

*Un exemplaire du présent prospectus simplifié provisoire a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chaque province du Canada visée; 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 présent prospectus simplifié.*

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

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

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

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ PROVISOIRE

Nouvelle émission

Le 23 mai 2013



### FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER INTERNATIONALE DUNDEE

**125 190 000 \$**  
**11 700 000 parts**

Le présent prospectus simplifié autorise le placement de 11 700 000 parts (les « **parts** ») de Fiducie de placement immobilier internationale Dundee (la « **Fiducie** ») au prix de 10,70 \$ chacune. Nous utiliserons le produit net tiré de la vente des parts afin de financer les acquisitions futures et les besoins généraux de la Fiducie. Se reporter aux rubriques « Faits récents », « Emploi du produit » et « Facteurs de risque ».

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

Nos parts en circulation sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **DI.UN** ». Le 16 mai 2013, jour de l'annonce du présent placement par la Fiducie, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 11,00 \$. Nous avons demandé l'inscription des parts devant être émises par la Fiducie à la cote de la TSX. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les exigences de la TSX.

#### **PRIX : 10,70 \$ par part**

	<b>Prix d'offre</b>	<b>Rémunération des preneurs fermes</b>	<b>Produit net revenant à la Fiducie<sup>1)</sup></b>
Par part .....	10,70 \$	0,428 \$	10,272 \$
<b>Total<sup>2)</sup></b> .....	<b>125 190 000 \$</b>	<b>5 007 600 \$</b>	<b>120 182 400 \$</b>

Notes :

1) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais déduction non faite des frais du présent placement, estimés à 625 000 \$, lesquels seront réglés au moyen du produit tiré du présent placement.

- 2) Nous avons attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** ») pouvant être exercée, en totalité ou en partie, pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement et permettant d'acheter jusqu'à 1 755 000 parts supplémentaires de nous, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation est exercée en entier, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la Fiducie totaliseront respectivement 143 968 500 \$, 5 758 740 \$ et 138 209 760 \$. Le présent prospectus simplifié autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission de parts à l'exercice de celle-ci. L'acquéreur qui achète des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les achète aux termes du présent prospectus simplifié, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats effectués sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

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

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

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

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

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

Il est important que vous étudiiez les facteurs de risque particuliers pouvant toucher le secteur immobilier international et, ainsi, la stabilité des distributions que nous versons sur les parts. Se reporter, par exemple, à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié, aux sous-rubriques « La concentration des immeubles en Allemagne pourrait nuire à notre rendement financier » et « La concurrence au sein du marché immobilier allemand pourrait nuire à notre rendement financier » de la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle, ainsi qu'à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2012, qui sont intégrées par renvoi dans le présent prospectus simplifié. Ces documents décrivent également l'évaluation que nous avons faite de certains de ces facteurs de risque, ainsi que les incidences potentielles pour vous si un risque devait se matérialiser. Il serait important que les investisseurs considèrent le fait que notre actif est actuellement situé exclusivement en Allemagne, donc à l'extérieur du Canada. De plus, au 31 mars 2013, la superficie locative brute de nos immeubles était, à raison de 54 %, occupée par un locataire unique domicilié à l'extérieur du Canada.

Le rendement après impôts d'un placement dans les parts pour un porteur de parts (terme défini à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ») dépendra, en partie, de la composition aux fins de l'impôt sur le revenu des distributions que nous versons sur nos parts, dont une partie pourrait être intégralement ou partiellement imposable ou pourrait constituer des distributions à impôt différé. Cette composition peut évoluer au fil du temps, influant sur le rendement après impôts d'un porteur de parts. Les distributions de revenu imposable de la Fiducie seront généralement imposées comme un revenu ordinaire dans les mains d'un porteur de parts. Les

distributions excédant le revenu imposable de la Fiducie bénéficieront généralement d'un report d'impôts (et réduisent ainsi le prix de base rajusté de la part pour le porteur de parts aux fins de l'impôt sur le revenu). De plus, le rendement après impôts d'un placement dans les parts peut être touché par le niveau de l'impôt étranger, s'il en est, devant être payé sur les sommes qui donnent lieu au revenu distribuable de la Fiducie.

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

Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit des preneurs fermes de fermer le registre de souscription à tout moment, sans préavis. On prévoit que des certificats définitifs représentant les parts pourront être livrés à la clôture, qui devrait avoir lieu vers le 6 juin 2013 ou à toute autre date dont nous et les preneurs fermes pourrions convenir, mais en aucun cas après le 13 juin 2013.

La Fiducie n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu des lois applicables qui régissent les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce pas les activités d'une société de fiducie. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées en vertu de cette loi ni d'aucune autre loi.

<b>Position des preneurs fermes</b>	<b>Nombre maximal de titres détenus</b>	<b>Période d'exercice/ date d'acquisition</b>	<b>Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen</b>
Option de surallocation.....	1 755 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	10,70 \$ par part
Option à titre de rémunération .....	s. o.	s. o.	s. o.
Autre option attribuée par l'émetteur ou un initié à son égard....	s. o.	s. o.	s. o.
Total de titres visés par des options .....	1 755 000	30 jours à compter de la clôture du présent placement	10,70 \$ par part
Autres titres pouvant être émis à titre de rémunération.....	s. o.	s. o.	s. o.

Un des preneurs fermes, Valeurs Mobilières Dundee Ltée, est un émetteur relié à Corporation immobilière Dundee, notre gestionnaire d'actif. En outre, Valeurs Mobilières Dundee Ltée est une filiale indirecte de Dundee Corporation. Dundee Corporation, ainsi que ses filiales (y compris Corporation immobilière Dundee), détiennent environ 13 % de nos parts. **Par conséquent, nous sommes un émetteur relié à Valeurs Mobilières Dundee Ltée aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.** De plus, un membre de la haute direction d'un des preneurs fermes, Corp. Brookfield Financier, est l'un de nos fiduciaires. **Par conséquent, nous pourrions être un émetteur associé à Corp. Brookfield Financier aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

## TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	1	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES.....	18
INFORMATION PROSPECTIVE .....	1	FACTEURS DE RISQUE .....	18
TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE LA FIDUCIE ET SES ACTIVITÉS.....	3	PROMOTEUR.....	19
LA FIDUCIE .....	4	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE .....	19
FAITS RÉCENTS.....	4	AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES .....	19
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ.....	5	ENGAGEMENTS ENVERS LES AUTORITÉS DE RÉGLEMENTATION DES VALEURS MOBILIÈRES.....	19
MODE DE PLACEMENT .....	6	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES .....	20
EMPLOI DU PRODUIT.....	9	GLOSSAIRE .....	21
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	9	ATTESTATION DE LA FIDUCIE.....	A-1
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	16	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES .....	A-2
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS .....	17		

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

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

- a) la notice annuelle de la Fiducie datée du 1<sup>er</sup> avril 2013 pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 (la « **notice annuelle** »);
- b) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de la Fiducie datée du 8 avril 2013, préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle des porteurs de parts tenue le 9 mai 2013;
- c) les états financiers consolidés audités de la Fiducie aux 31 décembre 2012 et 2011, pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 et la période allant du 21 avril 2011 au 31 décembre 2011, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur indépendant sur ceux-ci;
- d) les états financiers consolidés résumés non audités de la Fiducie au 31 mars 2013 et pour les trimestres clos les 31 mars 2013 et 2012, ainsi que les notes y afférentes;
- e) le rapport de gestion de 2012;
- f) le rapport de gestion du premier trimestre de 2013;
- g) la déclaration de changement important de la Fiducie datée du 25 mars 2013;
- h) la déclaration d'acquisition d'entreprise de la Fiducie datée du 13 mai 2013.

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

## INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent prospectus simplifié renferme ou intègre par renvoi de l'information prospective. Les énoncés qui ne sont pas des énoncés de faits historiques présentés ou intégrés par renvoi dans le présent

prospectus simplifié pourraient constituer de l'information prospective. Les énoncés prospectifs se remarquent habituellement par l'utilisation d'expressions comme « perspective », « objectif », « pourrait », « sera », « devrait », « avoir l'intention de », « estimer », « prévoir », « être d'avis que », « projeter », « continuer » ou à l'emploi d'expressions similaires proposant des résultats ou des situations futurs. Ils comportent notamment des énoncés portant sur les attentes, les projections ou d'autres caractérisations d'événements ou de situations futurs et sur nos objectifs, nos stratégies, nos croyances, nos intentions, nos plans, nos estimations, nos projections et nos perspectives, y compris des énoncés portant sur les plans et les objectifs de notre conseil des fiduciaires, ou des estimations ou des prédictions portant sur les actions des clients, des fournisseurs, des concurrents ou des autorités de réglementation et des énoncés portant sur notre rendement financier futur et des acquisitions potentielles. Nous avons fondé ces énoncés prospectifs sur nos attentes actuelles à l'égard d'événements futurs. Certains de ces énoncés prospectifs figurant ou intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié comportent notamment des énoncés concernant i) notre intention de produire des flux de trésorerie stables, durables et croissants au moyen de placements dans des immeubles commerciaux situés à l'extérieur du Canada et nos autres objectifs établis, ii) notre intention d'effectuer des distributions en espèces mensuelles régulières, iii) notre capacité de mettre en œuvre nos stratégies commerciales et de croissance, notamment en effectuant d'autres acquisitions d'immeubles au sein de nos marchés cibles, en particulier les acquisitions potentielles décrites à la rubrique « Faits récents » du présent prospectus et iv) notre accès aux sources de financement par capitaux propres et par emprunt.

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

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

Les énoncés prospectifs se fondent sur certains facteurs ou hypothèses importants, et les résultats réels pourraient différer de façon importante de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs en question. Les énoncés prospectifs sont visés par des incertitudes et comportent des risques inhérents, notamment les facteurs énoncés à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus simplifié, à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle et à la rubrique « Risques et stratégie de gestion des risques » de notre rapport de gestion de 2012. Par conséquent, les résultats et les événements réels pourraient varier de façon importante de ceux qui sont indiqués, prévus ou sous-entendus dans ces énoncés.

L'information prospective figurant ou intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié doit être lue à la lumière des présentes mises en garde. Toute l'information prospective figurant dans le présent prospectus simplifié est présentée en date de celui-ci. Nous ne nous engageons pas à mettre à jour l'information prospective par suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, sauf si les lois applicables nous y obligent. Des renseignements supplémentaires sur ces hypothèses et risques et incertitudes figurent dans les documents que nous avons déposés auprès des autorités en valeurs mobilières, dont notre 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 [www.dundeeinternational.com](http://www.dundeeinternational.com).

## **TERMES EMPLOYÉS POUR DÉCRIRE LA FIDUCIE ET SES ACTIVITÉS**

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

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

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

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

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

Dans le présent prospectus simplifié, le symbole « \$ » et les termes « dollars » ou « dollars canadiens » désignent des dollars canadiens et le symbole « € » et le terme « euros » désignent des euros. À moins d'indication contraire, les montants sont exprimés en dollars canadiens. Aux termes de la rubrique « Faits récents », les prix d'achat ou de vente libellés en euros ont été convertis en dollars canadiens à l'aide d'un taux de change de 1,3128 \$ par euro.

## LA FIDUCIE

Nous fournissons aux investisseurs la possibilité d'obtenir une exposition au secteur immobilier commercial exclusivement à l'extérieur du Canada. Au 31 mars 2013, notre portefeuille était composé de 300 immeubles d'une superficie locative brute d'environ 15,0 millions de pieds carrés situés en Allemagne. Corporation immobilière Dundee est notre gestionnaire d'actif. Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole DI.UN.

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

Nous sommes exonérés des dispositions relatives aux EIPD, pourvu que nous nous conformions à tout moment à nos lignes directrices en matière de placement qui, notamment, ne nous permettent d'investir que dans des immeubles ou des actifs situés à l'extérieur du Canada. Nous n'invoquons pas l'exception applicable aux FPI aux termes de la LIR pour être dispensés des dispositions relatives aux EIPD prévues par la LIR. Par conséquent, nous ne sommes pas assujettis aux mêmes restrictions à l'égard de nos activités que celles qui s'appliquent aux fiducies de placement immobilier canadiennes qui se fondent sur l'exception applicable aux FPI, ce qui nous donne de la souplesse sur le plan de la nature et de la portée de nos placements et de nos autres activités. Étant donné que nous ne sommes pas propriétaires de biens canadiens imposables (terme défini dans la LIR), nous ne sommes pas assujettis à des restrictions à l'égard de notre propriété par des investisseurs non canadiens.

