

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ni aux termes des lois sur les valeurs mobilières d'un État. En conséquence, ces titres ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis d'Amérique ni dans leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à des personnes des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. Person » dans le règlement S pris en application de la Loi de 1933) ni pour le compte ou au profit de ces personnes, sauf dans des circonstances limitées. Voir la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus préalable de base simplifié daté du 29 octobre 2009 provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151), ou sur le site Internet de SEDAR, au www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS RELATIF AU PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ DATÉ DU 29 OCTOBRE 2009

Nouvelle émission

Le 5 novembre 2009



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR Jusqu'à concurrence de 2 000 000 de parts

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») fait autoriser par les présentes aux fins de placement (le « placement ») jusqu'à concurrence de 2 000 000 de parts du FPI (les « parts »).

En date du 5 novembre 2009, le FPI a conclu une convention de placement de titres de participation (la « convention de placement de titres de participation ») avec Financière Banque Nationale inc., en qualité de mandataire du FPI (le « placeur »), relativement aux parts faisant l'objet du présent supplément de prospectus (le « supplément de prospectus ») et du prospectus préalable de base simplifié daté du 29 octobre 2009 ci-joint auquel il se rapporte, dans sa version modifiée ou complétée (le « prospectus »). Conformément aux modalités de la convention de placement de titres de participation et sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessous, le FPI est autorisé à placer jusqu'à concurrence de 2 000 000 de parts, à l'occasion, par l'intermédiaire du placeur, qui agira à titre de mandataire du FPI pour les besoins du placement des parts. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, régit par les lois de la province de Québec. Son siège social est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2. **Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrit aux termes de la législation applicable régissant les sociétés de fiducie, car il n'exerce pas ni n'a l'intention d'exercer 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 assurés aux termes de cette loi ni d'aucune autre loi.**

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « CUF.UN ». Le 4 novembre 2009, dernier jour de bourse avant la date du présent supplément de prospectus, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 18,35 \$. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à la cote des parts offertes au moyen du présent supplément de prospectus. L'inscription à la cote est assujettie à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 11 décembre 2009.

Bien que le FPI ait l'intention de distribuer ses liquidités disponibles aux porteurs de parts, rien ne garantit qu'il le fera. Le rendement d'un placement dans le FPI n'est pas comparable au rendement d'un placement dans un titre à revenu fixe. La capacité du FPI d'effectuer des distributions de liquidités et la somme réellement distribuée dépendront, entre autres, des résultats financiers du FPI, des clauses restrictives de ses contrats d'emprunt et de ses obligations, de ses besoins en fonds de roulement et de ses besoins de trésorerie futurs. Le cours des parts pourrait diminuer si le FPI ne parvient pas à maintenir le niveau actuel des distributions de liquidités, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les parts est assujetti à un certain nombre de risques et d'incidences que tout souscripteur ou acquéreur éventuel devrait examiner. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

Le rendement après impôt des parts acquises par les porteurs de parts qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu canadien et qui sont des résidents du Canada dépendra en partie de la composition pour les besoins de l'impôt des distributions effectuées par le FPI (dont des parties pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital non imposables). Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera en général réduit de la fraction non imposable des distributions faites au porteur de parts qui n'est pas la fraction non imposable de certains gains en capital. La composition de ces distributions pour les besoins de l'impôt pourrait changer au fil du temps, ce qui aurait une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

Les ventes éventuelles de parts aux termes du présent supplément de prospectus et du prospectus qui l'accompagne pourront être réalisées dans le cadre d'opérations qui seront chacune considérées comme étant un « placement au cours du marché », au sens attribué à ce terme dans le *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable* (le « Règlement 44-102 »), y compris les ventes effectuées directement à la TSX. Les parts seront placées au cours du marché en vigueur au moment de leur vente. En conséquence, les prix pourraient fluctuer d'un acquéreur à l'autre et à tout moment au cours de la période de validité du placement. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Le FPI versera au placeur une rémunération pour les services qu'il aura rendus en sa qualité de placeur pour compte dans le cadre de la vente des parts aux termes de la convention de placement de titres de participation. Le FPI versera au placeur une rémunération correspondant à 3,0 % (ou à tout autre pourcentage dont pourraient ultérieurement convenir le FPI et le placeur) du produit brut tiré des ventes réalisées à la TSX. Le FPI estime que les frais qu'il engagera dans le cadre du placement (y compris les frais payables aux bourses, aux autorités en valeurs mobilières ainsi qu'à ses conseillers juridiques et à ses vérificateurs, mais à l'exclusion de la rémunération payable au placeur aux termes de la convention de placement de titres de participation) totaliseront environ 200 000 \$. Le FPI a convenu d'indemniser le placeur à l'égard de certaines responsabilités civiles prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières applicable et de contribuer aux sommes qu'il pourrait être tenu de payer relativement à ces responsabilités.

Aucun placeur ni aucun courtier participant au placement, aucun membre du même groupe qu'un placeur ou un courtier participant au placement ni aucune personne physique ou morale agissant de concert avec un placeur ou un courtier participant au placement n'a attribué ou n'attribuera de parts en excédent des parts émises dans le cadre du présent placement ni n'a effectué ou n'effectuera d'autres opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des parts.

Le placement est assujetti à l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI, et par Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., pour le compte du placeur.

Le placeur est une filiale d'une institution financière qui compte parmi les principaux prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » au placeur, au sens attribué à ce terme dans la législation en valeurs mobilières applicable. Au 4 novembre 2009, la dette réelle du FPI envers cette institution financière totalisait environ 9,7 millions de dollars. Voir la rubrique « Relation entre l'émetteur et le placeur ».

TABLE DES MATIÈRES

	Page		Page
À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS	2	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS.....	9
ÉNONCÉS PROSPECTIFS.....	2	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT.....	10
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR	3	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	11
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	3	FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	17
GLOSSAIRE	5	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	17
LE FPI	7	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	18
FAITS RÉCENTS	7	DISPENSES.....	18
EMPLOI DU PRODUIT	7	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	18
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX EMPRUNTÉS.....	8	CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS	C-1
MODE DE PLACEMENT	8	ATTESTATION DU FPI.....	A-1
RELATION ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PLACEUR	9	ATTESTATION DU PLACEUR.....	A-2
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS.....	9		

À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

Dans le présent supplément de prospectus, le terme « dollars » et le symbole « \$ » désignent des dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

Le présent document comporte deux parties. La première partie est constituée du supplément de prospectus, qui décrit les modalités particulières des parts offertes par le FPI et qui complète et met à jour certains renseignements fournis dans le prospectus et dans les documents intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou dans le prospectus. La seconde partie, le prospectus, donne de l'information plus générale.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent supplément de prospectus et dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi constituent des énoncés prospectifs. Ces énoncés ont trait à des événements futurs ou au rendement futur du FPI. Les énoncés qui ne décrivent pas des faits historiques peuvent tous constituer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs se reconnaissent bien souvent, mais pas toujours, à l'emploi de mots comme « s'efforcer », « prévoir », « planifier », « continuer », « estimer », « projeter », « prédire », « éventuel », « cibler », « avoir l'intention », « croire » et d'autres expressions semblables et à l'utilisation du futur et du conditionnel. Ces énoncés comportent des risques et des incertitudes, connus ou inconnus, et d'autres facteurs en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer sensiblement des intentions exprimées dans les énoncés prospectifs. Sans prétendre en faire la liste complète, le FPI fait savoir aux investisseurs que les énoncés portant sur les sujets suivants sont des énoncés prospectifs ou sont susceptibles d'en être : la capacité du FPI de continuer à repérer les occasions d'acquisition, à y donner suite et à les réaliser, le rendement du capital investi dans les projets d'aménagement et d'amélioration d'immeubles existants du FPI, le statut du FPI pour les besoins de l'impôt, l'accès du FPI aux capitaux et aux marchés des titres d'emprunt. Les résultats réels du FPI pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, y compris en raison des facteurs de risque liés à la propriété de biens immobiliers, à l'accès aux capitaux, à la conjoncture financière mondiale actuelle, à la concurrence dans le secteur de l'immobilier, aux acquisitions, au programme de développement du FPI, à la dépendance à l'égard du personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux sinistres généraux non assurés, à la réglementation gouvernementale, aux restrictions relatives aux activités et au financement par emprunt. Voir la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement ». Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le présent supplément de prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront. Le lecteur ne doit pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs inclus dans le présent supplément de prospectus et dans les

documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés ne sont valables que pour la date du présent prospectus ou pour la date indiquée dans les documents qui sont intégrés dans les présentes par renvoi, selon le cas. Le FPI ne s'engage nullement à mettre ces énoncés prospectifs à jour, à moins que les lois applicables ne l'y obligent.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Le FPI a recours à certaines mesures non conformes aux PCGR, notamment le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice distribuable », les « fonds provenant de l'exploitation » et les « fonds ajustés provenant de l'exploitation » pour évaluer sa performance et sur lesquelles il publie des directives et de l'information. Étant donné que les mesures non conformes aux PCGR n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles d'autres émetteurs, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'une mise en garde et d'un rapprochement avec les mesures conformes aux PCGR les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux PCGR les plus semblables. Ces informations sont présentées dans les rubriques aux présentes traitant de ces mesures financières ainsi que dans les documents intégrés par renvoi aux présentes.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Le présent supplément de prospectus est intégré par renvoi dans le prospectus en date des présentes et uniquement pour les besoins du placement des parts faisant l'objet du présent placement.

L'information intégrée par renvoi dans le prospectus provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le prospectus sur demande adressée au secrétaire du FPI, au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2 (téléphone : 418-681-8151), ou sur le site Internet de SEDAR, au www.sedar.com.

Les documents énumérés ci-dessous, qui ont été déposés auprès des diverses commissions de valeurs mobilières ou autorités de réglementation analogues de chacune des provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante :

- (i) la notice annuelle du FPI datée du 17 mars 2009 (la « notice annuelle »);
- (ii) les états financiers consolidés vérifiés comparatifs du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs sur ces états;
- (iii) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008;
- (iv) les états financiers intermédiaires consolidés non vérifiés comparatifs du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2009, ainsi que les notes y afférentes;
- (v) le rapport de gestion du FPI pour le semestre terminé le 30 juin 2009;
- (vi) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI établie en date du 31 mars 2009 en vue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI tenue le 20 mai 2009;
- (vii) la déclaration de changement important du FPI datée du 31 mars 2009 concernant la désignation d'un projet immobilier sous le nom de « Complexe Jules-Dallaire » et l'acquisition, par un membre du même groupe que le groupe Dallaire, d'une participation indivise de 5 % dans ce projet;
- (viii) la déclaration de changement important du FPI datée du 2 avril 2009 concernant le placement de 4 167 000 parts (4 792 050 parts dans l'hypothèse où l'option de surallocation est exercée);

- (ix) la déclaration de changement important du FPI datée du 17 juin 2009 concernant le placement de 3 290 000 parts (3 783 500 parts dans l'hypothèse où l'option de surallocation est exercée);
- (x) la déclaration de changement important du FPI datée du 2 septembre 2009 concernant le placement de débentures convertibles subordonnées et non garanties à 6,50 % de série D d'un capital global de 100 millions de dollars (115 millions de dollars dans l'hypothèse où l'option de surallocation est exercée);
- (xi) la déclaration de changement important du FPI datée du 5 novembre 2009 concernant le présent placement.

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés ci-dessus, toutes les déclarations de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles) et toutes les déclarations d'acquisition d'entreprise déposés par le FPI auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues de chacune des provinces du Canada après la date du présent supplément de prospectus mais avant la fin du présent placement sont réputés intégrés par renvoi dans le prospectus. **Toute déclaration contenue dans le prospectus, dans le présent supplément de prospectus ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le prospectus ou dans le présent supplément de prospectus pour les besoins du présent placement est réputée modifiée ou remplacée, pour les besoins du présent supplément de prospectus, dans la mesure où elle est modifiée ou remplacée par une déclaration contenue dans les présentes ou dans tout autre document déposé par la suite qui est également intégré ou réputé intégré par renvoi dans les présentes. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration précise qu'elle modifie ou remplace une déclaration faite antérieurement ou contienne toute autre information présentée dans le document qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fautive ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou une omission de mentionner un fait important qui doit être mentionné ou qui est nécessaire par ailleurs pour rendre une déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du prospectus.**

GLOSSAIRE

Les termes suivants, qui sont utilisés dans le présent supplément de prospectus, ont le sens qui leur est attribué ci-dessous.

« **agent des transferts** » : Services aux investisseurs Computershare inc.

« **AM Total Investissements** » : AM Total Investissements (s.e.n.c.), société en nom collectif établie sous le régime des lois de la province de Québec, dont la totalité des participations sont la propriété directe ou indirecte de CFA et qui détient la plupart des parts appartenant au groupe Dallaire.

« **ARC** » : l'Agence du revenu du Canada.

« **CFA** » : Corporation Financière Alpha (CFA) Inc., personne morale constituée sous le régime des lois de la province de Québec, dont les actions sont la propriété indirecte de la famille Dallaire et qui contrôle directement et indirectement AM Total Investissements.

« **Complexe Jules-Dallaire** » : le projet immobilier de grande envergure situé sur le boulevard Laurier, à Québec, au Québec, comptant 17 étages et une superficie locative d'environ 396 000 pieds carrés, dont une superficie d'environ 100 000 pieds carrés est destinée à des commerces de détail, de sorte qu'il reste environ 296 000 pieds carrés pour des bureaux, ce projet immobilier étant nommé « *Complexe Jules-Dallaire* ».

« **convention de fiducie** » : la convention de fiducie conclue en date du 31 mars 1998, dans sa version modifiée en date du 8 mai 1998, du 13 mai 2003, du 11 mai 2004, du 15 mai 2007 et du 14 mai 2008, régie par les lois de la province de Québec, aux termes de laquelle le FPI a été établi, dans sa version modifiée, augmentée ou mise à jour, de temps à autre.

« **date de distribution** » : le 15^e jour de chaque mois civil (à l'exception de janvier) et le 31 décembre de chaque année civile.

« **déventures** » : collectivement, les déventures convertibles subordonnées et non garanties à 6,30 % de série A, à 5,70 % de série B, à 5,80 % de série C et à 6,50 % de série D du FPI.

« **décision** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Dispenses ».

« **EIPD** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu ».

« **exception relative aux fonds de placement immobilier** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Exception relative aux fonds de placement immobilier ».

« **facilité d'acquisition** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition actuelle du FPI, d'un montant stipulé de 255 millions de dollars.

« **famille Dallaire** » : la succession et l'épouse de feu Jules Dallaire, ses enfants, à savoir Michel Dallaire, Linda Dallaire, Sylvie Dallaire et Alain Dallaire, et les fiducies connexes.

« **fiduciaire** » : un fiduciaire du FPI.

« **FPI** » : le Fonds de placement immobilier Cominar, sauf indication contraire dans les présentes.

« **groupe Dallaire** » : collectivement, AM Total Investissements, CFA et la famille Dallaire.

« **IG 11-203** » : l'*Instruction générale 11-203 relative au traitement des demandes de dispense dans plusieurs territoires*.

