

## Prospectus préalable de base

*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 simplifié.*

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

*Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par une personne dûment inscrite. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la Loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni d'aucune autre loi sur les valeurs mobilières d'un État, et ils ne peuvent être offerts, vendus ou livrés directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique, ses possessions et autres régions soumises à leur autorité, sauf dans des circonstances restreintes. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».*

*L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi sur demande adressée au secrétaire de la Fiducie de placement immobilier internationale Dundee au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5C 3H1 (téléphone : 416 365-3535) ou sur le site Internet de SEDAR, à l'adresse suivante : [www.sedar.com](http://www.sedar.com).*

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ PROVISOIRE

Nouvelle émission

Le 20 décembre 2012



## FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER INTERNATIONALE DUNDEE

**1 000 000 000 \$**

**Parts**

**Titres d'emprunt**

La Fiducie de placement immobilier internationale Dundee (« **FPI internationale Dundee** ») peut, occasionnellement, offrir des parts (« **parts** ») et des titres d'emprunt (« **titres d'emprunt** ») de FPI internationale Dundee, et les titres d'emprunt peuvent comprendre des titres d'emprunt convertibles en parts de FPI internationale Dundee, ou échangeables contre celles-ci, ou offrir une combinaison de parts et de titres d'emprunt, pour un prix d'offre total maximal de 1 000 000 000 \$ (ou une somme équivalente, à la date d'émission, dans une ou plusieurs autres monnaies) pendant la période de validité de 25 mois du présent prospectus préalable de base simplifié (le « **prospectus** »), y compris toute modification s'y rapportant. Les parts et les titres d'emprunt mentionnés dans le présent prospectus sont définis comme les « **titres** ».

Un supplément de prospectus préalable (un « **supplément de prospectus** ») précisera les modalités particulières des placements de titres et peut comprendre, selon le cas, i) s'il s'agit des parts, le nombre de parts faisant l'objet d'un placement, le prix d'offre, le fait que les parts soient offertes en contrepartie d'une somme d'argent ou pour une autre contrepartie et toute autre modalité particulière et, ii) s'il s'agit de titres d'emprunt, la désignation précise, le montant du capital global, la monnaie ou l'unité monétaire des titres d'emprunt, l'échéance, les dispositions relative à l'intérêt, les coupures autorisées, les engagements, les cas de défaut et les autres modalités de rachat, les modalités d'échange ou de conversion, le prix d'offre initial (ou le mode de calcul de celui-ci s'ils sont offerts sans prix fixe), les modalités concernant le rang des titres d'emprunt par rapport aux autres créances, que ceux-ci soient garantis par des actifs ou cautionnés par une personne et toute autre modalité particulière. Vous êtes prié de lire le présent prospectus ainsi que le supplément de prospectus pertinent avant d'investir dans les titres.

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

FPI internationale Dundee est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale, et régie par les lois de l'Ontario. Notre siège social est situé au 30 Adelaide Street East, Suite 1600, Toronto (Ontario) M5E 3H1.

Nos parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** »), sous le symbole DI.UN. **À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent, les titres d'emprunt ne seront inscrits à la cote d'aucune bourse, il n'existe aucun marché pour la négociation des titres d'emprunt, et il est possible que les acheteurs puissent ne pas être en mesure de revendre les titres d'emprunt achetés aux termes du présent prospectus, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, la liquidité des titres d'emprunt et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Veuillez vous reporter aux facteurs de risque figurant dans le supplément de prospectus relatif aux titres d'emprunt pertinents.**

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

**À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent, dans le cadre d'un placement de titres, les preneurs fermes, les courtiers en valeurs ou les placeurs pour compte peuvent effectuer des opérations en vue de stabiliser ou de maintenir le cours des titres à un autre**

**niveau que celui qui pourrait exister sur le marché libre. Ces opérations peuvent être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

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

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

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

Il est important que vous étudiiez les facteurs de risque particuliers pouvant toucher le secteur immobilier mondial et, ainsi, la stabilité des distributions que nous versons sur les parts. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus aux sous-rubriques « La concentration des immeubles en Allemagne pourrait nuire à notre rendement financier » et « La concurrence au sein du marché immobilier allemand pourrait nuire à notre rendement financier » de la rubrique « Facteurs de risque » de notre dernière notice annuelle et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » du rapport de gestion pour notre dernier exercice terminé, qui sont toutes intégrées par renvoi dans le présent prospectus. Ces documents décrivent également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles pour vous si un risque devait se matérialiser. Il est important que les investisseurs tiennent compte du fait que nos actifs sont situés à l'extérieur du Canada et, à l'heure actuelle, uniquement en Allemagne.

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

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

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

## TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	1
INFORMATION PROSPECTIVE .....	2
TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE FPI INTERNATIONALE DUNDEE ET SES ACTIVITÉS.....	4
FPI INTERNATIONALE DUNDEE.....	5
FAITS RÉCENTS.....	5
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ.....	7
EMPLOI DU PRODUIT.....	7
RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES.....	7
DESCRIPTION DES PARTS.....	7
DESCRIPTION DES TITRES D’EMPRUNT .....	8
MODE DE PLACEMENT .....	15
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS .....	16
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.....	17
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	18
FACTEURS DE RISQUE .....	18
PROMOTEUR.....	18
QUESTIONS D’ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS .....	18
AUDITEURS ET AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES.....	19
ENGAGEMENTS AUPRÈS DES AUTORITÉS EN VALEURS MOBILIÈRES .....	19
DROITS LÉGAUX ET CONTRACTUELS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES.....	19
CONSENTEMENT DE L’AUDITEUR.....	A-1
GLOSSAIRE.....	B-1
ATTESTATION DE LA FIDUCIE.....	C-1

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

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

- a) La notice annuelle de la Fiducie de placement immobilier internationale Dundee datée du 30 mars 2012;
- b) La circulaire de sollicitation de procurations de la direction de la Fiducie de placement immobilier internationale Dundee datée du 5 avril 2012 préparée en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts qui a eu lieu le 2 mai 2012;
- c) les états financiers consolidés audités de FPI internationale Dundee au 31 décembre 2011, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour la période allant du 21 avril 2011 au 31 décembre 2011, ainsi que les notes et le rapport de l'auditeur indépendant y afférents;
- d) les états financiers consolidés résumés non audités révisés de FPI internationale Dundee au 30 septembre 2012 et pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2012 et 2011, ainsi que les notes y afférentes, déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités similaires des provinces du Canada et accompagnés d'une lettre explicative datée du 9 novembre 2012;
- e) le rapport de gestion de 2011;
- f) le rapport de gestion révisé du troisième trimestre de 2012, déposé auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités similaires des provinces du Canada avec une lettre d'accompagnement datée du 9 novembre 2012;
- g) la déclaration d'acquisition d'entreprise de FPI internationale Dundee 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), les notices annuelles et les circulaires de sollicitation de procurations déposés par FPI internationale Dundee auprès des commissions de valeurs mobilières provinciales ou d'autorités similaires au Canada au cours de la durée du présent prospectus sont réputés être intégrés au présent prospectus par renvoi et en faire partie intégrante. **Tout énoncé contenu dans un document intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi sera réputé avoir été modifié ou remplacé aux fins du présent prospectus, dans la mesure où un énoncé contenu aux présentes ou dans un autre document déposé ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi, modifie ou remplace cet énoncé. L'énoncé qui modifie ou qui remplace n'a pas besoin d'indiquer qu'il modifie ou qu'il remplace un énoncé antérieur ni d'inclure tout autre renseignement mentionné dans le document qu'il modifie ou qu'il remplace. Le fait de faire un énoncé qui modifie ou qui remplace n'est pas réputé être une admission à quelle que fin que ce soit voulant que l'énoncé modifié ou remplacé lorsqu'il a été fait constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fautive à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui devait être déclaré ou qui était nécessaire pour rendre l'énoncé non trompeur à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été fait. Tout**