## FAITS RÉCENTS

### Acquisitions et aliénations

Nous avons réalisé des acquisitions d'un montant approximatif de 777,2 millions de dollars à ce jour en 2013, dont l'acquisition du portefeuille de SEB d'une superficie de 1,5 million de pieds carrés en Allemagne, qui a été réalisée en mars 2013. En vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables, l'acquisition du portefeuille SEB était considérée comme une « acquisition significative ». La déclaration d'acquisition d'entreprise de la Fiducie portant sur cette acquisition est intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

Le 30 avril 2013, nous avons réalisé l'acquisition de l'immeuble de bureaux Löwenkontor situé au Beuthstrasse 6-8 et au Seydelstrasse 2-5 (le « **Löwenkontor** ») à Berlin en contrepartie de 55,0 millions de dollars (exclusion faite des coûts liés à l'opération). Cet immeuble est d'une superficie locative brute d'environ 258 000 pieds carrés et affiche un taux d'occupation de 95 % et la durée restante moyenne pondérée de ses baux est de 9,1 ans. Nous l'avons acquis à un taux maximal de 6,9 % et obtenu un financement hypothécaire assujetti à un taux nominal de 2,37 % pour une durée de cinq ans.



Le 1<sup>er</sup> mai 2013, nous avons réalisé deux aliénations d'immeubles de bureaux situés au Berliner-Tor-Platz 1 à Wesel et au Lotzbeckstr. 4 à Lahr en contrepartie d'un prix de vente total d'environ 4,1 millions de dollars (exclusion faite des coûts liés à la clôture).

Nous en sommes à diverses étapes de l'examen diligent relatif à l'acquisition d'immeubles situés à Munich, à Stuttgart, à Düsseldorf et à Hambourg, en Allemagne, dont le prix d'achat combiné s'élève à 269,3 millions d'euros (353,5 millions de dollars). Cela comprend deux immeubles de bureaux, dont l'un est situé à Stuttgart et l'autre, à Munich, en Allemagne, pour lesquels nous sommes partie à des négociations exclusives. Ces deux immeubles représentent conjointement une superficie locative brute d'environ 408 800 pieds carrés et leur taux d'occupation moyen pondéré est d'environ 97 %. Le prix d'achat combiné total de ces immeubles devrait s'établir à environ 94,84 millions d'euros (124,5 millions de dollars). Les deux immeubles sont des actifs institutionnels de qualité qui ont été construits il y a environ 18 ans en moyenne. Ils sont loués à un nombre total de 18 locataires et la durée moyenne pondérée de leurs baux est de 6,5 ans. Les trois principaux locataires de ces immeubles comprennent un locataire du gouvernement de l'Allemagne, un locataire du gouvernement municipal de l'Allemagne ainsi que la division financière d'un important fabricant allemand. Nous cherchons à acquérir ces deux immeubles moyennant un taux maximal moyen de 6,6 % qui représente un écart de plus de 400 points de base par rapport au taux d'emprunt sur cinq ans.

Nous prévoyons poursuivre notre examen diligent et nos négociations à l'égard de ces acquisitions et tenterons activement de réaliser ces acquisitions et de trouver d'autres occasions d'acquisition et de placement. Toutefois, rien ne garantit que ces discussions aboutiront à la conclusion d'une entente définitive ou, si elles aboutissent à la conclusion d'une telle entente, quels seront les modalités ou le moment d'une acquisition.

### **Discussions actuelles et ententes portant sur d'autres acquisitions et aliénations projetées**

Outre les acquisitions potentielles susmentionnées, dans le cours normal des activités, nous avons engagé des pourparlers à l'égard d'acquisitions éventuelles de nouveaux immeubles pour notre portefeuille et d'aliénations éventuelles d'immeubles existants. La Fiducie a ciblé un certain nombre d'actifs aux fins d'aliénation et elle prévoit continuer à tirer parti des possibilités de vendre des immeubles à l'avenir dans le cadre de sa stratégie de gestion d'actifs en cours. Nous prévoyons continuer les pourparlers à l'égard de ces acquisitions et de ces aliénations et nous recherchons activement ces possibilités et d'autres possibilités d'acquisitions, d'investissements et d'aliénations. Toutefois, rien ne garantit que ces pourparlers déboucheront sur une entente définitive et, le cas échéant, quels seront les modalités ou le moment d'une acquisition ou d'une aliénation.

### **STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ**

Les modifications ayant touché notre structure du capital consolidé entre le 1<sup>er</sup> avril 2013 et le 21 mai 2013 sont les suivantes :

- la dette a augmenté de 36,4 millions de dollars par suite i) d'un emprunt hypothécaire de 36,6 millions de dollars contracté dans le cadre de l'acquisition de Löwenkontor; moins ii) les remboursements de capital prévus de 0,2 million de dollars;
- les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont augmenté de 1,0 million de dollars par suite de l'émission de 92 934 parts aux termes du RAPRD et de 4 250 parts aux termes de l'acquisition de parts différées le 10 mai 2013.

Par suite de l'émission de parts par la Fiducie aux termes du présent placement, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts augmenteront d'environ 119,6 millions de dollars (137,6 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement).

## MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, nous avons convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, chacun pour la tranche qui le concerne, sous réserve des modalités et des conditions de la convention de prise ferme, le 6 juin 2013 ou à une autre date dont peuvent convenir la Fiducie et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 13 juin 2013, un nombre total de 11 700 000 parts au prix de 10,70 \$ chacune payable en espèces à la Fiducie contre livraison. La convention de prise ferme prévoit que nous verserons aux preneurs fermes une rémunération de 0,428 \$ par part (5 007 600 \$ au total) en contrepartie de leurs services dans le cadre du présent placement.

Les obligations qui incombent aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes et non solidaires et peuvent être résiliées, à leur gré, à la survenance de certains événements stipulés. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts et de les régler s'ils en acquièrent une partie aux termes de la convention de prise ferme.