« **LCSA** » : la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée.

« **liens** » : a le sens attribué à ce terme dans la LCSA.

« **Loi de 1933** » : la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*.

« **Loi de l'impôt** » : la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée.

« **membre du même groupe** » : a le sens attribué à ce terme dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), dans sa version modifiée.

« **ministre** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu ».

« **modifications techniques** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu ».

« **modifications visant les EIPD** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu ».

« **part** » : une unité de participation dans le FPI.

« **PCGR** » : les principes comptables généralement reconnus du Canada.

« **porteur de parts** » : un porteur de parts du FPI.

« **précisions concernant la croissance** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu ».

« **propositions fiscales** » : l'ensemble des propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt qui ont été annoncées par ou pour le ministre des Finances du Canada avant la date du présent supplément de prospectus.

« **régime d'options d'achat de parts** » : le régime d'options d'achat de parts du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, décrit sous la rubrique « Gestion du FPI – Régime d'options d'achat de parts » de la notice annuelle.

« **régime de réinvestissement des distributions** » ou « **RRD** » : le régime de réinvestissement des distributions du FPI, dans sa version modifiée et mise à jour, dont il est question sous la rubrique « Régime de réinvestissement des distributions » de la notice annuelle.

« **régime des EIPD** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouveau régime fiscal ».

« **régimes de revenu différé** » : collectivement, les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-études et des régimes enregistrés d'épargne-invalidité, ainsi que des comptes d'épargne libre d'impôt, au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt.

« **Règlement 44-101** » : le *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié*.

« **Règlement 44-102** » : le *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable*.

« **TSX** » : la Bourse de Toronto.

LE FPI

Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, établi par la convention de fiducie le 31 mars 1998 et régi par les lois de la province de Québec.

Les objectifs du FPI consistent : (i) à assurer aux porteurs de parts des distributions de liquidités mensuelles stables et croissantes avec, dans la mesure du possible, report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents productifs de revenu situés dans les agglomérations de Québec, de Montréal et d'Ottawa, et (ii) à accroître et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion active continue des immeubles du FPI et à l'acquisition d'autres immeubles productifs de revenu.

Étant l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles de la province de Québec, le FPI a établi une présence prépondérante et réalise des économies d'échelle appréciables dans ce marché. Il est, à l'heure actuelle, propriétaire d'un portefeuille diversifié de 215 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 94 sont situés dans l'agglomération de Québec, 117 sont situés dans l'agglomération de Montréal et 4 sont situés dans l'agglomération d'Ottawa. Le portefeuille compte environ 5,5 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 2,7 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 10,3 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative de plus de 18,5 millions de pieds carrés. En date du 30 juin 2009, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 94,0 %. Les immeubles du FPI occupent, pour la plupart, des emplacements de choix le long de grandes artères et profitent d'une grande visibilité et d'un accès facile tant pour les locataires que pour leurs clients.

Le FPI a l'intention de continuer de tirer parti d'occasions d'acquisition et d'aménagement permettant la réalisation d'économies d'échelle qui bénéficieront aux locataires et au FPI, sous forme d'importantes économies en frais d'exploitation et d'une gestion immobilière efficace.

Le groupe Dallaire est directement et indirectement propriétaire de 8 963 897 parts au total (représentant environ 16,4 % des parts émises et en circulation au 4 novembre 2009), et toutes les décisions importantes prises par CFA relativement au FPI sont contrôlées par M. Michel Dallaire, président et chef de la direction du FPI.

Les fonctions de gestion des immeubles et de l'actif du FPI sont entièrement exercées à l'interne et le FPI est un fonds de placement immobilier entièrement intégré et autogéré. Le FPI emploie actuellement environ 195 employés à temps plein. Son siège social est situé au 455, rue du Marais, Québec (Québec) G1M 3A2.

À la date du présent supplément de prospectus, sur le fondement de l'évaluation des modifications visant les EIPD, la direction du FPI est d'avis que le FPI satisfait, et a satisfait à tout moment au cours de l'année d'imposition en cours, à l'ensemble des conditions requises et peut se prévaloir de l'exception relative aux fonds de placement immobilier. La direction du FPI prévoit prendre toutes les mesures qui s'imposent pour continuer de satisfaire à ces conditions sur une base régulière dans l'avenir. Voir la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu » des présentes et la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du prospectus.

FAITS RÉCENTS

Le 5 novembre 2009, le FPI a réalisé l'acquisition d'un terrain représentant une superficie de 660 000 pieds carrés à aménager, situé tout près de l'autoroute 40, l'une des principales voies de passage du Québec, pour un prix d'achat de 9,18 millions de dollars, réglé en espèces.

EMPLOI DU PRODUIT

Vu la nature du placement, il n'est pas possible de déterminer le produit net qui sera tiré du placement. Le produit net tiré de tout placement de parts effectué par l'intermédiaire du placeur dans le cadre d'un « placement au cours du marché » correspondra au produit brut, déduction faite de la rémunération payable au placeur aux termes de la convention de placement de titres de participation et des frais du placement. Le FPI prévoit affecter le produit

net principalement au financement d'aménagements, et le reste, aux besoins généraux en fonds de roulement, au remboursement de la dette aux termes de la facilité d'acquisition ou de ses emprunts garantis, ainsi qu'au financement d'acquisitions futures.

CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX EMPRUNTÉS

Mis à part ce qui est indiqué dans le prospectus ou ailleurs dans le présent supplément de prospectus (y compris dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans l'un ou l'autre document), il n'y a eu aucun changement important dans le nombre de parts ou dans les dettes du FPI depuis le 30 juin 2009.

MODE DE PLACEMENT

Les ventes de parts seront réalisées dans le cadre d'opérations qui seront chacune considérées comme étant un « placement au cours du marché », au sens attribué à ce terme dans le Règlement 44-102, y compris les ventes effectuées directement à la TSX ou à d'autres marchés sur lesquels les parts sont négociées. Sous réserve des modalités et des conditions de la convention de placement de titres de participation et selon les instructions du FPI, le placeur fera tous les efforts raisonnables sur le plan commercial pour vendre les parts directement à la TSX. Le FPI indiquera au placeur le nombre de parts à vendre périodiquement. Conformément à la décision datée du 16 octobre 2009, le nombre de parts vendues dans le cadre d'un placement au cours du marché pendant un jour de bourse ne pourra excéder 25 % du volume d'opérations sur les parts à la TSX ce jour-là. Voir la rubrique « Dispenses ». Le FPI ou le placeur pourront suspendre le placement de parts moyennant un préavis approprié et à la réalisation d'autres conditions.

Le FPI déposera sur SEDAR une déclaration indiquant le nombre et le prix moyen des parts qu'il aura placées au moyen du prospectus et du présent supplément de prospectus, ainsi que le produit brut, la commission et le produit net, dans les sept jours civils suivant la fin du mois, en ce qui concerne les ventes réalisées pendant le mois précédent. Le FPI communiquera également le nombre et le prix moyen des parts vendues au moyen des présentes, ainsi que le produit brut, la commission et le produit net s'y rapportant, dans les états financiers intermédiaires et annuels et les rapports de gestion qu'il dépose sur SEDAR.

Le FPI versera au placeur une rémunération pour les services qu'il aura rendus en sa qualité de placeur pour compte dans le cadre de la vente des parts aux termes de la convention de placement de titres de participation. Le FPI versera au placeur une rémunération correspondant à 3,0 % (ou à tout autre pourcentage dont pourraient ultérieurement convenir le FPI et le placeur) du produit brut tiré des ventes de parts. Le FPI estime que les frais qu'il engagera dans le cadre du placement (y compris les frais payables aux bourses, aux autorités en valeurs mobilières ainsi qu'à ses conseillers juridiques et à ses vérificateurs, mais à l'exclusion de la rémunération payable au placeur aux termes de la convention de placement de titres de participation) totaliseront environ 200 000 \$.