**énoncé ainsi modifié ou remplacé est réputé, sauf dans la mesure où il est modifié ou remplacé, ne pas faire partie du présent prospectus.**

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

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

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

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

## **INFORMATION PROSPECTIVE**

Le présent prospectus renferme ou intègre par renvoi de l'information prospective. Les énoncés qui ne sont pas des énoncés de faits historiques présentés dans le présent prospectus ou intégrés par renvoi dans celui-ci 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 futures. Ils comportent notamment des énoncés portant sur les attentes, les projections ou d'autres caractérisations d'événements ou de situations futures et sur nos objectifs, nos stratégies, nos croyances, nos intentions, nos plans, nos estimations, nos projections et nos perspectives, y compris les 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 des énoncés prospectifs qui figurent ou qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus 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 périodiques, 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'emprunts.

Les énoncés prospectifs ne tiennent pas compte de la réalisation d'opérations ni d'autres éléments annoncés ou survenant après les 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 les 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 se réaliseront. 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 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 seront conformes à nos attentes actuelles; iii) il ne sera apporté aux lois fiscales aucune modification 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 d'attirer des employés qualifiés et chevronnés à mesure que nous élargirons notre portefeuille et nos activités; 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) il ne sera apporté aux règlements gouvernementaux et aux règlements en matière d'environnement aucune modification importante nuisant à nos activités; vii) la conjoncture des marchés internationaux et en particulier du marché immobilier allemand, y compris la concurrence pour certaines acquisitions, sera conforme au climat actuel; viii) les marchés des capitaux continueront à nous procurer un accès libre à un financement sous forme de titres de capitaux propres et/ou d'emprunts et ix) aucun changement important ne touchera les taux de change, surtout 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 comportent des incertitudes et des risques inhérents, notamment les facteurs énoncés à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre dernière notice annuelle et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion pour notre dernier exercice terminé. Par conséquent, les résultats et les événements réels pourraient varier de façon importante par rapport à ceux qui sont indiqués, prévus ou sous-entendus dans ces énoncés.

L'information prospective qui figure ou est intégrée par renvoi dans le présent prospectus doit être lue à la lumière des présentes mises en garde. Toute l'information prospective figurant dans le présent prospectus est présentée en date du présent prospectus. 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 sur les valeurs mobilières 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 dernière notice annuelle, qui peuvent être consultés sur

SEDAR, à [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Ces documents sont également disponibles sur notre site Web à l'adresse [www.dundeeinternational.com](http://www.dundeeinternational.com).

## **TERMES UTILISÉS POUR DÉCRIRE FPI INTERNATIONALE DUNDEE ET SES ACTIVITÉS**

Les termes clés utilisés dans le présent prospectus 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 certains termes qui font allusion à nos placements et à notre exploitation dans leur ensemble. Par conséquent, dans le présent prospectus, à moins d'indication contraire, les expressions comme « nous », « notre », « nos » et « nôtre » désignent FPI internationale Dundee et ses filiales, ainsi que les FCP Dundee. Les expressions comme « nos placements » ou « nos activités » désignent les placements et les activités de FPI internationale Dundee 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 désignons la Fiducie de placement immobilier internationale Dundee. Lorsqu'il est question de « notre premier appel public à l'épargne », il s'agit du premier appel public à l'épargne de FPI internationale Dundee qui a été conclu 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.

En outre, certains renseignements sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié, notamment des renseignements sur Deutsche Post, Deutsche Postbank et Deutsche Telekom qui ont été tirés de documents à la disposition du public. À la rubrique « Deutsche Post » de la page 22 de notre notice annuelle datée du 30 mars 2012, les renseignements présentés sur Deutsche Post sont tirés de documents à la disposition du public et, en particulier, de son site Web, [www.dp-dhl.com/en.html](http://www.dp-dhl.com/en.html), sur la page « Mail Division ». À la rubrique « Deutsche Postbank » de la page 23 de notre notice annuelle datée du 30 mars 2012, les renseignements présentés sur Deutsche Postbank sont tirés de documents à la disposition du public et, en particulier, de son site Web, [www.postbank.com](http://www.postbank.com), sous les rubriques « Welcome to Deutsche Postbank » et « Postbank Private Customers ». À la rubrique « Deutsche Telekom » de la page 23 de notre notice annuelle datée du 30 mars 2012, les renseignements présentés sur Deutsche Telekom sont tirés de documents à la disposition du public et, en particulier, de son site Web, [www.telekom.com](http://www.telekom.com), sous l'onglet « Company ». 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 » indique 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 à la disposition du public.

Dans le présent prospectus simplifié, « \$ », « dollars » et « dollars canadiens » désignent des dollars canadiens et « € » et « euros » désignent des euros. À moins d'indication contraire, les sommes sont exprimées en dollars canadiens. À la rubrique « Faits récents », les prix d'achat ou de vente libellés en euros ont été convertis en dollars canadiens en fonction d'un taux de change de 1,3125 \$ par euro.

## **FPI INTERNATIONALE DUNDEE**

Nous fournissons aux investisseurs la possibilité d'obtenir une exposition au secteur immobilier commercial exclusivement à l'extérieur du Canada. Au 30 septembre 2012, notre portefeuille se composait de 294 immeubles de bureaux, industriels et multifonctionnels, situés en Allemagne, d'une superficie locative brute d'environ 12,9 millions de pieds carrés.

FPI internationale Dundee est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale et régie par les lois de l'Ontario. FPI internationale Dundee 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 titres et ultérieurement sur SEDAR, à [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Nous sommes dispensés de l'application 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, à l'égard de nos activités, aux règles 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.

## **FAITS RÉCENTS**

### **Acquisitions**

Au cours des neuf premiers mois de 2012, FPI internationale Dundee a conclu trois acquisitions d'immeubles de bureaux en contrepartie d'environ 158,2 millions de dollars (y compris les coûts d'acquisition), soit des locaux de bureaux d'une superficie d'environ 623 000 pieds carrés. Les détails de ces acquisitions sont présentés dans le rapport de gestion du troisième trimestre de 2012 ainsi que dans nos états financiers consolidés résumés non audités révisés au 30 septembre 2012 et pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes les 30 septembre 2012 et 2011, ainsi que les notes y afférentes, dont il est questions à la rubrique « Documents intégrés par renvoi ».

Le 7 décembre 2012, nous avons conclu l'acquisition d'un immeuble situé au Greifswalder Strasse 154 – 156 à Berlin en contrepartie de 36,9 millions d'euros (exception faite des coûts d'acquisition). L'immeuble comprend des locaux de bureaux d'une superficie d'environ 242 800 pieds

carrés, affiche un taux d'occupation de 88 % et la durée restante moyenne pondérée de ses baux était d'environ 5,6 ans au moment de l'acquisition.

De plus, nous avons conclu des ententes visant l'achat de cinq immeubles de bureaux à Hambourg, à Francfort et à Munich pour un prix total d'environ 174,3 millions d'euros (228,8 millions de dollars). Ces immeubles sont situés dans trois des cinq premiers marchés de locaux de bureaux de l'Allemagne et présentent un taux de capitalisation moyen de 6,9 %, un taux d'occupation moyen de 96 % et des baux d'une durée restante moyenne de 5,9 ans. Nous avons obtenu une liste de conditions en vue d'un financement par emprunt visant ces acquisitions en fonction d'un ratio moyen prêt/valeur de 59,5 % et de durées allant de 5 à 10 ans. Nous envisageons de conclure ces acquisitions au quatrième trimestre de 2012 et au premier trimestre de 2013.

