

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent supplément de 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'aucun 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 bénéfice de ces personnes, sauf dans des circonstances limitées. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Les titres décrits dans le présent supplément de prospectus (le « supplément de prospectus »), ainsi que dans le prospectus préalable de base simplifié daté du 29 octobre 2009 (le « prospectus ») auquel il se rapporte, dans sa version modifiée ou complétée, et dans chaque document réputé intégré par renvoi dans le prospectus, dans sa version modifiée ou complétée, ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites.

L'information intégrée par renvoi dans le présent supplément de prospectus et dans le prospectus 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 supplément de 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, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS relatif au prospectus préalable de base simplifié daté du 29 octobre 2009

Nouvelle émission

Le 29 mars 2010



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

100 007 600 \$

5 236 000 parts

Le présent supplément de prospectus vise le placement de 5 236 000 parts (les « parts ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI »), au prix de 19,10 \$ par part. Le FPI est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, régi 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 assurées 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 FPI a demandé l'inscription à la cote de la TSX des parts placées aux termes du présent supplément de prospectus. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX. Le 24 mars 2010, dernier jour de bourse avant l'annonce du présent placement, le cours de clôture des parts à la TSX était de 19,35 \$.

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 le montant réellement distribué dépendront, entre autres, des résultats financiers du FPI, des clauses restrictives et des obligations prévues dans ses contrats d'emprunt, de ses besoins au titre du fonds de roulement et de ses besoins en capital futurs. Le cours des parts pourrait diminuer si le FPI ne parvient pas à maintenir le niveau actuel des distributions de liquidités dans le futur, et cette diminution pourrait être importante. Un placement dans les parts est assujéti à un certain nombre de risques et d'incidences que tout acquéreur éventuel devrait examiner. Voir la rubrique « Facteurs de risque et incidences de placement ».

Le rendement après impôt des parts acquises par des porteurs qui sont des résidents du Canada assujéti à l'impôt sur le revenu canadien 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 autres que la fraction des distributions qui est attribuable à 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.

De l'avis des conseillers juridiques, les parts constitueront des placements admissibles, comme il est indiqué sous la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

Prix : 19,10 \$ par part

	Prix d'offre ¹⁾	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant au FPI ²⁾
Par part.....	19,10 \$	0,764 \$	18,336 \$
Total ³⁾	100 007 600 \$	4 000 304 \$	96 007 296 \$

Notes :

1) Les modalités du présent placement et le prix des parts ont été établis par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes.

2) Avant déduction des frais du présent placement, estimés à environ 300 000 \$.

- 3) Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence de 785 400 parts supplémentaires selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30^e jour suivant la clôture du présent placement afin de stabiliser le cours et de couvrir les positions de surallocation, le cas échéant. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant au FPI totaliseront (avant déduction des frais estimatifs du présent placement) 115 008 740 \$, 4 600 349,60 \$ et 110 408 390,40 \$, respectivement. Le présent supplément de prospectus permet le placement des parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation et leur transfert ultérieur. Voir la rubrique « Mode de placement ». À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus reflètent l'hypothèse selon laquelle l'option de surallocation n'a pas été exercée.

La personne qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent supplément de prospectus, que la position de surallocation soit ou non couverte en bout de ligne par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

Position des preneurs fermes	Valeur ou nombre maximal de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation.....	Option permettant d'acheter jusqu'à concurrence de 785 400 parts supplémentaires (soit jusqu'à concurrence de 15 % du nombre de parts vendues)	La période d'exercice de l'option de surallocation est indiquée ci-dessus	19,10 \$ par part

Les preneurs fermes dans le cadre du présent placement sont Financière Banque Nationale Inc. (la « FBN »), BMO Nesbitt Burns Inc. (« BMO »), RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Scotia Capitaux Inc., Financière Canaccord Ltée et Marchés Financiers Macquarie Canada Ltée (collectivement, les « preneurs fermes »). Les preneurs fermes offrent conditionnellement, pour leur propre compte, les parts, sous réserve de prévente et sous les réserves d'usage concernant leur émission par le FPI et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme dont il est question sous la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de 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 des preneurs fermes. Conformément à la législation applicable et sous réserve de celle-ci, les preneurs fermes peuvent réaliser des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts. Voir la rubrique « Mode de placement ».

Les preneurs fermes recevront les souscriptions sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir, en totalité ou en partie, et sous réserve du droit de clore les registres de souscription à tout moment, sans préavis. Les certificats représentant les parts seront disponibles aux fins de livraison à la date de clôture, qui devrait avoir lieu vers le 7 avril 2010 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 10 mai 2010.

La FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Scotia Capitaux Inc. sont chacune une filiale d'institutions financières qui figurent au nombre des principaux prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Au 26 mars 2010, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 207,1 millions de dollars au total. Voir la rubrique « Relation entre l'émetteur et les preneurs fermes ».

TABLE DES MATIÈRES

Page	Page		
À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS.....	2	VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	15
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	3	COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	16
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR	3	ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	18
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	4	INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	18
GLOSSAIRE	5	FACTEURS DE RISQUE ET CONSIDÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	25
LE FPI	6	QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	25
FAITS RÉCENTS	7	VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	25
EMPLOI DU PRODUIT	11	DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	25
CHANGEMENTS DANS LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET LES CAPITAUX EMPRUNTÉS.....	12	CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS	C-1
POLITIQUE DE DISTRIBUTION	12	ATTESTATION DU FPI	A-1
MODE DE PLACEMENT	13	ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2
RELATION ENTRE L'ÉMETTEUR ET LES PRENEURS FERMES	14		

À PROPOS DU PRÉSENT SUPPLÉMENT DE PROSPECTUS

À moins d'indication contraire, les renseignements qui figurent dans le présent supplément de prospectus reflètent l'hypothèse selon laquelle l'option de surallocation n'a pas été exercée.