Les ventes de parts seront réglées le troisième jour ouvrable suivant la date à laquelle elles ont eu lieu ou à toute autre date correspondant à la pratique en vigueur dans le secteur pour les opérations avec délai normalisé de règlement-livraison, en échange du paiement du produit net revenant au FPI.

Dans le cadre de la vente de parts au nom du FPI, le placeur sera un « placeur », au sens attribué à ce terme dans la législation canadienne en valeurs mobilières applicable, et sa rémunération sera considérée comme étant une commission ou une décote de placement. Le FPI a convenu d'indemniser le placeur à l'égard de certaines responsabilités civiles, y compris celles qui sont prévues par la législation canadienne en valeurs mobilières applicable, et de contribuer aux sommes qu'il pourrait être tenu de payer relativement à ces responsabilités.

Le placement de parts aux termes de la convention de placement de titres de participation prendra fin à la première des éventualités suivantes à survenir : (i) dès que le placeur aura vendu l'ensemble des parts visées par la convention ou (ii) dès que la convention aura pris fin. Le FPI peut mettre fin à la convention de placement de titres de participation, à sa seule appréciation, à tout moment moyennant un préavis au placeur. Le placeur peut y mettre fin dans les circonstances prévues dans la convention et à sa seule appréciation à tout moment moyennant un préavis

de 15 jours au FPI. En outre, le FPI et le placeur peuvent, moyennant un préavis, suspendre les ventes de parts aux termes de cette convention.

Aucun placeur ni aucun courtier participant au placement, aucun membre du même groupe qu'un placeur ou un courtier participant au placement ni aucune personne physique ou morale agissant de concert avec un placeur ou un courtier participant au placement n'a attribué ou n'attribuera de parts en excédent des parts émises dans le cadre du présent placement ni n'a effectué ou n'effectuera d'autres opérations visant à fixer ou à stabiliser le cours des parts.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à la cote des parts offertes au moyen du présent supplément de prospectus. L'inscription à la cote est assujettie à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions de la TSX au plus tard le 11 décembre 2009.

Les parts offertes n'ont pas été ni ne seront inscrites aux termes de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain et elles ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis ou à une personne des États-Unis, ou pour le compte ou au profit d'une personne des États-Unis, sauf dans des circonstances limitées. Les preneurs fermes, les courtiers ou les placeurs pour compte qui participent au placement conviendront de ne pas offrir ou vendre des parts aux États-Unis, ni dans leurs territoires, leurs possessions et les autres lieux relevant de leur compétence, ni à une personne des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. Person » dans la Loi de 1933) ou pour le compte ou au profit d'une telle personne, sauf aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 prévue par la règle 144A prise en application de celle-ci et conformément aux lois étatiques applicables sur les valeurs mobilières. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du placement, l'offre ou la vente de parts aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au présent placement) pourrait violer les exigences d'inscription prévues dans la Loi de 1933 si l'offre est effectuée autrement qu'en conformité avec la règle 144A.

RELATION ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PLACEUR

Le placeur est une filiale d'une institution financière qui compte parmi les principaux prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI peut être considéré comme un « émetteur associé » au placeur, au sens attribué à ce terme dans la législation en valeurs mobilières applicable. Au 4 novembre 2009, la dette réelle du FPI envers cette institution financière totalisait environ 9,7 millions de dollars. Le FPI respecte à tous égards importants les modalités des conventions qui régissent cette dette. La décision du placeur d'agir à titre de placeur pour compte dans le cadre du placement a été prise en toute indépendance de cette institution financière. Le placeur ne tirera du placement aucun autre avantage que les honoraires que doit lui verser le FPI.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Mis à part ce qui est indiqué dans le prospectus ou ailleurs dans le présent supplément de prospectus (y compris dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans l'un ou l'autre document), aucun autre titre du FPI n'a été émis au cours des 12 mois précédant la date des présentes. Pour plus de renseignements sur les titres du FPI qui ont été émis antérieurement, voir la rubrique « Ventes ou placements antérieurs » du prospectus.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous le symbole « CUF.UN ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les parts à la TSX pour les périodes indiquées.

Pour plus de renseignements sur le cours des titres du FPI et le volume des opérations effectuées sur ceux-ci, voir la rubrique « Cours et volume des opérations » du prospectus.

CUF.UN :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Année civile 2009			
Octobre	19,45	17,09	1 554 573
Novembre (jusqu'au 4 novembre)	18,38	17,50	308 666

Les débetures sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous les symboles « CUF.DB », « CUF.DB.B », « CUF.DB.C » et « CUF.DB.D ». Les tableaux suivants présentent la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les débetures à la TSX pour les périodes indiquées.

CUF.DB :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2009			
Octobre	110,00	104,00	2 030
Novembre (jusqu'au 4 novembre)	106,00	106,00	10

CUF.DB.B :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2009			
Octobre	98,00	96,00	36 640
Novembre (jusqu'au 4 novembre)	97,75	97,50	3 220

CUF.DB.C :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2009			
Octobre	99,75	96,50	17 210
Novembre (jusqu'au 4 novembre)	100,00	99,50	1 780

CUF.DB.D :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2009			
Octobre	102,50	100,60	113 990
Novembre (jusqu'au 4 novembre)	101,85	101,00	1 510

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques du placeur, pourvu que, à la date d'émission, le FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt ou que les parts soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée au Canada (ce qui comprend actuellement la TSX), les parts seront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé. Le titulaire d'un compte d'épargne libre d'impôt (« CELI ») qui régit une fiducie détenant des parts devra payer une pénalité fiscale dans les circonstances suivantes : (i) s'il a un lien de dépendance avec le FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ou (ii) s'il a une participation notable (au sens de la Loi de l'impôt) dans le FPI ou dans une société, une société de personnes ou une fiducie avec laquelle le FPI a un lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt.

Les avis qui précèdent supposent que, avant la date de chaque émission réalisée en vertu du présent placement, il ne surviendra aucun changement à l'égard des dispositions applicables de la Loi de l'impôt ou de toute position administrative de l'ARC qui aurait une incidence sur ces avis.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et de Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques du placeur, l'exposé qui suit est, à la date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes s'appliquant de façon générale, en vertu de la Loi de l'impôt, à l'acquisition, à la détention et à la disposition de parts par un porteur qui acquiert des parts aux termes du présent supplément de prospectus. Le présent résumé s'applique à un porteur de parts qui, pour l'application de la Loi de l'impôt, n'a pas de lien de dépendance avec le FPI et détient les parts à titre d'immobilisations. Si le porteur ne détient pas ses parts 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, les parts seront généralement considérées comme des immobilisations pour ce porteur. Certains porteurs de parts qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs parts à titre d'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de les faire traiter comme des immobilisations s'ils font le choix irrévocable autorisé au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. Ces porteurs de parts devraient consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet de leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur de parts qui est une « institution financière », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt pour les besoins des règles d'évaluation à la valeur du marché, ou une « institution financière déterminée » ni à un porteur de parts dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt). Ces porteurs de parts devraient consulter leurs conseillers en fiscalité afin de déterminer les incidences fiscales pour eux de l'acquisition, de la détention et de la disposition des parts acquises aux termes du présent prospectus simplifié. En outre, le présent résumé ne traite pas de la déductibilité des intérêts pour un investisseur qui a contracté un emprunt pour acquérir les parts.