<b>Acquisitions faisant l'objet d'un contrat</b>	<b>Superficie locative brute approximative (pi<sup>2</sup>)</b>
Am Sandtorkai 37, Hambourg	113 400
Hammer Strasse 30 – 34, Hambourg	172 300
Neue Mainzer Strasse 28, Francfort	123 300
Leopoldstrasse 252, Munich	154 300
Dillwächter Strasse 5 et Tübinger Strasse 11, Munich	81 900

Depuis son premier appel public à l'épargne de l'an dernier, FPI internationale Dundee a conclu l'acquisition ou a conclu des contrats (portant notamment sur les cinq immeubles décrits ci-dessus) en vue de l'acquisition de neuf immeubles en contrepartie d'un prix d'achat global d'environ 322,2 millions d'euros (418,8 millions de dollars) (sans les coûts d'acquisition). Les neuf immeubles dont l'acquisition a été conclue ou fait l'objet d'un contrat composent près de 32 % de l'ensemble du portefeuille de FPI internationale Dundee selon la valeur de l'actif, y compris les immeubles faisant l'objet d'un contrat. Outre le fait d'être situés dans les plus grands marchés de locaux de bureaux de l'Allemagne, ils sont plus vastes et, selon la direction, de meilleure qualité que les immeubles initiaux que FPI internationale Dundee a acquis en 2011, selon des critères comme l'occupation, les locataires et la qualité des locaux (puisqu'il s'agit généralement d'édifices plus récents ou rénovés récemment).

### **Aliénations**

FPI internationale Dundee a conclu la vente de trois petits immeubles en septembre et novembre 2012 en contrepartie d'un prix d'environ 3,0 millions d'euros (3,9 millions de dollars). Ils sont situés au Bahnhofplatz 4 à Traunstein, au Ziegelstrasse 15 à Ravensbourg et au Bahnhofstrasse 12 à Pfullendorf. De plus, FPI internationale Dundee a conclu des ententes visant la vente de cinq immeubles en Allemagne offrant des locaux d'une superficie d'environ 136 600 pieds carrés.

### **Financement par actions**

À ce jour en 2012, nous avons réalisé trois appels publics à l'épargne visant des parts. Se reporter à la rubrique « Ventes ou placements antérieurs ».

### **Ajout au sein de la direction**

Le 19 novembre 2012, le conseil des fiduciaires de FPI internationale Dundee a annoncé l'ajout de M. René Gulliver à son équipe de direction. M. Gulliver se joindra à FPI internationale Dundee en janvier 2013 à titre de chef des finances. M. Doug Quesnel, qui agissait à ce titre depuis la création de FPI internationale Dundee, deviendra chef de la comptabilité et continuera à gérer la communication des

données comptables et financières et à superviser la gestion du change, la trésorerie et la fiscalité. M. Gulliver amène avec lui un bagage de plus de 30 années d'expérience progressive en financement d'entreprise, développement des affaires et analyse d'exploitation. Il quitte son poste de chef des finances, Amériques auprès de Cushman & Wakefield pour se joindre à FPI internationale Dundee.

### **Discussions actuelles et entente 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 d'aliénations éventuelles de propriétés existantes. FPI internationale Dundee en est à différentes étapes de vérification diligente concernant l'acquisition de certains immeubles de bureaux en Allemagne. De plus, FPI internationale Dundee a relevé certains actifs destinés à la vente et prévoit poursuivre la recherche d'occasions de vente d'immeubles dans le futur dans le cadre de sa stratégie permanente de gestion d'actifs. Nous envisageons de poursuivre les négociations concernant ces acquisitions et ces dispositions et nous nous pencherons activement sur ces occasions et d'autres possibilités d'acquisitions, d'investissements et de dispositions. Toutefois, rien ne garantit que ces pourparlers déboucheront sur une entente définitive et, le cas échéant, quelles seraient les modalités ou le moment d'une acquisition ou d'une disposition.

### **STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ**

Les modifications ayant touché notre structure du capital consolidé entre le 1<sup>er</sup> octobre 2012 et le 18 décembre 2012 sont les suivantes :

- la dette a augmenté de 21,5 millions de dollars par suite i) d'un prêt hypothécaire de 21,8 millions de dollars acquis dans le cadre de l'acquisition de Greifswalder Strasse 154 – 156, diminué ii) des remboursements de capital prévus de 0,3 million de dollars sur les emprunts hypothécaires relatifs à Karl-Martell Strasse 60, Grammophon Büropark et doubleU;
- les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont augmenté i) de 0,8 million de dollars par suite de l'émission de 61 724 parts aux termes du RAPRD et de 12 875 parts aux termes de l'acquisition de parts différées le 8 novembre 2012 et ii) de 109,9 millions de dollars par suite de l'émission de 11 166 500 parts aux termes du placement de titres de participation de FPI internationale Dundee réalisé le 7 décembre 2012.

### **EMPLOI DU PRODUIT**

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

### **RATIOS DE COUVERTURE PAR LES BÉNÉFICES**

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

### **DESCRIPTION DES PARTS**

#### **Parts**

Chaque part représente un intérêt bénéficiaire indivis dans FPI internationale Dundee et dans les distributions versées par celle-ci, que ce soit des distributions de revenus nets, de gains en capital nets

réalisés ou d'autres sommes et, en cas de cessation ou de liquidation de notre entreprise, dans le reliquat de notre actif net après le règlement de nos autres obligations. Aucune part n'a priorité sur une autre.

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

Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi. De plus, nous ne sommes pas une société de fiducie et par conséquent, nous ne sommes pas inscrits en vertu d'une loi sur les fiducies et sur les sociétés de prêt puisque nous n'exploitons pas, ni n'avons l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie.

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

### **DESCRIPTION DES TITRES D'EMPRUNT**

Les titres d'emprunt seront émis aux termes d'une ou de plusieurs conventions, conclues dans chaque cas entre FPI internationale Dundee et un fiduciaire désigné par FPI internationale Dundee conformément aux lois applicables. Les déclarations faites ci-après concernant une convention de fiducie et les titres d'emprunt devant être émis aux termes de celle-ci constituent un résumé de certaines des dispositions prévues de la convention en question, elles ne sont pas exhaustives et elles doivent être lues à la lumière du texte complet de l'ensemble des dispositions de la convention de fiducie applicable. Il sera possible de se procurer un exemplaire de la convention de fiducie sur SEDAR au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

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

- la désignation de la série de titres d'emprunt, qui distinguera cette dernière de toutes les autres séries de titres d'emprunt;
- tout plafond relatif au capital total de la série de titres d'emprunt qui pourrait être attestée et livrée aux termes d'une convention de fiducie ou d'un supplément à une convention de fiducie;
- la ou les dates auxquelles le capital et toute prime de la série de titres d'emprunt sont payables;
- le ou les taux auxquels la série de titres d'emprunt porte intérêt, s'il y a lieu, la ou les dates à compter desquelles l'intérêt court, auxquelles l'intérêt est payable et auxquelles un registre, s'il y a lieu, doit être tenu afin de déterminer à quels porteurs cet intérêt est payable et/ou la ou les méthodes d'établissement de ce ou ces taux ou de cette ou ces dates;
- l'endroit ou les endroits où le capital de la série de titres d'emprunt et l'intérêt y afférent sont payables ou une série de titres d'emprunt peut être remise aux fins d'inscription de transfert ou d'échange;
- le droit, s'il y a lieu, de FPI internationale Dundee de racheter la série de titres d'emprunt, en totalité ou en partie, à son gré et la ou les périodes à l'intérieur desquelles la série de titres d'emprunt peut être ainsi rachetée, le ou les prix auxquels elle peut être rachetée et les

modalités selon lesquelles le rachat peut être effectué, notamment aux termes de dispositions en matière de fonds d'amortissement;