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 du placement et qui complète et met à jour certains renseignements fournis dans le prospectus et dans les documents intégrés par envoi dans le prospectus. La seconde partie, le prospectus, donne de l'information plus générale. Sauf indication contraire, les termes clés qui sont définis dans le prospectus ont, dans le présent supplément de prospectus, le sens qui leur est attribué dans le prospectus. Si de l'information contenue dans le présent supplément de prospectus est incompatible avec de l'information contenue dans le prospectus, les investisseurs doivent donner préséance à l'information contenue dans le présent supplément de prospectus.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus qui l'accompagne 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 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 de ceux prévus 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, et 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 risques 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 » dans le prospectus. Bien que le FPI soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le présent supplément de prospectus, dans le prospectus qui l'accompagne 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 prospectus simplifié et les documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés ne sont valables que pour la date du présent supplément de prospectus, dans le prospectus qui l'accompagne 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 envoi 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 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, à l'adresse suivante : www.sedar.com.

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

- (i) la notice annuelle du FPI datée du 23 mars 2010 (la « notice annuelle »);
- (ii) les états financiers consolidés vérifiés comparatifs du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs sur ces états (les « états financiers de 2009 »);
- (iii) le rapport de gestion du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009 (le « rapport de gestion de 2009 »);
- (iv) la circulaire de sollicitation de procurations de la direction du FPI établie en date du 31 mars 2009 relative à l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI qui s'est tenue le 20 mai 2009;
- (v) la déclaration de changement important du FPI datée du 26 mars 2010 et portant sur le présent placement.

Tous les documents de même nature que ceux qui sont mentionnés ci-dessus et toute déclaration de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles) déposés par le FPI auprès des commissions de valeurs 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 un document intégré ou réputé intégré par renvoi dans le présent supplément de prospectus ou dans le 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 pour les besoins du présent placement.**

GLOSSAIRE

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

« **BMO** » : BMO Nesbitt Burns Inc.

« **CELI** » : un compte d'épargne libre d'impôt, au sens attribué à ce terme dans la Loi de l'impôt.

« **convention de prise ferme** » : la convention intervenue en date du 29 mars 2010 entre le FPI et les preneurs fermes.

« **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 et les déventures de série E du FPI.

« **déventures de série E** » : les déventures convertibles subordonnées et non garanties à 5,75 % de série E du FPI.

« **facilité d'acquisition** » : la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition actuelle du FPI, d'un montant stipulé de 255 millions de dollars relativement à laquelle certains des prêteurs sont les institutions financières et dont six des preneurs fermes, soit la FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Scotia Capitaux Inc., sont des filiales.

« **FBN** » : Financière Banque Nationale Inc.

« **option de surallocation** » : a le sens attribué à ce terme sous la rubrique « Mode de placement ».

« **Overland** » : Overland Realty Limited.

« **parts en prime** » : les parts supplémentaires qu'un porteur de parts a le droit de recevoir en règlement d'une distribution égale à 5 % de chaque distribution que le porteur de parts a réinvestie aux termes du régime de réinvestissement des distributions.

« **porteur de parts** » : un détenteur de parts.

« **preneurs fermes** » : la FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc., Scotia Capitaux Inc., Financière Canaccord Ltée et Marchés Financiers Macquarie Canada Ltée.

« **propositions fiscales** » : l'ensemble des propositions précises de modification de la Loi de l'impôt qui ont été annoncées par le ministre des Finances (Canada) ou en son nom avant la date du présent supplément de prospectus.

« **prospectus** » : le prospectus préalable de base simplifié daté du 29 octobre 2009 du FPI.

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

« **supplément de prospectus** » : le présent supplément de prospectus relatif au prospectus.

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 dans les Maritimes, 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 241 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, dont 94 sont situés dans l'agglomération de Québec, 127 sont situés dans l'agglomération de Montréal, 4 sont situés dans l'agglomération d'Ottawa et 16 sont situés dans les Maritimes. Le portefeuille compte environ 5,8 millions de pieds carrés de superficie de bureaux, 3,1 millions de pieds carrés de superficie commerciale et 10,5 millions de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total, une superficie locative d'environ 19,4 millions de pieds carrés. En date du 31 décembre 2009, les immeubles constituant le portefeuille du FPI étaient loués à environ 93,5 %. 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 8 966 343 parts au total (représentant environ 16,2 % des parts émises et en circulation au 26 mars 2010), 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 210 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 prévoit prendre toutes les mesures qui s'imposent pour continuer de satisfaire à ces conditions sur une base régulière dans l'avenir. Voir les rubriques « Incidences fiscales fédérales canadiennes – Statut du FPI – Nouvelles règles fiscales pour les fiducies de revenu » et « Facteurs de risque et considérations d'investissement ».

FAITS RÉCENTS

Le texte qui suit est un résumé des faits importants qui se sont produits dans les activités et les affaires du FPI depuis le 31 décembre 2009, dernier jour de la période sur laquelle porte la notice annuelle déposée par le FPI.