Le présent résumé est fondé sur les faits exposés dans le présent supplément de prospectus, y compris sur la conviction de la direction du FPI que, compte tenu de son évaluation des modifications visant les EIPD, le FPI remplit toutes les conditions requises et est admissible à l'exception relative aux fonds de placement immobilier, ainsi que sur l'information fournie par le FPI (y compris l'attestation des membres de la direction du FPI), et tient compte des propositions fiscales, des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application, ainsi que de l'interprétation par les conseillers juridiques, à partir des documents mis à la disposition du public, des pratiques actuelles de l'ARC en matière d'administration et de cotisation, le tout en date du présent prospectus simplifié. Le présent résumé ne prend en considération ni ne prévoit aucun changement en droit, au moyen d'une décision ou d'une mesure de nature législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte d'aucune loi ou incidence fiscale provinciale, territoriale ou étrangère, lesquelles pourraient différer considérablement de celles qui sont exposées aux présentes. Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées telles qu'elles ont été proposées, mais aucune garantie ne peut être donnée à ce sujet. Rien ne garantit que l'ARC ne changera pas ses pratiques administratives ou ses pratiques de cotisation. Les conseillers juridiques ont présumé de l'exactitude des déclarations et des énoncés qui leur ont été faits quant aux questions de fait pour exprimer leurs opinions et avis. Le présent sommaire est fondé également sur l'hypothèse selon laquelle le FPI se conformera en tout temps à la convention de fiducie.

Dans le présent résumé, on suppose que le FPI est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt et le demeurera tant que les parts seront en circulation. Cette hypothèse repose sur une attestation du FPI à l'égard de certaines questions de fait. Si le FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les incidences fiscales mentionnées ci-après seraient sensiblement différentes à certains égards.

Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles d'un placement dans les parts. De plus, les incidences fiscales, notamment concernant l'impôt sur le revenu, découlant de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts varieront selon la situation particulière du porteur de parts. Ainsi, le présent résumé est de nature générale seulement et ne vise pas à constituer un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un souscripteur ou d'un acquéreur de parts éventuel. En conséquence, les porteurs de

parts éventuels sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les parts eu égard à leur situation particulière.

Imposition des porteurs de parts

Distributions du FPI

Le porteur de parts est généralement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition donnée la partie du revenu net du FPI pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables (calculés pour les besoins de la Loi de l'impôt), qui lui est payée ou payable, ou qui est réputée lui être payée ou payable, au cours de l'année d'imposition en cause, que ces sommes aient été ou non réinvesties dans des parts supplémentaires dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions.

La partie non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI qui est payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera pas comprise dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année.

La convention de fiducie exige généralement que le FPI demande le montant maximal de déduction pour amortissement à laquelle il a droit dans le calcul de son revenu pour les besoins de l'impôt. Conformément à la politique de distribution, le montant distribué aux porteurs de parts au cours d'une année peut excéder le revenu net du FPI, pour les besoins de l'impôt, pour l'année en cause. Les distributions qui excèdent le bénéfice net du FPI pour les besoins de l'impôt au cours d'une année, y compris la distribution de parts supplémentaires au titre de la prime additionnelle de 5 % pour les parts acquises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions, ne sont généralement pas comprises dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. Toutefois, cette somme (à l'exception de la partie non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI pour l'année, dont la partie imposable a été désignée par le FPI à l'égard du porteur de parts), sera portée en diminution du prix de base rajusté des parts détenues par le porteur de parts, et ce dernier réalisera un gain en capital dans l'année dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts serait autrement un montant négatif.

Le FPI désignera, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie du revenu imposable distribuée aux porteurs de parts qui peut raisonnablement être considérée comme composée de gains en capital nets imposables du FPI. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs de parts au cours de l'année à titre de gain en capital imposable et sera soumis aux règles générales régissant l'imposition des gains en capital énoncées ci-après. Le FPI désignera en outre, dans la mesure permise par la Loi de l'impôt, la partie des dividendes imposables qu'il a reçus de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire qui peut raisonnablement être considérée comme une somme comprise dans le revenu des porteurs de parts. Tout montant ainsi désigné sera réputé, pour les besoins de la Loi de l'impôt, avoir été reçu par les porteurs de parts à titre de dividende imposable et sera soumis aux règles générales concernant l'imposition des dividendes imposables versés par des sociétés canadiennes imposables. Ainsi, dans la mesure où des montants sont désignés comme des dividendes imposables de toute société canadienne imposable dont le FPI est propriétaire, ils seront assujettis, entre autres, aux règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des particuliers, à l'impôt remboursable prévu à la partie IV de la Loi de l'impôt pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés privées ou certaines autres sociétés contrôlées, directement ou indirectement, par un particulier ou un groupe lié de particuliers ou pour leur bénéfice, et à la déduction dans le calcul du revenu imposable pour ce qui est des porteurs de parts qui sont des sociétés. Le porteur de parts qui est une société privée sous contrôle canadien (au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt) pourrait également devoir payer un impôt remboursable additionnel de 6 $\frac{2}{3}$ % sur certains revenus de placement, notamment les gains en capital imposables. Les porteurs de parts sont invités à consulter leurs conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils au sujet de l'application possible de ces dispositions.

Le coût des parts acquises au moyen du réinvestissement des distributions dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions correspond au montant de ce réinvestissement. Il n'y aura pas d'augmentation ni de diminution nette du prix de base rajusté de l'ensemble des parts d'un porteur en conséquence de la réception de parts en prime dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions. Toutefois, la réception de parts en prime dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions entraînera une réduction par part du prix de base rajusté pour le porteur de parts.

Aux fins du calcul du prix de base rajusté des parts d'un porteur, lorsqu'une part est acquise, dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions ou autrement, le porteur doit établir la moyenne du coût de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de toutes les parts lui appartenant à titre d'immobilisations immédiatement avant le moment en cause.

Certains dividendes imposables que les particuliers reçoivent de la part d'une société résidant au Canada seront admissibles à un crédit d'impôt pour dividendes bonifié dans la mesure où certaines conditions sont remplies et certaines désignations sont faites; entre autres conditions, le dividende doit être versé par prélèvement sur le revenu assujéti à l'impôt au taux d'imposition général des sociétés. Ce crédit d'impôt pourrait également s'appliquer aux distributions faites par le FPI qui sont effectuées par prélèvement sur les dividendes imposables admissibles que lui verse une société résidant au Canada, dans la mesure où le FPI fait la désignation nécessaire afin que ce dividende imposable admissible soit réputé reçu par le porteur de parts et pourvu que la société qui verse le dividende fasse la désignation nécessaire afin que ce dividende imposable soit traité comme un dividende admissible.

En outre, les sommes dont il est question ci-dessus (y compris les dividendes admissibles) seront généralement prises en compte dans la détermination de l'impôt minimum de remplacement que doit payer, le cas échéant, un porteur de parts qui est un particulier (ou certaines fiducies) aux termes de la Loi de l'impôt.

Disposition de parts

À la disposition réelle ou réputée d'une part, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition revenant au porteur de parts est supérieur (ou inférieur) à la somme du prix de base rajusté de la part et des frais de disposition raisonnables. Le produit de disposition ne comprendra pas les montants devant par ailleurs être inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts.

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur de parts et le montant de tout gain en capital net imposable que le FPI a désigné à l'égard d'un porteur de parts seront inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de parts peut en général être déduite uniquement des gains en capital imposables conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt. Lorsqu'un porteur de parts qui est une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) dispose d'une part, sa perte en capital découlant de la disposition sera en général réduite du montant de tout dividende reçu par le FPI que ce dernier a désigné antérieurement comme un dividende reçu par le porteur de parts, sauf dans la mesure où une perte découlant d'une disposition antérieure d'une part a été réduite du montant de ces dividendes. Des règles similaires s'appliquent lorsqu'une société ou une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement) est membre d'une société de personnes qui dispose de parts.