Nous avons attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation, pouvant être exercée en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours à compter de la clôture du présent placement, qui leur permet d'acheter jusqu'à 1 755 000 parts supplémentaires auprès de nous, conformément aux modalités qui sont décrites ci-dessus, uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Nous nous sommes engagés à verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,428 \$ par part à l'égard des parts émises aux termes de l'option de surallocation. Le présent prospectus simplifié autorise l'attribution de l'option de surallocation et l'émission de parts à l'exercice de celle-ci. L'acquéreur qui achète des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les achète aux termes du présent prospectus simplifié, peu importe que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice de l'option de surallocation ou des achats effectués sur le marché secondaire.

Le présent placement est fait dans chacune des provinces du Canada. Les parts offertes par les présentes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis et, par conséquent, elles ne peuvent être offertes, vendues ni livrées, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Les preneurs fermes ont convenu de s'abstenir d'offrir ou de vendre les parts aux États-Unis, sauf conformément à la convention de prise ferme aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévues par la *Rule 144A* prise en application de celle-ci à des « investisseurs institutionnels admissibles » (au sens attribué à l'expression *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144 A* prise en application de Loi de 1933) dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et en conformité avec les lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des parts aux États-Unis. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du présent placement, le courtier (participant ou non au présent placement) qui offre ou vend des parts aux États-Unis pourrait violer les exigences d'inscription de la Loi de 1933, sauf si une telle offre est effectuée conformément à une dispense prévue par la Loi de 1933.

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

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

Dundee Corporation et Corporation immobilière Dundee se sont toutes deux engagées à ne pas, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable de Valeurs Mobilières TD Inc., pour le compte des preneurs fermes, offrir ou vendre des titres de capitaux propres de la Fiducie ou des titres convertibles en de tels titres de capitaux propres, échangeables contre de tels titres ou pouvant être exercés en vue d'être échangés contre ceux-ci, ou les aliéner autrement (ou annoncer leur intention de le faire) pendant une période se terminant 90 jours après la clôture du présent placement, sauf dans certaines circonstances restreintes.

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

Nous avons demandé l'inscription à la cote de la TSX des parts devant être émises par la Fiducie. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour la Fiducie, de remplir toutes les conditions de la TSX.

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

Les preneurs fermes se proposent d'offrir les parts initialement au prix d'offre précisé sur la page couverture du présent prospectus simplifié. Une fois que les preneurs fermes auront fait des efforts raisonnables pour vendre toutes les parts au prix précisé sur la page couverture, le prix d'offre pourra être diminué et modifié de nouveau, à l'occasion, pour être fixé à un prix ne dépassant pas celui qui est indiqué sur la page couverture, et la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite, le cas échéant, de l'écart entre le prix total payé par les acquéreurs pour les parts et le prix payé par les preneurs fermes à la Fiducie.

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

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

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

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

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

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

Un des preneurs fermes, Valeurs Mobilières Dundee Ltée, est un émetteur relié à Corporation immobilière Dundee, notre gestionnaire d'actif. De plus, Valeurs Mobilières Dundee Ltée est une filiale indirecte de Dundee Corporation. Dundee Corporation, de concert avec ses filiales (dont Corporation immobilière Dundee) détient environ 13 % de nos parts. Par conséquent, nous sommes un émetteur relié de Valeurs Mobilières Dundee Ltée aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. En outre, Brydon Cruise, président et associé directeur de Corp. Brookfield Financier, est un fiduciaire. Par conséquent, nous pouvons être un émetteur associé à Corp. Brookfield Financier aux fins des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Les modalités du placement des parts ont été fixées par voie de négociations sans lien de dépendance entre Valeurs Mobilières TD Inc. (à l'égard de laquelle nous ne sommes ni émetteur relié ni émetteur associé) et nous. Les preneurs fermes ont participé à la rédaction du présent prospectus simplifié, à la négociation du prix des parts et au processus d'examen diligent à l'égard du présent placement.

Ni Valeurs Mobilières Dundee Ltée ni Corp. Brookfield Financier ne recevront un autre avantage lié au présent placement que ce qui est décrit dans le présent prospectus simplifié.

## **EMPLOI DU PRODUIT**

Le produit net que la Fiducie tirera de la vente de parts aux termes du présent prospectus simplifié est évalué à environ 120 182 400 \$ (138 209 760 \$ si l'option de surallocation est exercée en entier), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais non des frais liés au présent placement, qui sont évalués à 625 000 \$. Nous utiliserons le produit net tiré du présent placement afin de financer des acquisitions futures, y compris des acquisitions en cours d'évaluation, ainsi que les besoins généraux de la Fiducie. Se reporter à la rubrique « Faits récents ».

## **CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES**

De l'avis de Wilson & Partners LLP, cabinet d'avocats affilié à PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l. et conseillers spéciaux en fiscalité de la Fiducie, et de Torys LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « **conseillers juridiques** »), le texte qui suit constitue, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent généralement en vertu de la LIR à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un investisseur qui acquiert ces parts dans le cadre du présent placement. Le présent résumé s'applique à un investisseur qui, à tout moment pertinent, aux fins de la LIR, est ou est réputé être un résident du Canada, n'a aucun lien de dépendance avec la Fiducie et les sociétés du même groupe qu'elle et n'est pas membre du même groupe qu'elle et détient les parts à titre d'immobilisations (dans la présente rubrique, un « **porteur de parts** »). Généralement, les parts seront considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts si celui-ci ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et ne les a pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. Certains porteurs de parts qui pourraient par ailleurs ne pas être considérés détenir leurs parts en tant qu'immobilisations peuvent, dans certains cas, faire un choix irrévocable conformément au paragraphe 39(4) de la LIR qui leur permet de faire en sorte que les parts en question et les autres « titres canadiens » (au sens de la LIR) qui leur appartenaient au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est fait et au cours des années d'imposition subséquentes soient réputées constituer des immobilisations. Les porteurs de parts qui ne détiennent pas leurs parts à titre d'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur de parts i) qui est une « institution financière » aux fins des règles d'évaluation à la valeur du marché; ii) qui est une « institution financière déterminée »; iii) qui a choisi de déterminer ses résultats fiscaux canadiens dans la « monnaie fonctionnelle » ou iv) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (chacun de ces termes étant défini dans la LIR). Ces porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour déterminer les incidences fiscales pour eux qui découlent de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts acquises dans le cadre du présent placement. De plus, le présent résumé ne porte pas sur la déductibilité des intérêts par un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir des parts dans le cadre du présent placement et repose sur l'hypothèse selon laquelle aucun porteur de parts n'a conclu ni ne conclura de « contrat dérivé à terme » (terme défini dans les modifications proposées qui figurent dans un Avis de motion de voies et moyens déposé par le ministre des Finances du Canada le 21 mars 2013) à l'égard des parts.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la LIR, sur une attestation fournie par un membre de la haute direction de la Fiducie au sujet de certaines questions factuelles et sur l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation de l'ARC d'après les documents publics à leur disposition, en vigueur à la date du présent prospectus