1. Le 12 janvier 2010, le FPI a procédé à la clôture du placement dans le public de débentures de série E d'un capital global de 86 250 000 \$. Les débentures de série E ont été vendues à un syndicat de preneurs fermes dirigé par la FBN et BMO pour un produit total net revenant au FPI d'environ 82,7 millions de dollars, déduction faite des honoraires des preneurs fermes et des frais du placement. Le produit tiré de la vente des débentures de série E a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité d'acquisition.

2. Le 19 janvier 2010, le FPI et Overland ont annoncé la conclusion d'une convention de soutien définitive prévoyant que Cominar ferait une offre publique d'achat (l'« offre »), dans le but d'acquérir la totalité des actions ordinaires d'Overland en circulation moyennant une contrepartie de 0,82 \$ par action. L'opération, en tenant compte de la prise en charge des dettes par le FPI, établissait la valeur d'Overland à environ 70,9 millions de dollars. Le portefeuille immobilier d'Overland est composé de 17 immeubles de qualité situés dans les Maritimes, à savoir 7 immeubles de bureaux, 3 immeubles de commerce de détail, 6 immeubles industriels et polyvalents et un bail foncier, représentant une superficie d'environ 603 000 pieds carrés. L'offre a été faite aux termes d'une offre et d'une note d'information datées du 26 janvier 2010.

3. Le 16 février 2010, le FPI a conclu une entente en vue d'acquérir un immeuble situé à Longueuil, au Québec, moyennant une contrepartie en numéraire de 5,6 millions de dollars. Cette acquisition demeure assujettie à la réalisation d'un contrôle diligent et à d'autres conditions de clôture, et rien ne garantit qu'elle sera réalisée.

4. Le 4 mars 2010, le FPI a conclu une entente en vue d'acquérir un immeuble situé à Québec, au Québec, moyennant une contrepartie en numéraire de 17,5 millions de dollars. Cette acquisition demeure assujettie à la réalisation d'un contrôle diligent et à d'autres conditions de clôture, et rien ne garantit qu'elle sera réalisée.

5. Le 10 mars 2010, le FPI et Overland ont annoncé qu'environ 35 642 339 actions ordinaires d'Overland avaient été valablement déposées en réponse à l'offre de Cominar visant l'acquisition de la totalité des actions ordinaires émises et en circulation d'Overland et que toutes les autres conditions de l'offre de Cominar avaient été remplies. Le FPI a acquis la totalité de ces actions ordinaires, qui représentaient environ 94 % de la totalité des actions ordinaires d'Overland en circulation. Le 16 mars 2010, le FPI a acquis le reliquat des actions ordinaires émises et en circulation d'Overland dans le cadre d'une acquisition forcée réalisée aux termes de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

Description des immeubles

Voici une description détaillée des immeubles dont il est question ci-dessus. L'information sommaire concernant la location est donnée en date de chaque acquisition.

1113 Regent Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble de bureaux et de commerce de détail d'une superficie de 11 270 pieds carrés affiche actuellement un taux d'occupation de 86,6 %. L'immeuble occupe un terrain de 119 354 pieds carrés situé à l'extrémité supérieure de Regent Street, immédiatement en face de l'hôpital régional Everett Chalmers et de l'entrée de l'Université du Nouveau-Brunswick.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Régie régionale de la santé	7 157	Mars 2012	63,5 %
New Brunswick Association of Nursing	2 000	Mai 2014	17,7 %

1115 Regent Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble de bureaux d'une superficie de 16 426 pieds carrés affiche actuellement un taux d'occupation de 98,7 %. L'immeuble occupe un terrain de 119 354 pieds carrés adjacent au 1113 Regent Street.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Atlantic Business College	8 733	Juillet 2019	53,1 %
Brunswick Valley Lumber	3 370	Octobre 2013	20,5 %

570 Queen Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble de bureaux de six étages et d'une superficie de 70 225 pieds carrés, connu sous le nom de « Barker House », est la tour de bureaux de catégorie A la plus prestigieuse de Fredericton. Situé au cœur du centre-ville, l'immeuble affiche actuellement un taux d'occupation de 99,7 %. Construit en 1990 sur un terrain de 22 227 pieds carrés, l'immeuble surplombe l'historique Officers Square Park et la rivière Saint-Jean.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Travaux publics Canada	25 075	Mars 2010	35,7 %
McInnes Cooper LLP	14 034	Septembre 2017	20,0 %
Grant Thornton LLP	11 932	Juin 2025	17,0 %
Sun Life	5 253	Août 2015	7,5 %

385 Wilsey Road, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble industriel et de bureaux d'une superficie de 31 410 pieds carrés occupe un terrain d'une superficie de 130 680 pieds carrés situé au centre du parc industriel de Fredericton, sur la grande artère de Wilsey Road. Son taux d'occupation est actuellement de 82,8 %.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Fairview Plymouth Chrysler	5 100	Septembre 2010	16,2 %
Carmichael Engineering	3 620	Mai 2012	11,5 %

900 Hanwell Road, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Ce complexe de bureaux et de commerce de détail de un étage et d'une superficie de 64 884 pieds carrés occupe un terrain de 247 856 pieds carrés situé dans le secteur commercial de la haute ville, un des quartiers en plus forte croissance de Fredericton. Son taux d'occupation est actuellement de 97,6 %.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
United Parcel Service	26 967	Juillet 2011	41,6 %
Sport New Brunswick	5 207	Juin 2013	8,0 %
Régie régionale de la santé	4 907	Février 2018	7,6 %
Travaux publics Canada	4 032	Décembre 2011	6,2 %
Procraft Industrial Ltd.	3 983	Mars 2013	6,1 %