- l'obligation, s'il y a lieu, de FPI internationale Dundee de racheter, d'acheter ou de rembourser la série de titres d'emprunt aux termes de dispositions en matière de rachat obligatoire ou de fonds d'amortissement ou de dispositions analogues ou au gré du porteur et le ou les prix auxquels la série de titres d'emprunt doit être rachetée, achetée ou remboursée, en totalité ou en partie, conformément à cette obligation, la ou les périodes à l'intérieur desquelles elle doit l'être, la ou les dates auxquelles le rachat, l'achat ou le remboursement doit être effectué ainsi que les modalités qui régissent un tel rachat, achat ou remboursement;
- les coupures dans lesquelles la série de titres d'emprunt doit être émise s'il s'agit d'autres coupures que des coupures de 1 000 \$ et des multiples intégraux de celles-ci;
- les fiduciaires, dépositaires, agents d'authentification ou agents payeurs, agents des transferts ou agents chargés de la tenue des registres ou autres agents à l'égard de la série de titres d'emprunt;
- les cas de défaut ou engagements relatifs à la série de titres d'emprunt;
- les circonstances, le cas échéant, dans lesquelles la série de titres d'emprunt pourra être convertie en titres de FPI internationale Dundee ou d'une autre personne ou échangée contre de tels titres;
- la forme et les modalités de la série de titres d'emprunt, notamment l'inscription de la série de titres d'emprunt sous forme nominative ou non;
- s'il y a lieu, la possibilité que la série de titres d'emprunt soit émise en totalité ou en partie sous forme d'un ou de plusieurs titres d'emprunt globaux et, le cas échéant, le ou les dépositaires de ces titres d'emprunt globaux au nom duquel ou desquels ils seront inscrits;
- la devise dans laquelle la série de titres d'emprunt doit être émise s'il ne s'agit pas du dollar canadien;
- toute autre modalité de la série de titres d'emprunt.

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

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

### **Débetures convertibles**

Nous pourrions émettre des titres d'emprunt qui sont des débetures convertibles (les « **débetures convertibles** »). À l'heure actuelle, notre convention de fiducie datée du 3 août 2011

prévoit l'émission de débentures convertibles. Cette convention, telle qu'elle peut être modifiée, est désignée la « **convention de fiducie** », et le fiduciaire aux termes de la convention est désigné le « **fiduciaire pour les débentures** ». Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions des débentures convertibles pouvant être émises aux termes de la convention. Ce résumé n'est pas exhaustif.

#### *Dispositions générales*

Le capital des débentures convertibles doit être payé en monnaie ayant cours légal au Canada ou, au gré de FPI Dundee et sous réserve de l'obtention de l'approbation des autorités compétentes, au moyen de parts librement négociables en vue d'acquitter, en totalité ou en partie, notre obligation de remboursement du capital des débentures convertibles.

Toutes les débentures convertibles constituent des obligations non garanties directes de FPI internationale Dundee. Toutes les débentures convertibles auront, dès qu'elles seront émises ou négociées, sous réserve des modalités des présentes et de celles d'une convention qui s'ajoutent aux présentes, un rang égal et elles donneront droit, de façon égale et proportionnelle, aux avantages que confèrent les présentes, peu importe la date véritable ou les modalités de leur émission, comme si toutes les débentures convertibles avaient été émises et négociées au même moment. Le remboursement du capital de l'ensemble des débentures convertibles et le versement de l'intérêt sur celles-ci seront, comme il est prévu aux présentes, subordonnés au règlement de l'ensemble des dettes de rang supérieur (y compris tous les versements aux termes de celles-ci).

Les débentures convertibles sont des obligations directes de FPI internationale Dundee et ne sont pas garanties par une hypothèque, un nantissement ou une autre charge et sont subordonnées à toutes les autres dettes de FPI internationale Dundee. La convention de fiducie n'empêche pas FPI internationale Dundee ou ses filiales de contracter d'autres dettes ni de grever nos biens meubles ou immeubles d'une hypothèque ou d'une charge ou de les nantir afin de garantir une dette.

Les débentures convertibles peuvent être cédées et on peut en demander la conversion aux bureaux principaux du fiduciaire pour les débentures à Toronto, en Ontario.

#### *Remboursement au rachat ou à l'échéance*

Au rachat ou à la date d'échéance, nous rembourserons la dette que représentent les débentures convertibles par le versement au fiduciaire pour les débentures, en monnaie ayant cours légal au Canada, d'une somme correspondant au capital des débentures convertibles en cours et à l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. Nous pourrions, à notre gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours et sous réserve de l'obtention des approbations requises des autorités de réglementation, à moins que survienne un cas de défaut qui se poursuit, choisir d'acquitter notre obligation de remboursement, en totalité ou en partie, du capital des débentures convertibles qui doivent être rachetées ou qui sont parvenues à échéance par l'émission de parts librement négociables, en totalité ou en partie, en faveur des porteurs des débentures convertibles. Aucune fraction de part ne sera émise aux porteurs de débentures convertibles, mais nous comblerons cette fraction par un versement en espèces correspondant au prix de cette fraction sur le marché.

#### *Choix relatif au versement de l'intérêt*

À moins qu'un cas de défaut soit survenu et se poursuive, nous pourrions choisir, à tout moment et à l'occasion, sous réserve de l'approbation des autorités compétentes, d'émettre et de livrer des parts librement négociables au fiduciaire pour les débentures afin d'amasser des fonds pour acquitter la totalité ou une partie de nos obligations de versement d'intérêt sur les débentures convertibles conformément à la

convention de fiducie, auquel cas les porteurs de débetures convertibles pourront recevoir un versement en espèces correspondant à l'intérêt devant être versé au moyen du produit tiré de la vente des parts en question par le fiduciaire. La convention de fiducie prévoit que, si un tel choix est fait, le fiduciaire pour les débetures doit a) accepter les parts que nous lui livrons, b) accepter les offres visant ces parts et conclure leur vente, dans chaque cas comme nous en donnons la directive à notre gré, c) investir le produit tiré des ventes en question dans des obligations à court terme désignées d'un gouvernement fédéral ou provincial du Canada ou d'une banque canadienne qui viennent à échéance avant la date de versement de l'intérêt pertinente, d) remettre le produit aux porteurs inscrits des débetures convertibles (ou aux cessionnaires de ces personnes) jusqu'à concurrence d'un montant suffisant pour acquitter nos obligations de versement d'intérêt et e) prendre toute autre mesure qui doit nécessairement accompagner celles qui précèdent selon les directives que nous donnons à notre gré. La somme que reçoit un porteur à l'égard de l'intérêt et le moment de son versement ne seront pas touchés par le fait que nous choisissons ou non de recourir à l'option de versement de l'intérêt sous forme de parts.

Notre recours à l'option de versement de l'intérêt sous forme de parts et la conclusion de vente de parts a) ne feront pas en sorte que les porteurs inscrits des débetures convertibles n'aient pas le droit de recevoir, à la date de versement pertinente, une somme totale correspondant à l'intérêt devant être versé à la date de versement en question ou b) ne donneront pas aux porteurs en question le droit de recevoir des parts en guise de règlement de l'intérêt devant être versé à la date de versement pertinente.

