et qu'il n'ait pas de participation notable (terme défini dans la LIR pour l'application des règles sur les placements interdits) dans la Fiducie ou toute personne ou société de personnes avec laquelle la Fiducie a des liens de dépendance aux fins de la LIR. Il est recommandé aux particuliers qui détiennent ou entendent détenir des parts dans un CELI, un REER ou un FERR de consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de l'application potentielle des règles relatives aux placements interdits dans leur situation particulière.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Tous les renseignements figurant dans la présente rubrique sont donnés en date du 30 mars 2012.

Depuis le 21 avril 2011, date de la constitution de la Fiducie, la Fiducie a effectué les placements et les distributions de parts et de titres convertibles en parts suivants :

Le 21 avril 2011, dans le cadre de la fondation et de l'organisation de la Fiducie, la Fiducie a émis 800 000 parts en faveur de Corporation immobilière Dundee en contrepartie de 400 000 \$ en espèces, soit 0,50 \$ par part.

Le 3 août 2011, la Fiducie a réalisé son premier appel public à l'épargne et a émis 27 000 000 de parts au prix de 10,00 \$ chacune et des débentures à 5,5 % d'un capital global de 140 000 000 \$ pour un produit brut de 410 000 000 \$. Le 3 août 2011, la Fiducie a également émis 2 000 000 de parts en faveur de Corporation immobilière Dundee au prix de 10,00 \$ chacune et 10 000 000 de parts en faveur de Dundee Corporation au prix de 10,00 \$ chacune pour un produit brut de 120 000 000 \$. Le 29 août 2011, la Fiducie a réalisé l'émission de 4 050 000 parts supplémentaires au

prix de 10,00 \$ chacune et des débentures à 5,5 % supplémentaires d'un capital global de 21 000 000 \$ pour un produit brut de 61 500 000 \$, dans le cadre de l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation qui leur a été attribuée dans le cadre du premier appel public à l'épargne de la Fiducie.

Le 5 août 2011, la Fiducie a émis des billets échangeables d'un capital de 58 609 003 € au porteur de parts vendeur qui sont échangeables contre au plus 8 000 000 de parts, sous réserve des rajustements anti-dilution habituels. Depuis la réalisation du premier appel public à l'épargne de la Fiducie le 3 août 2011, la Fiducie n'a émis aucune part dans le cadre de l'échange de billets échangeables.

La Fiducie distribue des parts chaque mois aux porteurs de parts de fiducie existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des parts conformément au RAPRD. Depuis la réalisation du premier appel public à l'épargne de la Fiducie, la Fiducie a émis 42 678 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 Fiducie 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. Depuis la réalisation du premier appel public à l'épargne de la Fiducie le 3 août 2011, la Fiducie n'a émis aucune part aux termes de ce régime étant donné qu'aucune part différée n'a été acquise.

Conformément aux modalités des débentures à 5,5 %, les débentures à 5,5 % sont convertibles en parts au prix de conversion de 13,00 \$ par part (soit un ratio de conversion de 76,9231 parts par tranche de 1 000 \$ de capital). Durant la période s'étalant du 3 août 2011, date de clôture du premier appel public à l'épargne de la Fiducie, à la date du présent prospectus simplifié, la Fiducie n'a émis aucune part à la conversion de débentures à 5,5 %.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Cours et volume des opérations

Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DI.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 qui précède la date du présent prospectus simplifié, à compter du mois partiel, du 3 août 2011, date de clôture de notre premier appel public à l'épargne, au 31 août 2011 :

Période	Cours (\$)		Volume
	Haut	Bas	
Août 2011	10,45	9,65	10 744 380
Septembre 2011	10,06	9,65	1 421 329
Octobre 2011	10,00	9,05	1 970 332
Novembre 2011	9,93	9,43	2 222 904
Décembre 2011	10,14	9,56	1 127 033
Janvier 2012	10,68	9,80	1 770 433
Février 2012	10,60	10,25	2 509 790
Mars 2012	10,60	9,99	2 723 937

Nos débetures à 5,5 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DI.DB ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois qui précède la date du présent prospectus simplifié, à compter du mois partiel, du 3 août 2011, date de clôture de notre premier appel public à l'épargne, au 31 août 2011 :

<u>Période</u>	<u>Bas</u>		<u>Volume</u>
	<u>Haut (\$)</u>	<u>(\$)</u>	
Août 2011	100,75	96,75	117 970
Septembre 2011	100,30	95,51	22 860
Octobre 2011	97,00	87,10	141 830
Novembre 2011	95,50	93,25	312 200
Décembre 2011	98,99	94,00	61 060
Janvier 2012	100,50	97,51	83 460
Février 2012	100,95	99,55	75 725
Mars 2012	100,50	99,75	60 530

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts est assujéti à un certain nombre de risques, notamment ceux mentionnés dans notre plus récente notice annuelle et dans notre rapport de gestion de 2011. Il est recommandé aux investisseurs éventuels d'examiner attentivement ces risques avant d'acheter des parts.