360 Pleasant Street, Miramichi, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble de bureaux et de commerce de détail d'une superficie de 24 450 pieds carrés occupe un terrain de 40 753 pieds carrés situé à proximité de l'hôtel de ville et du centre-ville. Son taux d'occupation est actuellement de 100 %. Construit en 1991, cet immeuble réputé offre un accès facile aux principaux services régionaux.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Province du Nouveau-Brunswick	12 345	Décembre 2011	50,5 %
Service New Brunswick	7 137	Avril 2013	29,2 %
Banque canadienne	3 462	Décembre 2011	14,2 %

245 Hilton Road, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble industriel d'une superficie de 18 970 pieds carrés occupe un terrain de 101 495 pieds carrés situé dans le parc industriel de Fredericton. Son taux d'occupation est actuellement de 91,4 %.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Activation Laboratories	3 892	Juin 2012	20,5 %
Travaux publics Canada	2 806	Juillet 2010	14,8 %
Leonard Corporation	2 500	Avril 2010	13,2 %

371 Queen Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble de bureaux de catégorie A de quatre étages et d'une superficie de 31 876 pieds carrés est adjacent à l'hôtel de ville et au Palais de justice. Situé sur un terrain de 15 207 pieds carrés dans le quartier des affaires du centre-ville, il surplombe les rives de la rivière Saint-Jean. Son taux d'occupation est actuellement de 99,1 %. Construit en 1900 et rénové en 1988, cet immeuble primé est à la fois un immeuble historique et un complexe moderne doté d'un dynamisme nouveau.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Cox & Palmer	16 090	Janvier 2014	50,5 %
RBC Dominion Securities	4 921	Novembre 2012	15,4 %
London Life	3 438	Novembre 2014	10,8 %

565 Priestman Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble de bureaux de catégorie B+ de quatre étages et d'une superficie de 34 524 pieds carrés occupe un terrain de 67 285 pieds carrés situé à l'importante intersection des rues Priestman et Regent, à proximité de l'hôpital régional Everett Chalmers. Son taux d'occupation est actuellement de 98,3 %.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Travaux publics Canada	8 085	Mai 2012	23,4 %
Teed Saunders Doyle	5 003	Août 2014	14,5 %
Province du Nouveau-Brunswick	3 530	Août 2013	10,2 %

1133 Regent Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble de bureaux de catégorie B+ de quatre étages et d'une superficie de 85 758 pieds carrés occupe un terrain de 134 204 pieds carrés situé dans le quartier des affaires de la haute ville de Fredericton, à proximité de la plus importante intersection de la ville et du principal centre commercial régional. Son taux d'occupation est actuellement de 97,0 %.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
ADI Group	38 278	Janvier 2014	44,6 %
Delta Hotels	9 914	Février 2016	11,6 %
Investors Group	9 196	Juin 2013	10,7 %
Law Society of New Brunswick	5 926	Août 2010	6,9 %

291 Industrial Drive, Saint-Jean, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble industriel d'une superficie de 33 330 pieds carrés occupe un terrain de 169 884 pieds carrés situé en retrait de Grandview Avenue, dans le plus grand parc industriel de la ville, en face de la raffinerie Irving. Construit en 1987, l'immeuble affiche actuellement un taux d'occupation de 100 %.

Locataire principal	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Inteplast Bags and Films Corporation	33 330	Juin 2025	100 %

590 Queen Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Ce complexe polyvalent prestigieux est composé de locaux à bureaux de catégorie A et de locaux d'habitation d'une superficie de 21 025 pieds carrés. Son taux d'occupation est actuellement de 94,6 %. L'immeuble est situé à un emplacement de choix au cœur du centre-ville de Fredericton et offre une vue panoramique donnant sur la rivière. L'immeuble est doté d'un parc de stationnement sous-terrain.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Travaux publics Canada	7 139	Mars 2010	34,0 %
BMO Nesbitt Burns Inc.	6 963	Octobre 2015	33,1 %

140 MacNaughton Avenue, Moncton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble industriel à locataire unique d'une superficie de 37 858 pieds carrés occupe un terrain de 153 767 pieds carrés, donnant directement sur la Transcanadienne, situé dans le parc industriel Caledonia et adjacent à la nouvelle brasserie Molson. Construit en 2002, l'immeuble affiche actuellement un taux d'occupation de 100 %.

Locataire principal	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Kraft Canada Inc.	37 858	Septembre 2012	100 %

50 et 70 Crown Street, Saint-Jean, Nouveau-Brunswick

Ce complexe de bureaux et de commerce de détail d'une superficie de 32 950 pieds carrés occupe un terrain de 75 794 pieds carrés situé sur une grande artère menant au centre-ville de Saint-Jean. Son taux d'occupation est actuellement de 64,9 %. Composé d'un immeuble de bureaux de deux étages et d'un mail linéaire, le complexe répond aux besoins d'une vaste gamme d'utilisateurs.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Province du Nouveau-Brunswick	3 761	Juillet 2013	11,4 %
Wade Co. Ltd.	2 861	Septembre 2014	8,7 %

146-154 Main Street, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble de commerce de détail et de bureaux d'une superficie de 14 466 pieds carrés occupe un terrain de 47 480 pieds carrés bénéficiant d'une grande visibilité situé sur Main Street, dans Fredericton North, important quartier résidentiel. Son taux d'occupation est actuellement de 93,5 %.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Banque canadienne	4 952	Août 2011	34,2 %
MacMilan and MacMilan	2 273	Novembre 2013	15,7 %

1080 Champlain Street, Dieppe, Nouveau-Brunswick

Cet immeuble de bureaux et entrepôt d'une superficie de 36 511 pieds carrés occupe un terrain de 138 085 pieds carrés. Son taux d'occupation est actuellement de 97,3 %. Construit en 2004, l'immeuble est situé à l'entrée du parc commercial Champlain et bénéficie d'une grande visibilité sur Champlain Street. Il est par ailleurs situé à proximité de l'aéroport international de Moncton.