#### *Rachat et achat*

Nous pouvons acheter des débetures convertibles sur le marché, au moyen d'une offre ou au moyen d'un contrat de gré à gré sous réserve des exigences de la réglementation. Toutefois, si un cas de défaut est survenu et se poursuit, nous ne pourrions pas acheter de débetures convertibles au moyen d'un contrat de gré à gré.

Advenant un rachat visant moins de la totalité des débetures convertibles, les débetures convertibles devant être rachetées seront choisies par le fiduciaire pour les débetures au prorata ou d'une autre façon que le fiduciaire pour les débetures juge équitable, sous réserve du consentement de la bourse de valeurs à laquelle sont négociées les parts.

#### *Annulation*

Toutes les débetures convertibles converties, rachetées ou achetées comme il est indiqué ci-dessus sont annulées et ne peuvent pas être émises ni vendues de nouveau.

#### *Subordination*

Le remboursement du capital des débetures convertibles et le versement de l'intérêt sur celles-ci sont subordonnés, dans les cas ci-après et précisés davantage dans la convention de fiducie, au règlement des dettes de rang supérieur de FPI internationale Dundee. L'expression « dette de rang supérieur » de FPI internationale Dundee est définie dans la convention de fiducie et s'entend de l'ensemble des dettes de FPI internationale Dundee (en cours à la date de la convention de fiducie ou contractées ultérieurement) qui, selon les modalités du document créant ou attestant la dette, n'est pas de rang égal ou inférieur à celui des débetures convertibles en ce qui concerne le droit de paiement. Les débetures convertibles ne restreignent pas notre capacité à contracter d'autres dettes, y compris des dettes de rang supérieur à celui des débetures convertibles ni à grever les biens meubles ou immeubles de FPI internationale Dundee d'une hypothèque ou d'une charge ou à les nantir afin de garantir une dette.

En cas de procédures d'insolvabilité, de faillite, de mise sous séquestre, de liquidation ou de réorganisation ou d'une autre procédure similaire concernant FPI internationale Dundee ou les biens ou les actifs de FPI internationale Dundee, ou en cas de procédures de liquidation ou de dissolution volontaire de FPI internationale Dundee, comportant ou non une insolvabilité ou une faillite, ou d'ordonnancement visant les actifs et les passifs de FPI internationale Dundee, la convention de fiducie prévoit que tous les créanciers de la dette de rang supérieur doivent en recevoir le paiement intégral avant que les porteurs inscrits des débentures convertibles puissent recevoir quelque paiement ou distribution que ce soit, que ce soit en argent, sous forme de biens ou sous forme de titres, qui pourrait devoir être versés ou remis dans un tel cas à l'égard d'une débenture convertible ou de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci.

Les débentures convertibles sont subordonnées aux créances des créanciers (y compris celles des fournisseurs) des filiales de FPI internationale Dundee, sauf si FPI internationale Dundee est un créancier de ces filiales dont le rang est au moins égal à celui des autres créanciers.

#### *Modification*

Les droits des porteurs inscrits des débentures convertibles peuvent être modifiés conformément aux modalités de la convention de fiducie. À cette fin, notamment, la convention de fiducie renferme certaines dispositions qui font en sorte que les résolutions spéciales lient l'ensemble des porteurs inscrits des débentures convertibles. Selon la convention de fiducie, le fiduciaire pour les débentures peut apporter certaines modifications à la convention de fiducie à son gré, sans le consentement des porteurs inscrits des débentures convertibles.

#### *Cas de défaut*

La convention de fiducie prévoit qu'un cas de défaut à l'égard des débentures convertibles survient si certaines situations décrites dans la convention de fiducie se produisent, notamment si une ou plusieurs des situations suivantes s'est produite et se poursuit à l'égard des débentures convertibles : a) l'omission, pendant 15 jours, de verser à l'échéance l'intérêt sur les débentures convertibles, b) l'omission de rembourser le capital ou de verser la prime, le cas échéant, à l'égard des débentures convertibles, que ce soit à la date d'échéance, au rachat, par la déclaration de déchéance du terme ou autrement, c) une violation non corrigée d'une clause ou d'une condition importante de la convention de fiducie de notre part après que se soit écoulée une période de 30 jours suivant la remise d'un avis de violation ou d) certains cas de faillites, d'insolvabilité ou de réorganisation visant FPI internationale Dundee en vertu des lois en matière de faillite ou d'insolvabilité. Si un cas de défaut est survenu et se poursuit, le fiduciaire pour les débentures peut, à son gré, et doit, à la demande des porteurs de débentures convertibles représentant au moins 25 % du capital alors en cours, déclarer que le capital de l'ensemble des débentures convertibles en cours (et la prime sur celles-ci, le cas échéant) et l'intérêt sur celles-ci doivent être remboursés et payés immédiatement. Il est possible de renoncer à certains cas de défaut au moyen d'une directive écrite des porteurs de débentures convertibles représentant 66<sup>2</sup>/<sub>3</sub> % du capital en cours, au moyen d'une résolution spéciale ou par le fiduciaire pour les débentures dans certains cas conformément aux modalités de la convention de fiducie.

#### *Offres visant les débentures convertibles*

La convention de fiducie renferme des dispositions prévoyant que si une offre est présentée pour les débentures convertibles et qu'elle constitue une offre d'achat visant à la mainmise sur les débentures convertibles au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), et que des débentures convertibles représentant au moins 90 % du capital en cours (sauf les débentures convertibles détenues à la date de l'offre d'achat visant à la mainmise par l'initiateur, des personnes avec lesquelles il a des liens, des



sociétés du même groupe que lui ou une personne agissant conjointement ou de concert avec lui, ou pour leur compte) font l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement par l'initiateur, l'initiateur pourra acquérir les débentures convertibles détenues par les porteurs inscrits des débentures convertibles qui n'avaient pas accepté l'offre aux conditions offertes par l'initiateur.

#### *Inscription en compte, livraison et forme*

Les débentures convertibles sont émises sous forme de débentures globales détenues par le dépositaire, ou pour son compte, pour le compte de ses adhérents.

Les débentures convertibles sont représentées sous forme de débentures globales immatriculées au nom du dépositaire ou de son prête-nom. Les souscripteurs de débentures convertibles représentées par des débentures globales ne reçoivent aucune débenture convertible sous forme physique. Elles ne sont plutôt représentées que sous forme d'inscription en compte (à moins que nous, à notre gré, décidions de préparer et de livrer des titres d'emprunt sous forme physique sous forme entièrement nominative). La propriété véritable des débentures globales, qui représente la propriété des débentures convertibles, sera attestée dans les comptes d'inscription en compte des institutions (dont les preneurs fermes) agissant pour le compte des propriétaires véritables, à titre d'adhérents directs et indirects des débentures convertibles (les « **adhérents** »). Chaque souscripteur d'une débenture convertible représentée par une débenture globale recevra une confirmation de souscription des preneurs fermes auprès desquels les débentures convertibles sont souscrites conformément aux pratiques et aux procédures des preneurs fermes qui les vendent. Les pratiques des preneurs fermes peuvent varier, mais les confirmations sont habituellement remises au client rapidement après l'exécution de son ordre. Le dépositaire est chargé de créer et de tenir des comptes d'inscription en compte pour ses adhérents ayant une participation dans des débentures globales.