Exécution contre le porteur de parts vendeur de jugements rendus par des tribunaux à l'étranger

Bien que le porteur de parts vendeur ait désigné Cassels Brock & Blackwell LLP comme mandataire aux fins de signification en Ontario, il se peut que les investisseurs ne puissent faire exécuter contre le porteur de parts vendeur les jugements rendus par les tribunaux canadiens qui sont fondés sur les dispositions relatives à la responsabilité civile des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les jugements rendus contre le porteur de parts vendeur par les tribunaux canadiens peuvent, par conséquent, devoir être exécutés à l'extérieur du Canada et ainsi faire l'objet de moyens de défense supplémentaires. De plus, la quasi-totalité de l'actif du porteur de parts vendeur est située à l'extérieur du Canada et, par conséquent, il se peut que les investisseurs ne puissent faire exécuter contre le porteur de parts vendeur les jugements rendus par les tribunaux canadiens.

Dilution

Même si l'on prévoit que le produit net revenant à la Fiducie tiré 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 cet usage ou est affectée à la réduction d'une dette assortie d'un faible taux d'intérêt, le présent placement pourrait entraîner une dilution, par part, de notre bénéfice net et d'autres mesures que nous employons.

PROMOTEUR

Corporation immobilière Dundee était le promoteur de la Fiducie dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne. Elle détient 2 800 000 parts, qui représentent environ 5,4 % de nos parts en circulation, compte tenu de l'échange de tous les billets échangeables. Se reporter à la rubrique « Ventes ou placements antérieurs ». Corporation immobilière Dundee est notre gestionnaire d'actif et nous lui versons la rémunération aux termes de la convention de gestion d'actif décrite à la rubrique « Services de gestion immobilière et de consultation – Gestion d'actif » de notre plus récente notice annuelle.

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 Wilson & Partners LLP, 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 Cassels Brock & Blackwell LLP, pour le compte du porteur de parts vendeur, et par Torys LLP, pour le compte des preneurs fermes.

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

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 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 à Toronto, en Ontario.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

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

CONSETEMENT DE L'AUDITEUR

Nous avons lu le prospectus simplifié de Fiducie de placement immobilier Internationale Dundee (la « Fiducie ») daté du ● avril 2012 relatif au placement et à la vente de parts de la Fiducie. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention de l'auditeur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus simplifié susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de la Fiducie portant sur l'état consolidés de la situation financière de la Fiducie au 31 décembre 2011 et sur l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie de la période du 21 avril 2011 au 31 décembre 2011. Notre rapport est daté du 23 février 2012.

●

Comptables agréés

Experts-comptables autorisés

Toronto (Ontario)

Le ● avril 2012

GLOSSAIRE

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

« **actif de placement** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de la Fiducie »;

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

« **billets** » désigne les billets à ordre, les obligations, les débetures 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 la Société en commandite Dundee;

« **billets échangeables** » désigne les billets échangeables, série A et les billets échangeables, série B d'un capital global correspondant à 58 609 003 €, soit l'équivalent en euros approximatif de 80 000 000 \$, le 3 août 2011, date de la réalisation de notre premier appel public à l'épargne;

« **billets échangeables, série A** » désigne les billets de Dundee Lux Holdco, qui comportent les droits et les caractéristiques qui y sont énoncés, notamment un droit d'échange de ces billets contre des parts selon les modalités et sous réserve des conditions prévues par la convention d'échange;

« **billets échangeables, série B** » désigne les billets de Dundee Lux Holdco, qui comportent les droits et les caractéristiques qui y sont énoncés, notamment un droit d'échange de ces billets contre des parts selon les modalités et sous réserve des conditions prévues par la convention d'échange;

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

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

« **Commandité Dundee** » désigne Dundee International (Cayman) Ltd., société régie par les lois des îles Caïmans, commandité de la Société en commandite Dundee et filiale en propriété exclusive de la Fiducie;