Locataires principaux	Superficie locative (pieds carrés)	Date d'expiration	Pourcentage de la superficie locative occupée par le locataire indiqué
Johnston Equipment	6 686	Mai 2015	18,3 %
Direct Energy	2 250	Janvier 2011	6,2 %

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net total estimatif que le FPI tirera du présent placement s'élèvera à environ 95,7 millions de dollars (à environ 110,1 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relative aux parts émises et vendues par le FPI et des frais estimatifs du présent placement. Le produit net tiré de la vente des parts sera affecté au remboursement de l'encours de la facilité d'acquisition. La dette contractée aux termes de la facilité d'acquisition a servi à acquérir des immeubles et à financer l'aménagement d'immeubles du FPI; en outre, elle servira à financer des projets d'acquisition et d'aménagement dans le futur.

Compte tenu du présent placement et de l'affectation projetée du produit net qui en sera tiré, la dette du FPI, exprimée en pourcentage de la valeur comptable brute pro forma en date du 26 mars 2010, a diminué pour s'établir à 57,3 %, compte tenu des débentures. Voir la rubrique « Changements dans le nombre de parts en circulation et les capitaux empruntés ».

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

Au 31 décembre 2009, il y avait 54 758 271 parts en circulation. Au 26 mars 2010, il y avait 55 253 627 parts en circulation. Les seuls changements survenus dans le nombre de parts en circulation depuis le 31 décembre 2009 ont découlé de l'émission de 19 538 parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions, de l'émission de 387 800 parts par suite de l'exercice d'options dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, de l'émission de 13 618 parts à la conversion des débetures et de l'émission de 74 400 parts dans le cadre du régime de placement au cours du marché du FPI.

En date du 31 décembre 2009, la dette du FPI était d'environ 1 220,4 millions de dollars (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer). Au 26 mars 2010, la dette du FPI était d'environ 1 301,8 millions de dollars (à l'exclusion des comptes fournisseurs, des charges à payer et des distributions devant être faites aux porteurs de parts). Depuis le 31 décembre 2009, les changements survenus dans les capitaux empruntés du FPI ont découlé principalement de prélèvements effectués sur la facilité d'acquisition afin de financer l'aménagement et l'acquisition d'immeubles. Des renseignements supplémentaires au sujet des principales dettes du FPI sont présentés dans les états financiers de 2009 et le rapport de gestion de 2009.

Compte tenu de l'émission des parts, de l'utilisation du produit qui en sera tiré et des événements survenus après le 31 décembre 2009, notamment l'émission de débetures de série E d'un capital global de 86 250 000 \$, l'encours de la dette du FPI (à l'exclusion des comptes fournisseurs et des charges à payer, ainsi que des distributions devant être faites aux porteurs de parts) diminuera pour s'établir à environ 1 206,1 millions de dollars. Voir les rubriques « Emploi du produit » et « Mode de placement ».

POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le FPI distribue mensuellement aux porteurs de parts, vers le 15^e jour de chaque mois civil (sauf en janvier) et le 31 décembre de chaque année civile, au moins 85 % du bénéfice distribuable du FPI pour le mois civil précédent et, dans le cas des distributions effectuées le 31 décembre, pour le mois civil terminé à cette date. Les porteurs de parts reçoivent également, le 31 décembre de chaque année, une distribution : (i) des gains en capital nets réalisés du FPI et du revenu de récupération net du FPI pour l'année se terminant à cette date; et (ii) de tout excédent du bénéfice du FPI pour les besoins de la Loi de l'impôt sur les distributions faites par ailleurs pour l'année en cause. Les distributions sont effectuées en espèces. Elles sont rajustées pour tenir compte des sommes payées au cours de périodes antérieures, si le bénéfice distribuable réel pour ces périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations des fiduciaires à l'égard de ces périodes. Si les fiduciaires prévoient que les fonds seront insuffisants et estiment qu'une telle mesure serait dans l'intérêt du FPI, ils peuvent réduire, à l'égard de toute période, le pourcentage du bénéfice distribuable distribué aux porteurs de parts.

Comme il est expliqué dans la notice annuelle et dans le rapport de gestion de 2009, le Conseil des normes comptables du Canada a confirmé que l'adoption des normes internationales d'information financière (les « IFRS ») prendra effet le 1^{er} janvier 2011. Les IFRS remplaceront les principes comptables généralement reconnus du Canada actuels pour les entreprises ayant une obligation publique de rendre des comptes, ce qui inclut le FPI. Afin de faciliter la transition vers les IFRS, le FPI compte demander à ses porteurs de parts d'approuver certaines modifications à la convention de fiducie à son assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts qui aura lieu le 18 mai 2010, dont l'élimination de l'obligation, pour le FPI, de distribuer au moins 85 % de son bénéfice distribuable et de distribuer le 31 décembre de chaque année : (i) ses gains en capital nets réalisés et son revenu de récupération net pour l'année terminée à cette date et (ii) tout excédent du bénéfice du FPI aux fins de la Loi de l'impôt sur les distributions pour l'année.