Si le dépositaire nous avise qu'il n'est pas disposé à continuer ou qu'il n'est pas en mesure de continuer d'agir à titre de dépositaire à l'égard des débentures globales ou si, à tout moment, le dépositaire cesse d'être un organisme de compensation ou cesse par ailleurs d'être admissible à titre de dépositaire et que FPI internationale Dundee et le fiduciaire pour les débentures ne sont pas en mesure de lui trouver un remplaçant qualifié, ou si nous décidons, à notre gré, de mettre fin au système d'inscription en compte, les propriétaires véritables de débentures convertibles que représentent les débentures globales à ce moment-là recevront des débentures sous forme physique.

#### *Cession et échange de débentures convertibles*

Les transferts de propriété véritable de débentures convertibles représentées par des débentures globales sont effectués dans les registres tenus par le dépositaire pour les débentures globales en question ou par son prête-nom (à l'égard des participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (à l'égard des participations d'autres personnes que les adhérents). À moins que nous décidions, à notre gré, de préparer et de livrer des débentures sous forme physique, les propriétaires véritables qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire, mais qui souhaitent souscrire, vendre ou céder autrement la propriété de débentures globales ou une autre participation dans celles-ci ne peuvent le faire que par l'entremise d'adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire.

La possibilité pour un propriétaire véritable d'une participation dans une débenture convertible représentée par une débenture globale de nantir la débenture convertible ou de prendre une mesure quelconque à l'égard de sa participation dans une débenture convertible représentée par une débenture globale (sauf par l'entremise d'un adhérent) peut être limitée par l'absence d'un certificat physique.

Les porteurs inscrits de débentures physiques peuvent céder les débentures convertibles moyennant le paiement des taxes et impôts ou des autres frais y afférents, le cas échéant, par la signature d'un formulaire de cession et sa livraison, accompagné des débentures convertibles, auprès de l'agent chargé de la tenue des registres pour les débentures convertibles à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario, ou d'une ou plusieurs autres villes, que nous pouvons désigner à l'occasion, où de nouvelles débentures convertibles seront émises en coupures autorisées selon le même capital total que celui des débentures convertibles ainsi cédées, immatriculées au nom des cessionnaires. Aucune cession ni aucun échange de débentures convertibles ne seront inscrits pendant la période allant de la date à laquelle le fiduciaire pour les débentures sélectionne les débentures convertibles devant être rachetées ou pendant les 15 jours précédents ou suivants jusqu'à la fermeture des bureaux à la date à laquelle l'avis de rachat des débentures convertibles est donné. De plus, aucune cession ni aucun échange de débentures convertibles ayant été sélectionnées aux fins de rachat ne seront inscrits.

### *Paiements*

Les paiements d'intérêt et de capital à l'égard de chaque débenture globale sont effectués auprès du dépositaire ou de son prête-nom, selon le cas, à titre de porteur inscrit des débentures globales. Tant que le dépositaire ou son prête-nom est le propriétaire inscrit d'une débenture globale, il sera réputé être l'unique propriétaire de la débenture globale aux fins des versements de l'intérêt et du remboursement du capital sur les débentures convertibles et à toutes les autres fins prévues par la convention de fiducie et aux termes des débentures convertibles. Les versements d'intérêt sur les débentures globales seront effectués par voie de virement électronique de fonds le jour où l'intérêt doit être versé et remis au dépositaire ou à son prête-nom, selon le cas. Nous effectuerons les retenues ou les déductions sur tous les versements d'intérêt sur les débentures convertibles à l'égard des taxes et impôts selon ce qui est requis par la loi ou selon l'interprétation ou l'administration de celles-ci et nous remettrons la totalité des retenues ou des déductions à l'autorité fiscale pertinente conformément aux lois applicables.

Nous comprenons que le dépositaire ou son prête-nom, à la réception d'un versement d'intérêt ou d'un remboursement de capital à l'égard d'une débenture globale, portera au crédit des comptes des adhérents, à la date à laquelle l'intérêt doit être versé ou le capital doit être remboursé, les paiements selon des montants proportionnels à leurs participations véritables respectives dans le capital de la débenture globale selon ce qui figure dans les registres du dépositaire ou de son prête-nom. Nous comprenons également que les versements d'intérêt ou les remboursements de capital par les adhérents aux propriétaires de participations véritables dans la débenture globale détenue par l'entremise des adhérents en question seront régis par des directives permanentes et des pratiques usuelles, tout comme dans le cas de titres détenus pour le compte de clients sous forme de certificats aux porteurs ou de certificats immatriculés au nom du courtier, et ils seront la responsabilité des adhérents. Notre responsabilité à l'égard des paiements concernant les débentures convertibles représentées par la débenture globale se limite exclusivement, tant que les débentures sont inscrites sous forme de débentures globales, au versement de l'intérêt et au remboursement du capital à l'égard de la débenture globale en faveur du dépositaire ou de son prête-nom.

Si des débentures physiques sont émises à la place de débentures globales, les versements d'intérêt sur chaque débenture physique seront effectués par voie de versements électroniques de fonds, si ce mode est accepté par le porteur de la débenture physique ou s'il est requis en vertu des règles applicables d'un système de compensation de paiement, ou par chèque portant la date de versement de l'intérêt et envoyé par la poste au moins cinq jours ouvrables avant la date de versement de l'intérêt pertinente à l'adresse du porteur figurant dans le registre tenu par l'agent chargé de la tenue des registres pour les débentures convertibles à la fermeture des bureaux à la date de référence. Le remboursement du capital à l'échéance sera effectué au bureau principal du fiduciaire pour les débentures à Toronto, en Ontario (ou dans une ou plusieurs autres villes que nous pouvons désigner à l'occasion), en échange de la

remise des débentures physiques, le cas échéant. Si la date de remboursement d'une quelconque partie du capital ou d'un versement d'intérêt sur une débenture physique ne tombe pas, à l'endroit où doit être effectué le remboursement ou le versement, un jour ouvrable, le remboursement ou le versement sera effectué le prochain jour ouvrable et le porteur de la débenture physique n'obtiendra pas le versement d'intérêt additionnel ni de paiement additionnel en raison de ce retard.

#### *Rapports aux porteurs*

Nous déposons auprès du fiduciaire pour les débentures, dans les 15 jours après leur dépôt auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, des exemplaires de notre rapport annuel, des documents d'information et des autres rapports que nous sommes tenus de déposer auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario et de remettre à nos porteurs de parts. Même s'il se peut que nous ne soyons pas tenus de demeurer assujettis aux obligations d'information de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, nous remettons au fiduciaire pour les débentures a) dans les 90 jours après la fin de chaque exercice, nos états financiers annuels et b) dans les 45 jours après la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, nos états financiers intermédiaires, lesquels présenteront au moins l'information qu'il faut présenter dans des rapports trimestriels, en vertu des lois du Canada ou de l'une de ses provinces, aux porteurs de titres d'une société dont les titres sont inscrits à la cote d'une bourse de valeurs au Canada, peu importe que nos titres soient ainsi inscrits ou non. Chacun de ces rapports sera préparé conformément aux obligations d'information en vigueur au Canada et aux normes IFRS. Nous remettons aux porteurs inscrits de débentures convertibles qui en font la demande des exemplaires de ces documents et rapports.

#### *Lois applicables*

La convention de fiducie et les débentures convertibles sont régies par les lois de l'Ontario qui s'appliquent aux contrats qui sont signés et qui doivent être exécutés entièrement dans cette province, et doivent être interprétées conformément à ces lois.

### **MODE DE PLACEMENT**

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

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

Dans le cadre de la vente de titres, les preneurs fermes, courtiers ou placeurs pour compte peuvent recevoir de FPI internationale Dundee une rémunération sous forme de commissions ou de réductions.