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

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

« **convention d'échange** » désigne la convention d'échange datée du 5 août 2011 conclue entre la Fiducie, Dundee Lux Holdco et le porteur de parts vendeur;

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 2 avril 2012 qui est intervenue entre la Fiducie, les preneurs fermes et le porteur de parts vendeur;

« **débetures à 5,5 %** » désigne les débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,5 % de la Fiducie arrivant à échéance le 31 juillet 2018;

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de la Fiducie datée du 3 août 2011;

« **Deutsche Post** » désigne Deutsche Post AG;

« **DPI** » désigne Deutsche Post Immobilien GmbH, filiale en propriété exclusive de Deutsche Post;

« **Dundee Gibraltar** » désigne Dundee (Gibraltar) Limited, société régie par les lois du Territoire britannique de Gibraltar et filiale en propriété exclusive de la Société en commandite Dundee;

« **Dundee Lux Holdco** » désigne Dundee International (Luxembourg) Holdings S. à r.l., société à responsabilité limitée 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, ses territoires, ses possessions ou autres régions de leur ressort;

« **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;

« **FCP Dundee** » désigne, selon le contexte, Lorac agissant en son propre nom, mais pour le compte de l'une des entités suivantes, respectivement, ou l'une des entités suivantes : 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, 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 le FCP Dundee pertinent lui-même;

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

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

« **Fiducie** » désigne la Fiducie de placement immobilier internationale Dundee, fiducie de placement immobilier à capital variable qui a été établie sous le régime des lois de la province d'Ontario;

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

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

« **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;

« **législation relative aux EIPD** » désigne les dispositions de la LIR qui s'appliquent à une EIPD, compte tenu de toutes les propositions fiscales s'y rapportant;

« **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;

« **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 raison de 50 %, à Dundee Lux Holdco et, à raison 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 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;

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

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

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

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

« **parts de s.e.c.** » désigne les parts de la Société en commandite Dundee;

« **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 lui est attribué dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario);

« **porteur de parts vendeur** » désigne LSF REIT Holdings S. à r.l., société à responsabilité limitée établie sous le régime des lois du Luxembourg;

« **porteurs de parts** » désigne des porteurs des parts, mais l'expression « **porteurs de parts de fiducie** » désigne l'ensemble des porteurs des parts de fiducie;

« **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 Dundee Lux Holdco et « **porteur de parts de FCP Dundee** » désigne chacune des entités susmentionnées;

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

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

« **prospectus de notre premier appel public à l'épargne** » désigne le prospectus ordinaire définitif de la Fiducie daté du 21 juillet 2011 établi dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne;

« **rapport de gestion de 2011** » désigne le rapport de gestion de la Fiducie pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011;

« **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;

« **REAB** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime fiscal de la Société en commandite Dundee »;

« **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 Fiducie;

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

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

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

« **Société en commandite Dundee** » désigne Dundee International (Cayman) L.P., société en commandite établie sous le régime des lois des îles Caïmans dont la Fiducie est l'unique commanditaire;

« **Sous-Fonds I** » désigne Lorac, agissant à titre de société de gestion en son propre nom, mais pour le compte du Sous-Fonds I, sous-fonds 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'indique clairement qu'il est question du Sous-Fonds I lui-même;

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

« **titres** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes »;

« **titres d'une filiale** » désigne les billets ou d'autres titres de la Société en commandite Dundee ou les autres billets ou titres d'une filiale de la Société en commandite Dundee désignés à l'occasion par les fiduciaires;

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

ATTESTATION DE LA FIDUCIE

Le 2 avril 2012

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 INTERNATIONALE DUNDEE

(signé) P. JANE GAVAN
Chef de la direction

(signé) DOUGLAS QUESNEL
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) DUNCAN JACKMAN
Fiduciaire

(signé) BRYDON CRUISE
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 2 avril 2012

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) Andrew G. Phillips

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Stephen Sender

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Mark G. Johnson

Par : (signé) William Wong

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) Derek Dermott

CORPORATION CANACCORD GENUITY

VALEURS MOBILIÈRES DUNDEE LTÉE

Par : (signé) Justin Bosa

Par : (signé) Onorio Lucchese

CORP. BROOKFIELD
FINANCIER

GMP VALEURS
MOBILIÈRES S.E.C.

VALEURS MOBILIÈRES
HSBC (CANADA) INC.

FINANCIÈRE BANQUE
NATIONALE INC.

Par : (signé)
Mark Murski

Par : (signé)
Andrew Kiguel

Par : (signé)
Nicole Caty

Par : (signé)
Andrew Wallace