L'objectif actuel du FPI est de distribuer environ 87 % du bénéfice distribuable aux porteurs de parts. Les distributions mensuelles seront calculées en fonction de l'estimation par les fiduciaires du bénéfice distribuable annuel, sous réserve de rajustements effectués de temps à autre durant l'année. Voir la rubrique « Politique de distribution » dans la notice annuelle.

Pour l'exercice 2009, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,12 \$ par part pour chacun des mois allant de janvier à décembre. Pour l'exercice 2010, le FPI a effectué des distributions mensuelles de 0,12 \$ par part pour les mois de janvier et de février et déclaré une distribution de 0,12 \$ par part pour le mois de mars.

Report de l'impôt sur les distributions de 2010

La direction prévoit qu'environ 60 % des distributions devant être faites par le FPI aux porteurs de parts en 2010 feront l'objet d'un report d'impôt étant donné que le FPI pourra se prévaloir de la déduction pour amortissement et de certaines autres déductions.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de vendre et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, vers le 7 avril 2010 ou à toute date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais dans tous les cas au plus tard le 10 mai 2010, 5 236 000 parts au prix de 19,10 \$ par part, pour un produit net total de 96 007 296 \$ revenant au FPI, exclusion faite des frais du présent placement, payables en numéraire au FPI sur livraison des parts susmentionnées. Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme peuvent être résiliées à la survenance de certains événements déterminés. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts et d'en régler le prix s'ils en souscrivent une partie aux termes de la convention de prise ferme. Les obligations des preneurs fermes relativement à l'achat des parts sont conjointes (et non solidaires). Les modalités du présent placement et les prix des parts ont été déterminés par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes.

Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,764 \$ par part, pour une rémunération totale de 4 000 304 \$ payable par le FPI en contrepartie de leurs services dans le cadre du présent placement. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des parts est payable à la clôture du présent placement.

Le FPI a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation ») leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence de 785 400 parts supplémentaires selon des modalités et des conditions identiques à celles du présent placement de parts; cette option peut être exercée en totalité ou en partie au plus tard le 30^e jour suivant la clôture du présent placement afin de stabiliser le cours et de couvrir les positions de surallocation, le cas échéant. Le présent supplément de prospectus permet le placement des parts devant être émises à l'exercice de l'option de surallocation et leur transfert ultérieur.

La personne qui acquiert des parts faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent supplément de prospectus, que la position de surallocation soit ou non couverte en bout de ligne par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

Le FPI a demandé l'inscription des parts à la cote de la TSX. L'inscription à la cote sera subordonnée à l'obligation, pour le FPI, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX.

Selon les instructions générales de certaines autorités de réglementation des valeurs mobilières, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement, offrir d'acheter ni acheter des parts. Cette restriction fait l'objet de certaines exceptions, 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 le marché des parts ou de faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent : (i) une offre d'achat ou un achat autorisé par les règles et règlements de la TSX concernant la stabilisation du marché et les activités de maintien passif du marché; et (ii) une offre d'achat ou un achat fait pour le compte d'un client dont l'ordre n'a pas été sollicité durant la période du placement. Ces opérations, si elles sont entreprises, peuvent être interrompues en tout temps.

Les titres offerts par le présent supplément de prospectus 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 »), ou des lois sur les valeurs mobilières de tout État américain, et ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis ou à une personne des

États-Unis, ou pour le compte ou au bénéfice d'une personne des États-Unis, sauf dans des circonstances limitées. Les preneurs fermes ont convenu de ne pas offrir ou vendre les titres 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 bénéfice d'une telle personne sauf, conformément à la convention de prise ferme, à des acquéreurs institutionnels admissibles (au sens attribué au terme *Qualified Institutional Buyers* dans la règle 144A prise en application de la Loi de 1933) aux termes de la 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 sur les valeurs mobilières applicables d'un État. En outre, jusqu'à l'expiration d'un délai de 40 jours suivant le début du présent placement, l'offre ou la vente de titres 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.

Conformément à la convention de prise ferme, le FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes et leurs membres de la direction, leurs administrateurs, leurs employés et leurs mandataires respectifs et de les dégager de toute responsabilité à l'égard de certaines obligations, et ce, conjointement (et non solidairement).