Un porteur de parts qui est une « société privée sous contrôle canadien », au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt, peut être redevable d'un impôt supplémentaire remboursable de 6²/₃ % sur son « revenu de placement total » pour l'année, qui comprendra un montant au titre des gains en capital imposables.

En général, le revenu net du FPI payé ou payable à un porteur de parts qui est un particulier ou un certain type de fiducie, qui est désigné comme dividendes imposables ou comme gains en capital nets réalisés, et les gains en capital réalisés au moment de la disposition de parts pourraient faire augmenter la somme à payer par le porteur de parts au titre de l'impôt minimum de remplacement.

Statut du FPI

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

Le FPI a choisi d'être une « fiducie de fonds commun de placement » dès la date de son établissement, et dans le texte figurant sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », on suppose que le FPI est et continuera d'être admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt.

Pour être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », le FPI doit demeurer une « fiducie d'investissement à participation unitaire » et doit, entre autres choses, restreindre ses activités à : (i) l'investissement de ses fonds dans des biens (sauf des biens immobiliers ou une participation dans des biens immobiliers); et (ii) l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immobiliers (ou de participations dans des biens immobiliers) qui constituent des immobilisations pour le FPI; ou (iii) toute combinaison des activités décrites en (i) et en (ii). Le FPI doit aussi remplir certaines conditions prescrites, à savoir compter au moins 150 porteurs de parts détenant au moins un bloc de parts (100 parts si la juste valeur marchande d'une part est inférieure à 25 \$) du FPI dont le placement auprès du public est autorisé, et chacun de ces porteurs de parts doit détenir des parts ayant une juste valeur marchande totale d'au moins 500 \$.

Dans le texte figurant sous la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes », on suppose également que le FPI n'est pas établi ni maintenu principalement au profit de non-résidents. Les conseillers juridiques sont d'avis que les hypothèses susmentionnées sont raisonnables compte tenu des modalités de la convention de fiducie et des restrictions relatives à la propriété de parts par des non-résidents qui sont stipulées dans la convention de fiducie.

Si le FPI n'était pas admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », les incidences fiscales exposées aux présentes seraient, à certains égards, considérablement et défavorablement différentes. Plus particulièrement, si le FPI cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, il pourrait être redevable d'un impôt prévu à la partie XII.2 de la Loi de l'impôt. Le paiement de l'impôt prévu à la partie XII.2 par le FPI pourrait avoir une incidence fiscale défavorable pour certains porteurs de parts.

Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu

Le 31 octobre 2006, le ministre des Finances du Canada (le « ministre ») a annoncé des propositions ayant trait au régime fiscal applicable aux fiducies et aux sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD »). En outre, le 15 décembre 2006, le ministre a publié des précisions concernant la croissance (les « précisions concernant la croissance »), qui définissent les circonstances dans lesquelles une EIPD qui était cotée en bourse le 31 octobre 2006 pourrait être assujettie à l'impôt dans une année d'imposition antérieure à 2011. En règle générale, une EIPD se trouve dans une telle situation lorsque sa croissance est supérieure à la « croissance normale », au sens où l'entendent les précisions concernant la croissance. Le projet de loi C-52, qui intègre les règles relatives aux EIPD (les « modifications visant les EIPD »), a reçu la sanction royale le 22 juin 2007. Le 20 décembre 2007, le ministre a publié un projet de modifications des règles relatives aux EIPD (les « modifications techniques »), et un avant-projet de loi a été publié le 14 juillet 2008. Ces modifications techniques visaient à éclaircir certaines questions techniques soulevées par les règles initiales relatives aux EIPD. L'avant-projet de loi publié le 14 juillet 2008 comprenait également un projet de règles concernant la conversion des EIPD. Les modifications techniques ont reçu la sanction royale le 12 mars 2009.

Nouveau régime fiscal

Les modifications visant les EIPD modifient le régime fiscal des fiducies de revenu qui sont des EIPD et celui des personnes qui y investissent. Si le FPI devenait assujetti à ce régime (le « régime des EIPD »), il ne pourrait plus déduire quelque partie que ce soit des sommes payables aux porteurs de parts relativement à ses « gains hors portefeuille », qui comprennent ce qui suit : (i) le bénéfice tiré de ses « biens hors portefeuille » (en sus des pertes relatives aux biens hors portefeuille pour l'année d'imposition); et (ii) les gains en capital imposables qu'il a réalisés à la disposition de biens hors portefeuille (en sus des pertes en capital déductibles qu'il a subies à la disposition de ces biens). À cette fin, sont compris dans les « biens hors portefeuille » : (i) les biens immeubles et

réels (ou les avoirs miniers) du FPI situés au Canada si leur juste valeur marchande totale excède 50 % de la valeur des capitaux propres du FPI; (ii) des biens que le FPI (ou une personne ou une société de personnes avec laquelle il a un lien de dépendance) utilise dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada; et (iii) les titres d'une « entité déterminée » (sauf une entité qui répond à certains critères ayant trait à l'actif) si le FPI détient des titres de cette entité dont la juste valeur marchande totale excède 10 % de la valeur des capitaux propres de l'entité déterminée ou si le FPI détient des titres de cette entité qui, compte tenu de tous les titres d'entités affiliées à l'entité déterminée qu'il détient, ont une juste valeur marchande totale qui excède 50 % de la valeur des capitaux propres du FPI. Par « entité déterminée », on entend une société résidant au Canada, une fiducie résidant au Canada et une « société de personnes résidant au Canada ». Le terme « titres » s'entend dans son sens large.

Le bénéfice que le FPI ne peut pas déduire en raison du régime des EIPD serait imposé aux termes de ce régime au taux d'imposition général fédéral des sociétés, majoré d'un taux établi en fonction du taux d'imposition général provincial des sociétés dans chaque province dans laquelle une EIPD a un établissement permanent, sauf le Québec. Une EIPD ayant un établissement au Québec à un moment quelconque d'une année d'imposition sera assujettie à un impôt québécois à un taux généralement égal au taux d'imposition québécois relatif aux sociétés et une formule de répartition des affaires fondée sur le revenu brut d'une EIPD et les salaires versés par elle, à l'image de celle qui est utilisée aux fins de la détermination de l'impôt à payer par une société qui a des activités au Québec et hors Québec, s'appliquera pour déterminer l'impôt à payer au Québec par une EIPD qui a, dans une année d'imposition donnée, un établissement à la fois au Québec et hors du Québec. L'application du régime des EIPD au FPI ne modifierait pas le traitement, aux termes de la Loi de l'impôt, des distributions faites au cours d'une année donnée en sus du bénéfice net du FPI pour l'année.

Le revenu d'une EIPD distribué à des porteurs de parts qui n'est pas déductible par l'EIPD sera considéré comme un dividende payable aux porteurs de parts. Conformément aux modifications visant les EIPD, ces dividendes réputés reçus d'une EIPD seront imposés de la même manière que les dividendes imposables reçus d'une société canadienne imposable. Aux termes de la Loi de l'impôt, ces dividendes réputés reçus par un particulier (sauf certaines fiducies) seront inclus dans le calcul du revenu du particulier pour les besoins de l'impôt et seront assujettis au mécanisme bonifié de majoration des dividendes et de crédit d'impôt pour dividendes normalement applicables aux dividendes admissibles reçus de sociétés canadiennes imposables. Ces dividendes réputés reçus par un porteur qui est une société seront généralement déductibles dans le calcul du bénéfice imposable de la société. Certaines sociétés, y compris des sociétés privées ou des sociétés assujetties (au sens attribué à ces termes dans la Loi de l'impôt) pourraient devoir payer un impôt remboursable de 33⅓ % aux termes de la partie IV de la Loi de l'impôt sur les dividendes reçus ou réputés reçus, dans la mesure où ces dividendes sont déductibles dans le calcul du bénéfice imposable. En règle générale, les distributions qui constituent des remboursements de capital ne sont pas assujetties à cet impôt.