simplifié. Le présent résumé tient compte de toutes les propositions particulières visant à modifier la LIR qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada avant la date du présent prospectus simplifié ou par une personne agissant pour son compte (les « **propositions fiscales** »). Sauf pour ce qui est des propositions fiscales, le présent résumé ne tient compte d'aucune autre modification du droit, apportée par voie de décision ou de mesure législative, gouvernementale ou judiciaire, ou modification des politiques administratives et pratiques de cotisation de l'ARC, ni ne prévoit de telles modifications, et ne tient pas compte de lois ou d'incidences provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient différer considérablement de celles dont il est question aux présentes. Le présent résumé repose sur l'hypothèse selon laquelle les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles sont actuellement proposées, mais rien ne garantit qu'il en sera ainsi. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et pratiques de cotisation.

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

### **Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement**

Selon des déclarations formulées par un dirigeant de la Fiducie concernant certains faits, la Fiducie a toujours été admissible et devrait continuer à être admissible à tout moment important à titre de « fiducie de fonds commun de placement », au sens de la LIR. Le présent résumé tient pour acquis que ce sera le cas et que la Fiducie ne sera pas assujettie à la limite relative à la propriété par des non-résidents prévue par la LIR puisque celle-ci ne sera propriétaire d'aucun « bien canadien imposable », au sens de la LIR.

Pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, la Fiducie doit notamment i) être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » aux fins de la LIR; ii) être un résident du Canada; iii) limiter ses activités a) au placement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immeubles ou des droits dans de tels biens); b) à l'acquisition, à la détention, à l'entretien, à l'amélioration, à la location ou à la gestion de biens immeubles ou de droits dans de tels biens qui constituent des immobilisations de la Fiducie ou c) à la combinaison des activités décrites aux alinéas a) ou b) et iv) remplir en tout temps certaines exigences minimales concernant la propriété et la répartition de parts (les « **exigences de répartition minimales** »).

Si la Fiducie devait ne pas être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, les incidences fiscales décrites ci-après seraient, à certains égards, différentes de façon importante et défavorable.

### **Dispositions relatives aux EIPD**

Les dispositions relatives aux EIPD touchent une fiducie ou une société de personnes qui est une entité intermédiaire de placement déterminée et ses investisseurs. Selon les dispositions relatives aux EIPD, une entité intermédiaire de placement déterminée n'est pas autorisée à déduire ses « gains hors portefeuille » (qui comprennent son revenu provenant de ses « biens hors portefeuille ») pour une année d'imposition qu'elle paie ou qui sont payables à ses investisseurs au cours de l'année d'imposition. L'EIPD doit payer l'impôt sur ce revenu non déductible selon un taux qui correspond environ aux taux combinés de l'impôt fédéral et provincial sur le revenu des sociétés. Les distributions du revenu non

déductible aux investisseurs de l'EIPD sont réputées constituer des dividendes imposables provenant d'une société canadienne imposable, et les investisseurs sont imposés en conséquence.

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

### **Régime fiscal de la Fiducie**

L'année d'imposition de la Fiducie correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, la Fiducie sera généralement assujettie à l'impôt prévu par la partie I de la LIR à l'égard de son revenu pour l'année, y compris les gains en capital imposables nets pour cette année et la tranche du revenu de la Société en commandite Dundee qui lui a été attribuée pour l'exercice de la Société en commandite Dundee prenant fin au plus tard à la fin de l'exercice de la Fiducie, déduction faite de la tranche de ce revenu qu'elle déduit à l'égard des sommes versées ou payables ou réputées versées ou payables aux porteurs de parts durant l'année. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si elle est versée au porteur de parts durant l'année par la Fiducie ou si le porteur de parts a le droit d'en exiger le paiement dans l'année.

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

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

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

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

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

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

La LIR renferme des règles (qui font l'objet d'une proposition de modification dans les propositions fiscales contenues dans le projet de loi C-48, qui a franchi l'étape de la deuxième lecture à la Chambre des communes le 8 mars 2013) qui pourraient obliger un contribuable, y compris la Fiducie, à inclure dans son revenu pour chaque année d'imposition un montant à l'égard de la détention d'un « bien d'un fonds de placement non-résident ». Les règles relatives aux biens d'un fonds de placement non-résident pourraient s'appliquer à la Fiducie à l'égard de l'acquisition et de la détention de parts de s.e.c. uniquement si a) la valeur des parts de s.e.c. en question peut raisonnablement être considérée comme découlant principalement, directement ou indirectement, de placements de portefeuille i) en actions du capital-actions d'une ou de plusieurs sociétés, ii) en créances ou en rentes, iii) en participations dans un ou plusieurs fonds ou organismes ou dans une ou plusieurs sociétés, fiducies, sociétés de personnes ou entités, iv) en marchandises, v) en biens immeubles, vi) en avoirs miniers canadiens ou étrangers, vii) en monnaie autre que la monnaie canadienne, viii) en droits ou options d'achat ou de disposition de l'une des valeurs qui précèdent ou ix) en toute combinaison de ce qui précède (l'« **actif de placement** ») et b) on peut raisonnablement conclure, compte tenu des circonstances, que l'une des raisons principales pour la Fiducie d'acquies, de détenir ou de posséder un droit sur les parts de s.e.c. était de tirer un bénéfice de placements de portefeuille dans l'actif de placement de façon que les impôts sur les revenus, bénéfices et gains provenant de l'actif en question pour une année donnée soient considérablement moins élevés que l'impôt dont ces revenus, bénéfices et gains auraient été frappés en vertu de la partie I de la LIR s'ils avaient été gagnés directement par la Fiducie. Pour établir ce qui précède, la LIR prévoit qu'il faut tenir compte des circonstances, notamment i) la nature, l'organisation et les activités de la Société en commandite Dundee, ainsi que les formalités et les conditions régissant la participation de la Fiducie dans la Société en commandite Dundee ou la relation qu'elle a avec elle, ii) la mesure dans laquelle les revenus, bénéfices et gains qu'il est raisonnable de considérer comme ayant été gagnés ou accumulés, directement ou indirectement, au profit de la Société en commandite Dundee sont assujettis à un impôt sur le revenu ou sur les bénéfices qui est considérablement moins élevé que l'impôt sur le revenu dont ce revenu, ces bénéfices et ces gains seraient frappés s'ils étaient gagnés directement par la Fiducie et iii) la mesure dans laquelle le revenu, les bénéfices et les gains de la Société en