Ces commissions peuvent être réglées au moyen des fonds généraux de FPI internationale Dundee ou du produit tiré de la vente des titres.

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

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

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

## VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Tous les renseignements figurant dans la présente rubrique sont donnés en date du 18 décembre 2012.

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

Le 7 décembre 2012, FPI internationale Dundee a réalisé un appel public à l'épargne par voie de prise ferme visant 11 166 500 parts au prix de 10,30 \$ par part pour un produit brut total de 115 014 950 \$. Les 11 166 500 parts comprennent les parts émises à la clôture par suite de l'exercice de l'option de surallocation par les preneurs fermes.

Le 5 septembre 2012, FPI internationale Dundee a réalisé un appel public à l'épargne par voie de prise ferme visant 7 820 000 parts (soit 4 420 000 parts émises par FPI internationale Dundee et 3 400 000 parts vendues par LSF REIT Holdings S.à r.l. (le « **porteur de parts vendeur** »)) au prix de 10,55 \$ par part pour un produit brut total de 46 631 000 \$ revenant à FPI internationale Dundee et un produit brut total de 35 870 000 \$ revenant au porteur de parts vendeur. Les 4 420 000 parts émises par FPI internationale Dundee comprennent les parts émises à la clôture par suite de l'exercice de l'option de surallocation par les preneurs fermes.

Le 17 avril 2012, FPI internationale Dundee a réalisé un appel public à l'épargne par voie de prise ferme visant 9 200 000 parts (soit 4 600 000 parts émises par FPI internationale Dundee et 4 600 000 parts vendues par le porteur de parts vendeur) au prix de 10,10 \$ par part pour un produit brut total de 46 460 000 \$ revenant à FPI internationale Dundee et au porteur de parts vendeur. Les 9 200 000 parts comprennent les parts émises ou vendues à la clôture par suite de l'exercice de l'option de surallocation par les preneurs fermes.

FPI internationale Dundee 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. Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, FPI internationale Dundee a émis 160 803 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.

FPI internationale Dundee a également un régime d'intéressement sous forme de parts différées, aux termes duquel elle octroie des parts différées à ses fiduciaires et membres de la haute direction ainsi qu'à certains de ses consultants et à leurs employés respectifs. Des parts sont émises en faveur des participants au régime d'intéressement sous forme de parts différées à l'acquisition des parts différées, sauf si elles sont différées conformément aux modalités du régime d'intéressement sous forme de parts différées. Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus, FPI internationale Dundee a émis 12 875 parts aux termes de ce régime.

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'échelonnant du 3 août 2011, date de clôture du premier appel public à l'épargne de FPI internationale Dundee, à la date du présent prospectus, FPI internationale Dundee n'a émis aucune part à la conversion de débentures à 5,5 %.

## COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DI.UN ». Le tableau ci-après présente les cours extrêmes des parts publiés ainsi que le volume des opérations à la TSX pour chaque mois précédant la date du présent prospectus du 1<sup>er</sup> décembre 2011 au 18 décembre 2012 :

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
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
Avril 2012.....	10,16	9,86	1 856 341
Mai 2012.....	10,19	9,62	3 315 136
Juin 2012.....	10,10	9,51	2 459 202
Juillet 2012.....	11,18	9,92	3 982 847
Août 2012.....	11,05	10,41	3 331 982
Septembre 2012.....	11,35	10,50	4 853 212
Octobre 2012.....	11,25	10,81	2 239 519
Novembre 2012.....	11,15	9,98	2 510 839
Jusqu'au 18 décembre 2012.....	10,89	10,20	4 946 225

Nos débentures 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 débentures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour chaque mois qui précède la date du présent prospectus du 1<sup>er</sup> décembre 2011 au 18 décembre 2012 :

<u>Période</u>	<u>Haut (\$)</u>	<u>Bas (\$)</u>	<u>Volume</u>
Décembre 2011.....	98,99	94,00	61 060

<b>Période</b>	<b>Haut (\$)</b>	<b>Bas (\$)</b>	<b>Volume</b>
Janvier 2012.....	100,50	97,51	83 460
Février 2012.....	100,95	99,55	75 725
Mars 2012.....	100,50	99,75	60 530
Avril 2012.....	101,89	100,00	29 510
Mai 2012.....	103,20	100,50	36 225
Juin 2012.....	101,50	99,70	31 200
Juillet 2012.....	103,93	101,35	38 380
Août 2012.....	106,13	103,20	22 120
Septembre 2012.....	104,50	102,25	13 000
Octobre 2012.....	103,64	102,62	12 430
Novembre 2012.....	104,00	102,25	35 900
Jusqu'au 18 décembre 2012.....	102,77	101,50	11 860

### **CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

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

### **FACTEURS DE RISQUE**

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

### **PROMOTEUR**

La Corporation immobilière Dundee était le promoteur de FPI internationale Dundee dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne. La Corporation immobilière Dundee détient 2 800 000 parts, soit environ 4 % de nos parts. Se reporter à la rubrique « Ventes ou placements antérieurs ». La Corporation immobilière Dundee est notre gestionnaire d'actif et nous lui versons une 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 dernière notice annuelle.

### **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊTS DES EXPERTS**

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

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

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

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

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

### **ENGAGEMENTS AUPRÈS DES AUTORITÉS EN VALEURS MOBILIÈRES**

Tant qu'elle demeure un émetteur assujéti, FPI internationale Dundee s'est engagée auprès des autorités en valeurs mobilières de chaque province du Canada i) pour remplir ses obligations d'émetteur assujéti, à traiter Lorac, qui est le propriétaire inscrit des immeubles initiaux, comme une filiale de FPI internationale Dundee à l'égard des immeubles initiaux et des autres immeubles que Lorac détient pour le compte de FPI internationale Dundee ou de ses filiales (et non à l'égard des autres immeubles qui appartiennent à Lorac); toutefois, si les principes comptables généralement reconnus (les « **PCGR** ») que FPI internationale Dundee utilise interdisent la consolidation de l'information financière de Lorac à l'égard des immeubles initiaux et des autres immeubles que Lorac détient pour le compte de FPI internationale Dundee ou de ses filiales, d'une part, et de celle de FPI internationale Dundee, d'autre part, FPI internationale Dundee fournira aux porteurs de parts, tant que la participation de FPI internationale Dundee dans Lorac (y compris ses intérêts commerciaux importants liés aux immeubles initiaux ou à d'autres immeubles que Lorac détient pour le compte de FPI internationale Dundee ou de ses filiales) représentera un actif important pour FPI internationale Dundee, les états financiers annuels audités et les rapports financiers intermédiaires, établis conformément aux mêmes PCGR que ceux que FPI internationale Dundee utilise pour ses états financiers, ainsi que le rapport de gestion connexe, établi conformément au *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue* (ou au texte qui le remplace), pour Lorac (mais uniquement à l'égard des immeubles initiaux et des autres immeubles que Lorac détient pour le compte de FPI internationale Dundee ou de ses filiales et y compris l'information sur ses intérêts commerciaux importants liés aux immeubles initiaux ou à d'autres immeubles que Lorac détient pour le compte de FPI internationale Dundee ou de ses filiales) et ii) à attester annuellement qu'elle a respecté son engagement et à déposer l'attestation au moyen de SEDAR en même temps que ses états financiers annuels.