Dates d'entrée en vigueur du nouveau régime fiscal

Les modifications visant les EIPD sont applicables à compter de l'année d'imposition 2007 d'une fiducie sauf si celle-ci eût été une EIPD le 31 octobre 2006 si la définition de « fiducie-EIPD » avait alors été en vigueur et s'était appliquée à la fiducie à compter de ce jour-là (l'« exception relative aux EIPD existantes »). Les modifications visant les EIPD s'appliqueront aux fiducies visées par l'exception relative aux EIPD existantes à compter de l'année d'imposition 2011 ou, si elle est antérieure, la première année d'imposition de la fiducie où la croissance de cette dernière excède ce qui constitue une « croissance normale » d'après les précisions concernant la croissance.

Dans les précisions concernant la croissance, le ministre a indiqué qu'une EIPD ne sera pas considérée comme ayant excédé la « croissance normale » si ses capitaux propres s'accroissent en raison de l'émission de nouveaux capitaux propres, au cours des périodes intermédiaires visées ci-après, d'une somme n'excédant pas 50 millions de dollars ou, s'il est plus élevé, le montant correspondant à la « zone sûre ». Le ministre a ajouté que la zone sûre sera établie par rapport à la capitalisation boursière de l'EIPD à la clôture des marchés le 31 octobre 2006. La capitalisation boursière est établie en fonction de la valeur des unités de l'EIPD transigées publiquement qui sont émises et en circulation (la « capitalisation boursière »). Pour la période allant du 1^{er} novembre 2006 jusqu'à la fin de 2007 (la « période de référence initiale »), la zone sûre d'une EIPD correspondra à la somme représentant 40 % de la capitalisation boursière. La zone sûre d'une EIPD pour chacune des années civiles 2008 à 2010 correspondra à

la somme représentant 20 % de la capitalisation boursière. Les sommes annuelles correspondant à la zone sûre sont cumulatives, alors que les sommes de 50 millions de dollars ne le sont pas. À ces fins, sont comprises parmi les nouveaux capitaux propres les unités et les dettes qui sont convertibles en unités. Le 4 décembre 2008, le ministre a annoncé que des changements allaient être apportés aux précisions concernant la croissance afin de permettre à une EIPD de pouvoir utiliser plus tôt, soit dès le 4 décembre 2008, la croissance autorisée annuelle en tant qu'EIPD pour l'année 2009 et l'année 2010. Ces modifications n'ont pas d'incidence sur la croissance autorisée maximale d'une EIPD, mais permettent à cette dernière d'utiliser en une seule année la partie de sa croissance normale autorisée qu'elle n'a pas utilisée en date du 4 décembre 2008 plutôt que de l'échelonner sur les années 2009 et 2010.

Les conseillers juridiques ont été informés que le FPI a dépassé la « croissance normale » déterminée suivant les précisions concernant la croissance; le régime des EIPD s'applique donc au FPI, à moins que celui-ci ne puisse bénéficier de l'exception relative aux fonds de placement immobilier.

Exception relative aux fonds de placement immobilier

Le régime des EIPD ne s'applique pas aux fonds de placement immobilier qui remplissent certains critères précis liés à la nature de leur revenu et de leurs placements. Plus particulièrement, pour être dispensé de l'application des modifications visant les fonds de placement immobilier (l'« exception relative aux fonds de placement immobilier ») pour une année d'imposition donnée, le FPI doit remplir les conditions suivantes : (i) les seuls « biens hors portefeuille » qu'il détient au cours de l'année sont des « biens admissibles du FPI », (ii) au moins 95 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels »; intérêts; gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels; dividendes; et redevances, (iii) au moins 75 % de son revenu pour l'année d'imposition provient d'une ou de plusieurs des sources suivantes : loyers de « biens immeubles ou réels »; intérêts d'hypothèques sur des biens immeubles ou réels; et gains en capital provenant de la disposition de biens immeubles ou réels, et (iv) la juste valeur marchande totale des biens qu'il détient, dont chacun est un bien immeuble ou réel, une somme d'argent, des dépôts, une créance sur une société canadienne représentée par une acceptation bancaire, un dépôt auprès d'une coopérative d'épargne et de crédit, ou, de manière générale, un titre de créance d'un gouvernement du Canada ou de certains autres organismes publics, n'est à aucun moment de l'année d'imposition inférieure à 75 % de la valeur de ses capitaux propres au moment en cause.

Les « biens admissibles du FPI » s'entendent notamment des biens détenus par le FPI qui sont : des « biens immeubles ou réels »; des titres d'une « entité déterminée » qui tire la totalité ou la quasi-totalité de son revenu de l'entretien, de l'amélioration, de la location ou de la gestion de biens immeubles ou réels qui sont des immobilisations de la fiducie ou d'une entité dont la fiducie détient une action ou dans laquelle elle détient une participation, y compris des biens immeubles ou réels que la fiducie, ou une entité dont la fiducie détient une action ou dans laquelle elle détient une participation, détient avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes; des titres d'une « entité déterminée » qui ne détient aucun autre bien que le titre de propriété de biens immeubles ou réels de la fiducie ou d'une autre entité dont le FPI détient tous les titres (y compris des biens immeubles ou réels que le FPI ou l'autre entité détient avec une ou plusieurs autres personnes ou sociétés de personnes) et des biens qui sont accessoires à l'activité du FPI qui consiste (i) à tirer un revenu de la location de « biens immeubles ou réels » ou (ii) à réaliser des gains en capital à la disposition de tels biens. En outre, les « biens immeubles ou réels » comprennent un titre d'une fiducie qui remplit (ou d'une autre société ou société de personnes qui, si elle était une fiducie, remplirait) les critères de l'exception relative aux fonds de placement immobilier. Selon cette règle de transparence, l'exception relative aux fonds de placement immobilier s'applique au fonds de placement immobilier qui détient des immeubles canadiens indirectement par l'entremise d'une entité intermédiaire.

Si l'exception relative aux fonds de placement immobilier ne s'applique pas au FPI à un moment donné au cours d'une année (y compris durant l'année d'imposition en cours), les modifications visant les EIPD et le régime des EIPD (aux termes desquels le FPI ne pourra plus déduire dans le calcul de son revenu des sommes auparavant déductibles et devra payer des impôts additionnels) auront, dès l'année en cause, un effet important sur le montant des distributions d'encaisse autrement effectuées par le FPI.

Imposition du FPI

L'année d'imposition du FPI correspond à l'année civile. Pour chaque année d'imposition, le FPI est assujéti à l'impôt, aux termes de la Loi de l'impôt, à l'égard de son revenu de l'année, y compris ses gains en capital nets réalisés imposables, calculé conformément aux dispositions détaillées de la Loi de l'impôt, déduction faite de la partie de ce revenu que le FPI déduit pour tenir compte des sommes payées ou payables, ou réputées payées ou payables, dans l'année aux porteurs de parts. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si elle est payée au porteur de parts dans l'année par le FPI ou si le porteur de parts a le droit, au cours de l'année, d'exiger le paiement de cette somme.