commandite Dundee pour un exercice donné sont distribués au cours de ce même exercice ou de celui qui le suit. Si elles s'appliquent, ces règles obligeront généralement la Fiducie à inclure dans son revenu, pour chaque année d'imposition au cours de laquelle la Fiducie est propriétaire de parts de s.e.c., l'excédent, le cas échéant, i) d'un rendement théorique pour l'année d'imposition calculé mensuellement en tant que le produit du « coût désigné » (au sens de la LIR) pour la Fiducie dans les intérêts en question à la fin du mois, multiplié par 1/12 du taux prescrit, majoré de 2 %, applicable pour la période qui englobe le mois en question sur ii) le revenu de la Fiducie pour l'année (exception faite des gains en capital) à l'égard des intérêts en question établis sans égard à ces règles. La somme devant être incluse dans le calcul du revenu de la Fiducie à l'égard d'un bien d'un fonds de placement non-résident serait incluse dans le calcul du prix de base rajusté du bien pour la Fiducie.

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

### **Régime fiscal de la Société en commandite Dundee**

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

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

Chacune des filiales autres que le Commandité Dundee constituera une « société étrangère affiliée » et une « société étrangère affiliée contrôlée » de la Société en commandite Dundee aux fins de la LIR. Aux fins du calcul de son revenu, la Société en commandite Dundee a établi que les FCP Dundee devraient être caractérisés à titre d'arrangements contractuels de copropriété plutôt qu'à titre de sociétés, de fiducies ou de sociétés de personnes. Par conséquent, aux fins de la LIR, le revenu ou la perte des FCP Dundee seront calculés au niveau des porteurs de parts de FCP Dundee. Lorac devrait être une société étrangère affiliée à la Société en commandite Dundee, mais pas une société étrangère affiliée contrôlée par celle-ci.

Le revenu gagné par les sociétés étrangères affiliées contrôlées devrait être admissible au titre de « revenu étranger accumulé, tiré de biens » (le « **REAB** ») aux fins de la LIR. Le REAB gagné au cours d'une année d'imposition donnée d'une société étrangère affiliée contrôlée doit être inclus dans le calcul du revenu de la Société en commandite Dundee pour son exercice au cours duquel se termine l'année d'imposition de la société étrangère affiliée contrôlée, sous réserve d'une déduction au titre de l'« impôt étranger accumulé » majoré calculée conformément à la LIR, peu importe que la Société en commandite Dundee reçoive réellement ou non une distribution de REAB au cours de cet exercice. Le prix de base rajusté pour la Société en commandite Dundee de ses actions dans Dundee Gibraltar augmentera du montant net ainsi inclus dans le revenu de la Société en commandite Dundee. Au moment où la Société en commandite Dundee reçoit un dividende à l'égard de montants qui ont déjà été inclus dans son revenu à titre de REAB, le dividende en question ne sera pas imposable pour la Société en commandite Dundee et le prix de base rajusté pour la Société en commandite Dundee de ses actions dans Dundee Gibraltar sera réduit de façon correspondante. Si une société étrangère affiliée contrôlée effectue une distribution en faveur de Dundee Lux Holdco qui dépasse le REAB de la société étrangère affiliée contrôlée, l'excédent réduira le prix de base rajusté pour Dundee Lux Holdco de ses actions de la société étrangère affiliée contrôlée. Si la réduction donne un montant inférieur à zéro, Dundee Lux Holdco sera réputée réaliser un gain en capital correspondant à ce montant et la moitié du gain en capital sera inclus dans le REAB de Dundee Lux Holdco. Les autres distributions qu'effectue Dundee Lux Holdco en faveur de Dundee Gibraltar du montant donnant lieu au gain en capital ne produiront pas un gain en capital réputé entre les mains de Dundee Gibraltar.

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

## **Régime fiscal des porteurs de parts**

### **Distributions sur les parts**

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

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

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

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

### **Dispositions de parts**

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

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

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

### **Imposition des gains en capital et des pertes en capital**

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

cours des trois années d'imposition précédentes ou de toute année d'imposition ultérieure, dans la mesure et dans les circonstances décrites dans la LIR.

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

### **Impôt remboursable**

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

### **Impôt minimum de remplacement**

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

## **ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT**

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

Nonobstant ce qui précède, le titulaire d'un CELI ou le rentier d'un REER ou d'un FERR, selon le cas, sera assujéti à une pénalité fiscale si les parts détenues dans le CELI, le REER ou le FERR constituent un « placement interdit » au sens de la LIR pour les CELI, les REER ou les FERR. De façon générale, les parts constitueront un « placement interdit » pour les fiducies régies par un CELI, un REER ou un FERR si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR selon le cas, i) a un lien de dépendance avec la Fiducie aux fins de la LIR, ii) a une « participation notable », au sens attribué à ce terme dans la LIR, dans la Fiducie ou iii) a une « participation notable », au sens attribué à ce terme dans la LIR, dans une personne, une société de personnes ou une fiducie avec laquelle la Fiducie a un lien de dépendance aux fins de la LIR. Les propositions fiscales publiées le 21 décembre 2012 prévoient la suppression de la condition énoncée en iii) ci-dessus. En outre, conformément à ces propositions fiscales, les parts ne constitueront généralement pas un « placement interdit » si elles sont un « bien exclu » (au sens attribué à ce terme dans les propositions fiscales). Les titulaires d'un CELI et les rentiers d'un REER

ou d'un FERR devraient communiquer avec leur conseiller fiscal afin de déterminer si les parts constituent un « placement interdit » à la lumière de leur situation particulière.

## VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Tous les renseignements figurant dans la présente rubrique sont donnés en date du 23 mai 2013.