RELATION ENTRE L'ÉMETTEUR ET LES PRENEURS FERMES

La FBN, BMO, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Valeurs mobilières Desjardins inc., Marchés mondiaux CIBC Inc. et Scotia Capitaux Inc. sont chacune une filiale d'institutions financières qui sont des prêteurs du FPI. En conséquence, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à ces preneurs fermes aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable. En date du 26 mars 2010, le montant réel de la dette du FPI envers ces institutions financières s'élevait à environ 207,1 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 1,2 million de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 5,3 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 114,5 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale et un encours d'environ 86,1 millions de dollars sur la facilité d'acquisition, à l'égard de laquelle les prêteurs du FPI sont les institutions financières dont la FBN (à hauteur d'environ 21,8 millions de dollars), BMO (à hauteur d'environ 13,2 millions de dollars), RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (à hauteur d'environ 10,7 millions de dollars), Marchés mondiaux CIBC Inc. (à hauteur d'environ 9,9 millions de dollars), Scotia Capitaux Inc. (à hauteur d'environ 10,7 millions de dollars) et Valeurs mobilières Desjardins inc. (à hauteur d'environ 19,8 millions de dollars) sont des filiales. Une tranche d'environ 86,1 millions de dollars aux termes de la facilité d'acquisition sera remboursée au moyen du produit tiré du placement des parts. Compte tenu du présent placement et de l'emploi du produit net qui en sera tiré, le montant de la dette du FPI, sur une base pro forma, envers ces institutions financières s'élèvera à environ 121,0 millions de dollars au total, soit des emprunts hypothécaires d'environ 1,2 million de dollars dus à l'institution financière dont RBC Dominion valeurs mobilières Inc. est une filiale et des emprunts hypothécaires d'environ 5,3 millions de dollars dus à l'institution financière dont Marchés mondiaux CIBC Inc. est une filiale, des emprunts hypothécaires d'environ 114,5 millions de dollars dus à l'institution financière dont Valeurs mobilières Desjardins inc. est une filiale. Le FPI respecte à tous égards importants les modalités des conventions régissant ces dettes. Chacun des preneurs fermes qui est une filiale d'une des institutions financières susmentionnées a pris la décision de souscrire le présent placement indépendamment de ces institutions financières. En outre, les preneurs fermes qui n'ont pas de liens avec le FPI à titre d'« émetteur associé », soit Financière Canaccord Ltée et Marchés Financiers Macquarie Canada Ltée, ont pris part au processus de contrôle diligent et à la décision de procéder au présent placement. Aucun des preneurs fermes ne retirera d'autres avantages du présent placement que sa partie de la rémunération qui est payable par le FPI. Voir la rubrique « Emploi du produit ».

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Parts

Le tableau suivant présente le détail des émissions de parts que le FPI a effectuées au cours des 12 mois précédant le présent placement, soit la date d'émission, le nombre de parts émises et le prix d'émission.

<u>Date</u>	<u>Type d'émission</u>	<u>Nombre total de parts émises</u>	<u>Prix par part</u>
Mars 2009	RRD	9 992	13,08 \$
Avril 2009	Placement	4 792 050	12,00 \$
	RRD	8 202	12,66 \$
Mai 2009	RRD	8 010	13,52 \$
Juin 2009	RRD	7 612	15,13 \$
	Exercice d'options	9 000	14,00 \$
Juillet 2009	Placement	3 783 500	15,20 \$
	RRD	6 872	15,52 \$
	Exercice d'options	1 400	14,00 \$
Août 2009	RRD	7 340	16,51 \$
	Exercice d'options	12 800	14,00 \$
Septembre 2009	RRD	7 340	14,00 \$
	Exercice d'options	118 600	14,05 \$
	Conversion de débetures	16 724	17,40 \$
Octobre 2009	RRD	6 869	19,34 \$
	Exercice d'options	5 500	14,00 \$
Novembre 2009	Exercice d'options	23 000	14,00 \$
	RRD	7 267	18,28 \$
Décembre 2009	Exercice d'options	37 700	14,77 \$
	RRD	15 699	18,43 \$
	Conversion de débetures	11 724	18,77 \$
Janvier 2010	Exercice d'options	18 800	15,03 \$
	Conversion de débetures	10 689	17,40 \$
Février 2010	Exercice d'options	20 300	14,53 \$
	RRD	10 722	18,97 \$
Mars 2010 (jusqu'au 26 mars)	Exercice d'options	348 700	14,69 \$
	RRD	8 816	19,07 \$
	Conversion de débetures	2 929	17,40 \$
	Placement au cours du marché	74 400	19,28 \$ ¹⁾

¹⁾ Prix moyen

Options

Le 21 décembre 2009, le FPI a attribué 1 161 000 options d'achat de parts dans le cadre du régime d'options d'achat de parts, au prix d'exercice de 19,48 \$. Le FPI n'a attribué aucune autre option d'achat de parts au cours des 12 mois précédant le présent placement.

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 chacun des 12 derniers mois précédant la date du présent supplément de prospectus.

CUF.UN :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
Année civile 2009			
Mars.....	14,06	10,59	1 679 466
Avril.....	13,99	12,09	3 211 982
Mai.....	15,50	13,30	1 865 600
Juin.....	16,83	15,02	3 344 872
Juillet.....	17,06	15,11	2 380 639
Août.....	18,40	15,71	1 919 600
Septembre.....	20,40	17,11	2 849 737
Octobre.....	19,45	17,09	1 554 573
Novembre.....	19,47	17,50	1 954 946
Décembre.....	19,97	18,16	2 081 134
Année civile 2010			
Janvier.....	19,86	19,02	1 314 067
Février.....	19,44	18,20	2 179 158
Mars (jusqu'au 26 mars).....	19,73	18,79	3 371 545

Les débetures sont inscrites aux fins de négociation à la TSX sous les symboles « CUF.DB », « CUF.DB.B », « CUF.DB.C », « CUF.DB.D » et « CUF.DB.E ». Les tableaux suivants présentent la fourchette des cours et le volume des opérations effectuées sur les débetures à la TSX pour chacun des 12 derniers mois précédant la date du présent supplément de prospectus.