Le revenu du FPI pour les besoins de la Loi de l'impôt peut comprendre le revenu provenant de la location de ses immeubles locatifs, le revenu qui lui est payable par d'autres fiducies dans lesquelles le FPI détient une participation bénéficiaire, les dividendes reçus de sociétés dont il détient des actions et tous gains en capital imposables ou toute récupération de déduction pour amortissement découlant de la disposition qu'il fait d'immeubles.

Dans le calcul de son revenu pour les besoins de la Loi de l'impôt, le FPI peut déduire les frais d'administration, les intérêts et les autres frais raisonnables qu'il a engagés dans le but de gagner un revenu. Le FPI peut aussi déduire de son revenu pour une année d'imposition donnée 20 % des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre des parts, établis au prorata pour les années d'imposition du FPI qui comptent moins de 365 jours.

La convention de fiducie prévoit que, à la dernière date de distribution d'une année d'imposition, la totalité du bénéfice du FPI (à l'exception des gains en capital nets imposables et du revenu de récupération net), déduction faite des distributions du bénéfice du FPI effectuées pour l'année en cause par le FPI, doit être payé aux porteurs de parts et que les gains en capital nets imposables et le revenu de récupération net du FPI doivent être payés à la dernière date de distribution de l'année d'imposition. La convention de fiducie prévoit en outre que le FPI déduira, aux fins de l'impôt, la somme maximale pouvant être déduite, sauf si les fiduciaires en décident autrement avant la fin de l'année d'imposition en cause. Étant donné que les sommes dont il est fait état ci-dessus payées aux porteurs de parts au cours d'une année peuvent être déduites du revenu du FPI, le FPI ne devrait généralement pas être assujéti à l'impôt sur le revenu à l'égard de son bénéfice et de ses gains en capital nets imposables aux termes de la partie I de la Loi de l'impôt au cours d'une année.

Les pertes subies par le FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais le FPI peut les déduire au cours des années ultérieures conformément à la Loi de l'impôt.

La Loi de l'impôt prévoit un impôt spécial, l'impôt prévu à la partie XII.2, sur le revenu de distribution (notamment le revenu provenant de biens immobiliers situés au Canada) de certaines fiducies qui ont des bénéficiaires étrangers ou assimilés (notamment des personnes non résidentes et certaines personnes exonérées d'impôt). Cet impôt spécial ne s'applique pas à une fiducie au cours d'une année d'imposition donnée si elle est une fiducie de fonds commun de placement tout au long de cette année d'imposition. En conséquence, à la condition que le FPI ait le statut de fiducie de fonds commun de placement tout au long d'une année d'imposition donnée, il ne sera pas assujéti à l'impôt spécial au cours de cette année d'imposition.

FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT

Un placement dans les parts comporte un certain nombre de risques. Vous êtes prié d'examiner attentivement, en plus des renseignements contenus ou intégrés par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus, les facteurs de risque exposés sous la rubrique « Facteurs de risque et considérations d'investissement » du prospectus.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission des parts offertes par les présentes seront examinées par Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte du FPI, et par Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., pour le compte du placeur. À la date du présent supplément de prospectus, les associés et les autres

avocats du cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., et ceux de Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., en tant que groupe, étaient véritables propriétaires ou propriétaires inscrits de moins de 1 % des parts en circulation.

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

Les vérificateurs du FPI sont Ernst & Young, s.r.l./S.E.N.C.R.L.

L'agent chargé de la tenue des registres et l'agent des transferts pour les parts sont Services aux investisseurs Computershare inc., à ses bureaux principaux de Montréal et de Toronto.

DISPENSES

Conformément à une décision rendue en date du 16 octobre 2009 (la « décision ») par l'Autorité des marchés financiers en qualité d'autorité principale aux termes de l'IG 11-203 : a) le placeur et toute organisation participante agissant en qualité d'agent vendeur pour le placeur sont dispensés de l'obligation prévue par la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada de transmettre à l'acquéreur ou au souscripteur de parts dans le cadre du placement la dernière version du prospectus et ses modifications et, en conséquence, le droit de résolution et le droit d'action pour non-transmission du prospectus ou de ses suppléments ne s'appliquent pas au présent placement; et b) le FPI est dispensé de ce qui suit : (i) de l'obligation d'inclure dans le prospectus et ses suppléments l'attestation en la forme prescrite par le Règlement 44-102 pour les prospectus préalables de base, à condition que l'attestation en la forme prescrite dans la décision soit incluse dans le supplément de prospectus; et (ii) de l'obligation d'inclure dans le présent supplément de prospectus la mention sur les droits de résolution et les sanctions civiles prévu par l'Annexe 44-101A1 du Règlement 44-101, à condition que la mention énoncée sous la rubrique « Droits de résolution et sanctions civiles » soit incluse dans les présentes.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada (les « territoires ») confère à l'acquéreur ou au souscripteur un droit de résolution et le droit de demander la nullité ou, dans certains territoires, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, les suppléments de prospectus relatifs aux titres acquis ou souscrits et leurs modifications ne lui ont pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. Toutefois, l'acquéreur ou le souscripteur de parts dans le cadre des placements au cours du marché du FPI ne jouit pas de ces droits parce que le prospectus et le présent supplément de prospectus relatifs aux parts acquises ou souscrites ne seront pas transmis, comme le permet la décision datée du 16 octobre 2009.

En outre, dans les territoires, la législation en valeurs mobilières confère à l'acquéreur ou au souscripteur le droit de demander la nullité ou, dans certains territoires, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus, les suppléments de prospectus relatifs aux titres acquis ou souscrits et leurs modifications renferment des informations fausses ou trompeuses. Ce droit doit être exercé dans des délais déterminés. La non-transmission du prospectus, du présent supplément de prospectus et de la décision susmentionnée n'aura aucune incidence sur la portée de ce droit de l'acquéreur ou du souscripteur de parts à l'encontre du FPI ou du placeur dans le cadre des placements au cours du marché du FPI aux termes de la législation en valeurs mobilières des territoires.

On se reportera aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières et à la décision susmentionnée et on consultera éventuellement un avocat.

CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le supplément de prospectus daté du 5 novembre 2009 au prospectus préalable de base simplifié daté du 29 octobre 2009 du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI ») relatif à l'émission et à la vente de parts du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention du vérificateur sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le supplément de prospectus susmentionné notre rapport aux porteurs de parts du FPI portant sur les bilans consolidés du FPI aux 31 décembre 2008 et 2007, et sur les états consolidés des résultats et du résultat étendu, de l'avoir des porteurs de parts et des flux de trésorerie de chacun des exercices compris dans la période de deux ans terminée le 31 décembre 2008. Notre rapport est daté du 11 février 2009 (le 12 février 2009 pour la note 24 d)).

(signé) Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L.¹⁾

Comptables agréés
Québec, Canada
Le 5 novembre 2009

¹⁾ CA auditeur permis n° 10845

ATTESTATION DU FPI

Le 5 novembre 2009

Le prospectus simplifié, avec le présent supplément et les documents qui sont intégrés par renvoi dans le prospectus à la date du placement des titres offerts au moyen du prospectus et du présent supplément, révélera, à cette date, 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 chacune des provinces du Canada.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

(signé) MICHEL DALLAIRE
Président et chef de la direction

(signé) MICHEL BERTHELOT
Vice-président directeur et chef des opérations financières

Pour le compte des fiduciaires

(signé) PIERRE GINGRAS
Fiduciaire

(signé) ALBAN D'AMOURS
Fiduciaire

ATTESTATION DU PLACEUR

Le 5 novembre 2009

À notre connaissance, le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le présent supplément, 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 chacune des provinces du Canada.

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(signé) CRAIG J. SHANNON