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

Le 5 mars 2013, la Fiducie a réalisé un appel public à l'épargne par voie de prise ferme visant 23 230 000 parts au prix de 10,90 \$ chacune, soit un produit brut total de 253 207 000 \$. Les 23 230 000 parts comprennent les parts émises à la clôture par suite de l'exercice d'une option de surallocation par les preneurs fermes.

Le 7 décembre 2012, la Fiducie a réalisé un appel public à l'épargne par voie de prise ferme visant 11 166 500 parts au prix de 10,30 \$ chacune, soit 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 d'une option de surallocation par les preneurs fermes.

Le 5 septembre 2012, la Fiducie 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 la Fiducie 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, soit un produit brut total de 46 631 000 \$ revenant à la Fiducie et un produit brut total de 35 870 000 \$ revenant au porteur de parts vendeur. Les 4 420 000 parts émises par la Fiducie comprennent les parts émises à la clôture par suite de l'exercice d'une option de surallocation par les preneurs fermes.

La Fiducie distribue des parts chaque mois aux porteurs de parts de fiducie existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des parts conformément au RAPRD. Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié, la Fiducie a émis 413 946 parts conformément au RAPRD. Les parts distribuées aux termes du RAPRD sont émises à un prix correspondant au cours de clôture moyen pondéré des parts à la TSX pour la période de cinq jours de bourse qui précède immédiatement la date de versement des distributions. Les porteurs de parts qui participent au RAPRD reçoivent une distribution supplémentaire lors de chaque réinvestissement correspondant à 4,0 % du montant de la distribution réinvestie sous forme de parts supplémentaires.

La Fiducie a également un régime d'intéressement sous forme de parts différées, aux termes duquel elle octroie des parts différées à ses fiduciaires et membres de la haute direction ainsi qu'à certains de ses consultants et à leurs employés respectifs. Des parts sont émises en faveur des participants au régime d'intéressement sous forme de parts différées à l'acquisition des parts différées, sauf si elles sont différées conformément aux modalités du régime d'intéressement sous forme de parts différées. Au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié, la Fiducie a émis 17 125 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 de 12 mois qui a précédé la date du présent prospectus simplifié, la Fiducie n'a émis aucune part à la conversion de débentures à 5,5 %.

## MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

### Cours et volume des opérations

Nos parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DI.UN ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés des parts et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour la période allant du 1<sup>er</sup> mai 2012 au 21 mai 2013 :

<b><u>Période</u></b>	<b><u>Haut (\$)</u></b>	<b><u>Bas (\$)</u></b>	<b><u>Volume</u></b>
Mai 2012.....	10,19	9,62	3 315 136
Juin 2012.....	10,10	9,51	2 459 502
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
Décembre 2012.....	11,00	10,20	6 010 806
Janvier 2013.....	11,41	10,89	2 662 735
Février 2013.....	11,41	10,82	6 239 730
Mars 2013.....	10,97	10,40	5 358 723
Avril 2013.....	11,09	10,49	4 526 248
Jusqu'au 21 mai 2013.....	11,04	10,70	2 916 362

Nos débetures à 5,5 % sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « DI.DB ». Le tableau qui suit indique les cours extrêmes publiés de ces débetures et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX pour la période allant du 1<sup>er</sup> mai 2012 au 21 mai 2013 :

<b><u>Période</u></b>	<b><u>Haut (\$)</u></b>	<b><u>Bas (\$)</u></b>	<b><u>Volume</u></b>
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
Décembre 2012.....	102,93	101,50	37 720
Janvier 2013.....	104,00	102,50	36 760
Février 2013.....	104,25	103,26	26 470
Mars 2013.....	104,02	103,00	22 940
Avril 2013.....	104,00	103,00	22 330
Jusqu'au 21 mai 2013.....	104,00	103,20	9 910

### FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts est assujéti à un certain nombre de risques, notamment ceux mentionnés dans notre notice annuelle et notre rapport de gestion de 2012. Il est recommandé aux investisseurs éventuels d'examiner attentivement ces risques avant d'acheter des parts.

### Dilution

Même si le produit net tiré du présent placement par la Fiducie devrait être affecté de la manière indiquée à la rubrique « Emploi du produit », dans la mesure où une partie du produit net tiré du présent placement n'est pas investie pendant qu'elle n'est pas utilisée ou est portée en réduction d'une dette assujéti à un taux d'intérêt faible, le présent placement pourrait entraîner une dilution importante, par part, pour notre bénéfice net et d'autres mesures que nous utilisons.

## **PROMOTEUR**

Corporation immobilière Dundee était le promoteur de la Fiducie dans le cadre de notre premier appel public à l'épargne. Compte tenu du placement, elle détient 2 800 000 parts, ce qui représente environ 3 % de nos parts. Se reporter à la rubrique « Ventes ou placements antérieurs ». Corporation immobilière Dundee est notre gestionnaire d'actif et nous lui versons la rémunération aux termes de la convention de gestion d'actif décrite à la rubrique « Services de gestion immobilière et de consultation – Gestion d'actif » de notre notice annuelle, y compris à l'égard de l'acquisition du portefeuille.

## **QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE**

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

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

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

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

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

## **ENGAGEMENTS ENVERS LES AUTORITÉS DE RÉGLEMENTATION DES VALEURS MOBILIÈRES**

La Fiducie s'est engagée envers les autorités de réglementation des valeurs mobilières de chaque province du Canada, aussi longtemps qu'elle sera un émetteur assujéti, i) dans le cadre du respect de ses obligations en tant qu'émetteur assujéti, à traiter Lorac, soit le propriétaire inscrit des immeubles initiaux, comme une filiale de la Fiducie en ce qui a trait aux immeubles initiaux et aux autres immeubles détenus par Lorac au profit de la Fiducie ou de ses filiales (et non en ce qui a trait aux autres immeubles appartenant à Lorac). Toutefois, si les principes comptables généralement reconnus (« **PCGR** ») utilisés par la Fiducie interdisent la consolidation de l'information financière de Lorac en ce qui a trait, d'une part, aux immeubles initiaux et aux autres immeubles détenus par Lorac au profit de la Fiducie ou de ses filiales et, d'autre part, à la Fiducie alors, aussi longtemps que la participation de la Fiducie dans Lorac (y compris ses intérêts commerciaux importants liés aux immeubles initiaux ou à tout autre immeuble détenu par Lorac au profit de la Fiducie ou de ses filiales) représentera un actif important de la Fiducie, la Fiducie remettra aux porteurs de parts des états financiers annuels audités et des rapports financiers intermédiaires distincts, dressés conformément aux mêmes PCGR que ceux utilisés pour les états financiers ainsi que le rapport de gestion connexe de la Fiducie, dressés conformément au *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*, ou le règlement qui le remplace, pour Lorac (mais seulement en ce qui a trait aux immeubles initiaux ou à tout autre immeuble détenu par Lorac au profit de la Fiducie ou de ses filiales, y compris les renseignements portant sur ses intérêts commerciaux