CUF.DB :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2009			
Mars.....	95,00	82,00	670
Avril.....	96,00	95,00	1 020
Mai.....	100,90	96,00	5 240
Juin.....	105,00	100,54	12 700
Juillet.....	113,00	101,00	280
Août.....	109,00	104,01	260
Septembre.....	115,80	103,01	6 290
Octobre.....	110,00	104,00	2 030
Novembre.....	112,00	104,05	8 370
Décembre.....	114,50	104,53	14 520
Année civile 2010			
Janvier.....	113,55	110,00	3 010
Février.....	110,55	106,18	1 870
Mars (jusqu'au 26 mars).....	112,99	108,86	3 170

CUF.DB.B :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2009			
Mars.....	82,49	75,00	16 665
Avril.....	83,50	80,00	96 470
Mai.....	96,00	83,99	17 150
Juin.....	96,50	92,50	12 380
Juillet.....	99,00	93,21	8 510
Août.....	100,00	98,00	5 960
Septembre.....	99,00	96,00	20 005
Octobre.....	98,00	96,00	36 640
Novembre.....	99,50	97,25	43 990
Décembre.....	101,00	99,00	13 700
Année civile 2010			
Janvier.....	102,60	99,87	38 210
Février.....	103,00	101,50	9 650
Mars (jusqu'au 26 mars).....	102,50	101,00	5 880

CUF.DB.C :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2009			
Mars.....	87,90	80,00	8 620
Avril.....	87,00	78,00	15 830
Mai.....	94,50	86,00	23 605
Juin.....	97,80	93,25	30 270
Juillet.....	99,00	95,00	20 440
Août.....	99,75	98,00	10 610
Septembre.....	99,40	96,50	22 419
Octobre.....	99,75	96,50	17 210
Novembre.....	100,00	99,00	26 800
Décembre.....	101,00	99,00	23 945
Année civile 2010			
Janvier.....	101,65	99,50	22 700
Février.....	104,00	102,00	15 220
Mars (jusqu'au 26 mars).....	102,25	100,00	15 700

CUF.DB.D :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2009			
Septembre.....	102,39	101,00	215 910
Octobre.....	102,50	100,60	113 990
Novembre.....	102,90	101,00	27 310
Décembre.....	104,99	102,00	53 730
Année civile 2010			
Janvier.....	106,50	103,60	14 170
Février.....	106,50	104,00	43 260
Mars (jusqu'au 26 mars).....	105,25	103,50	24 420

CUF.DB.E :

Période	TSX		
	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume (00)
Année civile 2010			
Janvier	99,25	98,50	60 020
Février	99,10	98,00	72 220
Mars (jusqu'au 26 mars)	99,75	98,30	77 990

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 des preneurs fermes, pourvu que, à la date de clôture, 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 (ce qui comprend actuellement la TSX), les parts seront des placements admissibles pour les régimes de revenu différé. Bien que les parts puissent constituer des placements admissibles pour les fiducies régies par les CELI, le titulaire d'un CELI devra payer une pénalité fiscale à l'égard des parts si celles-ci constituent des « placements interdits » pour le CELI et, selon les modifications que le ministre des Finances propose d'apporter à la Loi de l'impôt, le fait que les parts constituent des « placements interdits » pour les CELI pourrait entraîner d'autres incidences fiscales. Les parts constitueront généralement des « placements interdits » si le titulaire du CELI a un lien de dépendance avec le FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ou 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. On recommande aux porteurs de parts de consulter leurs propres conseillers en fiscalité à ce sujet.

Les avis qui précèdent supposent que, avant la clôture 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 des preneurs fermes, 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 de parts 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 de parts. Certains porteurs de parts qui ne seraient pas autrement considérés comme détenant leurs parts en tant qu'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 propres 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 propres 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 supplément de prospectus. 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 croyance 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 supplément de prospectus. 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 acquéreur de parts éventuel. En conséquence, les porteurs de parts éventuels sont invités à consulter leurs propres conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales d'un placement dans les titres 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 bénéficiaire, 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 supplémentaire de 6% 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 assujetti 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 remboursable supplémentaire de 6 $\frac{2}{3}$ % 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 aux points (i) et (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, 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 EIPD (l'« exception relative aux fonds de placement immobilier ») pour une année d'imposition donnée, un fonds de placement immobilier 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 de toute « 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 à un fonds de placement immobilier si celui-ci détient ses 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 de liquidités 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 désignés (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, incluant la notice annuelle et le rapport de gestion de 2009, 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 faisant l'objet du présent placement 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 des preneurs fermes. 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 du cabinet Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L., en tant que groupe, étaient dans chaque cas propriétaires véritables 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.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information 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.

CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le supplément de prospectus, daté du 29 mars 2010, 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 2009 et 2008, 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 2009. Notre rapport est daté du 16 février 2010 (le 10 mars 2010 pour la note 24 b)).

(signé) Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L.¹
Comptables agréés
Québec, Canada
Le 29 mars 2010

¹ CA auditeur permis n° 10845

ATTESTATION DU FPI

Fait le 29 mars 2010

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.

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) Robert Després
Fiduciaire

(signé) Pierre Gingras
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Fait le 29 mars 2010

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.

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) Craig J. Shannon

Par : (signé) Derek Dermott

RBC DOMINION
VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Jean-Charles Angers

VALEURS MOBILIÈRES
DESJARDINS INC.

Par : (signé) Mathieu Cardinal

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) Mark G. Johnson

Par : (signé) Stephen Sender

FINANCIÈRE CANACCORD LTÉE

Par : (signé) Mark Edwards

MARCHÉS FINANCIERS MACQUARIE
CANADA LTÉE

Par : (signé) Ron Rimer