De plus, tant qu'elle demeure un émetteur assujéti, FPI internationale Dundee s'est engagée auprès des autorités en valeurs mobilières de chaque province du Canada à exiger de chaque gestionnaire de catégorie B de Lorac i) qu'il dépose des déclarations d'initiés concernant ses opérations sur les parts (y compris sur les titres échangeables qui permettent d'acquérir des parts) et ii) qu'il se conforme aux interdictions d'opérations d'initiés prévues par la législation en valeurs mobilières canadienne applicable, dans chaque cas, sous réserve des dispenses des exigences relatives aux déclarations d'initiés dont les initiés ou les initiés assujétis peuvent se prévaloir en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. FPI internationale Dundee attestera annuellement au moyen de l'attestation visée ci-dessus qu'elle a respecté son engagement.

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

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications, même si le prix d'offre des titres faisant l'objet du placement est déterminé à une date ultérieure. Dans plusieurs provinces, la législation permet

également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information 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.

Les souscripteurs ou acquéreurs initiaux de titres d'emprunt qui sont convertibles en des parts de FPI internationale Dundee ou échangeables contre de telles parts auront un droit contractuel de résolution contre FPI internationale Dundee après l'émission de parts sous-jacentes de FPI internationale Dundee en leur faveur à la conversion ou à l'échange de ces titres d'emprunt convertibles ou échangeables. Le droit contractuel de résolution permettra à ces souscripteurs ou acquéreurs initiaux de recevoir la somme versée en contrepartie des titres d'emprunt convertibles ou échangeables applicables sur remise des parts sous-jacentes de FPI internationale Dundee émises à la conversion ou à l'échange des titres d'emprunt, si le présent prospectus, le supplément de prospectus pertinent ou une modification contient de l'information fausse ou trompeuse, pourvu que : i) la conversion ou l'échange ait lieu dans les 180 jours suivant la date de la souscription ou de l'acquisition aux termes du présent prospectus des titres d'emprunt convertibles ou échangeables et ii) le droit de résolution soit exercé dans les 180 jours suivant la date de la souscription ou de l'acquisition aux termes du présent prospectus des titres d'emprunt convertibles ou échangeables. Ce droit contractuel de résolution sera conforme au recours en annulation de la vente prévu à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et il s'ajoute aux autres droits et recours dont disposent les souscripteurs ou acquéreurs initiaux en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou en droit. Les souscripteurs ou acquéreurs initiaux doivent par ailleurs prendre note que, dans certaines provinces, le droit prévu par la loi d'intenter une action en dommages-intérêts si un prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse peut être exercé uniquement à l'égard de la somme payée en contrepartie de titres d'emprunt convertibles ou échangeables acquis aux termes d'un prospectus, et qu'un paiement supplémentaire effectué au moment de la conversion ou de l'échange pourrait donc ne pas être recouvrable dans le cadre d'une action en dommages-intérêts prévue par la loi. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.



## **CONSETEMENT DE L'AUDITEUR**

Nous avons lu le prospectus préalable de base simplifié de Fiducie de placement immobilier Internationale Dundee (la « **Fiducie** ») daté du ● décembre 2012 relatif au placement de parts et de titres d'emprunt de la Fiducie d'un montant total d'au plus 1 000 000 000 \$ non réparti entre ces titres. 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 préalable de base simplifié susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de la Fiducie portant sur l'état consolidé 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, Canada

Le ● décembre 2012

## GLOSSAIRE

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

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

« **rapport de gestion de 2011** » désigne le rapport de gestion modifié et révisé de FPI Internationale Dundee pour la période allant du 21 avril 2011 au 31 décembre 2011;

« **rapport de gestion du troisième trimestre de 2012** » désigne le rapport de gestion révisé de FPI Internationale Dundee pour les périodes de trois mois et de neuf mois closes le 30 septembre 2012, déposé auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités similaires des provinces du Canada et accompagné d'une lettre explicative datée du 9 novembre 2012;

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

« **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;

« **conseil** » ou « **conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires de FPI Internationale Dundee;

« **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;

« **débetures convertibles** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des titres d'emprunt »;

« **cours** » désigne le cours moyen pondéré en fonction du volume des opérations sur les parts à la TSX, soit la bourse à la cote de laquelle les parts sont négociées pendant une période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date de l'événement applicable;

« **fiduciaire pour les débetures** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des titres d'emprunt »;

« **titres d'emprunt** » désigne les débetures, les billets ou les autres titres de créance de FPI internationale Dundee émis et attestés aux termes de la déclaration de fiducie;

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

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

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

« **Deutsche PostBank** » désigne Deutsche PostBank AG;

« **Deutsche Telekom** » désigne Deutsche Telekom AG;

« **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;

« **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;

« **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;

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

« **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;

« **résolution spéciale** » désigne une résolution adoptée à une assemblée des porteurs de débentures convertibles par les voix exprimées par les porteurs de débentures convertibles représentant au moins 66⅔ % du capital des débentures convertibles alors en cours qui assistent à l'assemblée en personne ou par procuration ou une résolution adoptée au moyen d'une déclaration écrite signée par les porteurs de débentures convertibles représentant au moins 66⅔ % du capital des débentures convertibles alors en cours, laquelle lie tous les porteurs de débentures convertibles dès son adoption;

« **cas de défaut** » a le sens qui est attribué à l'expression *Event of Default* dans la convention de fiducie, et comprend un ou plusieurs des événements suivants à l'égard des débentures convertibles :  
a) l'omission, pendant 15 jours, de verser à l'échéance l'intérêt sur les débentures convertibles,

b) l'omission de rembourser le capital ou de verser la prime, le cas échéant, à l'égard des débentures convertibles, que ce soit à la date d'échéance, au rachat, par la déclaration de déchéance du terme ou autrement, c) une violation non corrigée d'une clause ou d'une condition importante de la convention de fiducie de la part de FPI internationale Dundee après que se soit écoulée une période de 30 jours suivant la remise d'un avis de violation ou d) certains cas de faillites, d'insolvabilité ou de réorganisation visant FPI internationale Dundee en vertu des lois en matière de faillite ou d'insolvabilité;

« **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;

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

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière établies par le Conseil des normes comptables internationales et adoptées par l'Institut Canadien des Comptables Agréés à la partie I du *Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés – Comptabilité*, dans sa version modifiée à l'occasion;

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

« **date de versement de l'intérêt** » désigne chaque 30 juin et 31 décembre;

« **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;

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

« **prospectus** » désigne le présent prospectus simplifié préalable de base de FPI internationale Dundee;

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

« **date de référence** » désigne la date de référence pour le versement de l'intérêt sur les débentures convertibles, soit chaque 15 juin et 15 décembre;

« **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;

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

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

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

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

« **règles relatives aux EIPD** » désigne les dispositions de la LIR qui s'appliquent à une EIPD, compte tenu de toutes les propositions fiscales à l'égard de ces dispositions, y compris les propositions publiées le 24 octobre 2012 qui figuraient dans le projet de loi C-48, qui a passé l'étape de la première lecture le 21 novembre 2012;

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

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

« **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;

« **convention de fiducie** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Description des titres d'emprunt »;

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

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

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

« **option de versement de l'intérêt sous forme de parts** » désigne le droit de FPI internationale Dundee de choisir d'émettre et de livrer des parts librement négociables au fiduciaire pour les débentures afin d'amasser des fonds pour acquitter la totalité ou une partie de ses obligations de versement d'intérêt sur les débentures convertibles conformément à la convention de fiducie;

« **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;

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

## **ATTESTATION DE LA FIDUCIE**

Le 20 décembre 2012

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révélera, à la date du dernier supplément qui se rapporte aux titres offerts au moyen du prospectus et des suppléments, de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province du Canada.

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

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

(signé) DOUGLAS QUESNEL  
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) DUNCAN JACKMAN  
Fiduciaire

(signé) BRYDON CRUISE  
Fiduciaire