importants liés aux immeubles initiaux ou à tout autre immeuble détenu par Lorac au profit de la Fiducie ou de ses filiales); et ii) à attester, chaque année, qu'elle a respecté cet engagement et à déposer l'attestation en même temps que ses états financiers annuels sur SEDAR.

De plus, la Fiducie s'est engagée envers les autorités de réglementation des valeurs mobilières de chaque province du Canada, aussi longtemps qu'elle sera un émetteur assujettie, à exiger que chacun des gestionnaires de catégorie B de Lorac : i) dépose des déclarations d'initiés concernant les opérations sur les parts (y compris les titres échangeables contre des parts); et ii) se conforme aux interdictions relatives aux opérations d'initiés conformément à 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 assujettis peuvent se prévaloir en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable. La Fiducie attestera annuellement dans l'attestation mentionnée ci-dessus qu'elle s'est conformée à cet engagement.

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

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



## GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme datée du 23 mai 2013 qui est intervenue entre la Fiducie et les preneurs fermes;

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

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

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

« **Deutsche Postbank** » désigne Deutsche Postbank AG;

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

« **dispositions relatives aux EIPD** » désigne les dispositions de la LIR qui s'appliquent à une EIPD, compte tenu de toutes les propositions fiscales s'y rapportant, y compris les propositions publiées le 24 octobre 2012 figurant dans le projet de loi C-48, qui a franchi l'étape de la deuxième lecture à la Chambre des communes le 8 mars 2013;

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

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

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

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

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

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

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

« **FCP Dundee** » désigne, selon le contexte, Lorac agissant en son propre nom, mais pour le compte de l'une des entités suivantes, respectivement, ou l'une des entités suivantes : Dundee International (Luxembourg) Fund 1 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 2 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 3 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 4 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 5 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 6 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 7 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 8 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 9 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 10 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 11 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 12 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 13 FCP, Dundee International (Luxembourg) Fund 14 FCP et Dundee International (Luxembourg) Fund 15 FCP, chacun étant un FCP dont l'unique porteur de parts est un porteur de parts de FCP Dundee, à moins que le contexte n'exige que le FCP Dundee désigne le FCP Dundee pertinent lui-même;

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

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

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

« **filiale** » a le sens qui lui est attribué dans le Règlement 45-106;

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

« **gestionnaires de catégorie B** » a le sens qui lui est attribué dans le prospectus relatif à notre premier appel public à l'épargne daté du 21 juillet 2011, à la rubrique « Notre structure et notre formation – Effets du placement et de l'acquisition », qui a été déposé auprès de l'autorité de réglementation des valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada et est affichée sur SEDAR, à [www.sedar.com](http://www.sedar.com);

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

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

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

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

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

« **Lorac** » désigne Lorac Investment Management S.à r.l., société à responsabilité limitée établie sous le régime des lois du Luxembourg qui appartient, à raison de 50 %, à Dundee Lux Holdco et, à raison de 50 %, à Caroline Holdings, et qui, selon son objet social, peut agir en son propre nom à titre de société de gestion, mais pour le compte de Lorac Investment Fund et des FCP Dundee, respectivement;

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

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

« **notice annuelle** » désigne la notice annuelle de la Fiducie datée du 1<sup>er</sup> avril 2013 pour l'exercice clos le 31 décembre 2012;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« **porteurs de parts de FCP Dundee** » désigne, collectivement, Dundee International (Luxembourg) Investments 1 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 2 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg) Investments 3 S.à r.l., Dundee International (Luxembourg)

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

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

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

« **rapport de gestion de 2012** » désigne le rapport de gestion de la Fiducie pour la période allant du 3 août 2011 au 31 décembre 2011 et l'exercice clos le 31 décembre 2012;

« **rapport de gestion du premier trimestre de 2013** » désigne le rapport de gestion de la Fiducie pour le trimestre clos le 31 mars 2013;

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

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

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

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

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

« **Règlement 45-106** » désigne le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*;

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

« **SEB** » désigne SEB Asset Management GmbH;

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

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

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

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

« **Sous-Fonds I** » désigne Lorac, agissant à titre de société de gestion en son propre nom, mais pour le compte du Sous-Fonds I, sous-fonds de Lorac Investment Fund, FCP parapluie structuré en tant que FIS en vertu de l'article 71 de la Loi de 2007, à moins que le contexte n'indique clairement qu'il est question du Sous-Fonds I lui-même;

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

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

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

## **ATTESTATION DE LA FIDUCIE**

Le 23 mai 2013

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

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

(signé) P. JANE GAVAN  
Chef de la direction

(signé) RENE GULLIVER  
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) DUNCAN JACKMAN  
Fiduciaire

(signé) BRYDON CRUISE  
Fiduciaire

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 23 mai 2013

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

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) ARMEN FARIAN

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) STEPHEN SENDER

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) MARK G. JOHNSON

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) WILLIAM WONG

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) ONORIO LUCCHESI

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) JUSTIN BOSA

VALEURS MOBILIÈRES DUNDEE LTÉE

Par : (signé) BRAD CUTSEY

CORP. BROOKFIELD  
FINANCIER

Par : (signé) MARK MURSKI

GMP VALEURS  
MOBILIÈRES S.E.C.

Par : (signé) ANDREW KIGUEL

VALEURS MOBILIÈRES  
HSBC (CANADA) INC.

Par : (signé) NICOLE CATY

FINANCIÈRE BANQUE  
NATIONALE INC.

Par : (signé) ANDREW WALLACE



DUNDEE  
INTERNATIONAL  
R·E·I·T