



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE LA DIRECTION

SOLLICITATION DE PROCURATIONS

La présente circulaire est fournie dans le cadre de la sollicitation de procurations par et pour le compte de la direction du Fonds de placement immobilier Cominar (le «**FPI**»), devant servir à l'assemblée annuelle (l'«**assemblée**») des porteurs de parts (les «**porteurs de parts**») du FPI qui aura lieu le mercredi 10 mai 2000 au salon Outremont de l'hôtel «**Hilton Montréal Bonaventure**», 1, Place Bonaventure, Montréal (Québec), à 11h (heure de Montréal), ou à toute reprise de celle-ci, pour les fins énoncées dans l'avis de convocation de l'assemblée ci-joint (l'«**avis**»). On prévoit que la sollicitation se fera principalement par la poste, mais des procurations pourront également être sollicitées en personne ou par téléphone, télécopieur ou autres moyens électroniques par des fiduciaires, des membres de la direction ou d'autres employés du FPI. Les frais de la sollicitation, le cas échéant, sont à la charge du FPI. Sauf indication contraire, les renseignements fournis aux présentes sont en date du 15 mars 2000.

À la présente circulaire d'information de la direction et à l'avis sont joints un exemplaire du rapport annuel 1999 du FPI et un formulaire de procuration à remplir en vue de l'assemblée

NOMINATION ET RÉVOCATION DES FONDÉS DE POUVOIR

Si vous n'avez pas l'intention d'assister à l'assemblée en personne, vous êtes invité à remplir et retourner le formulaire de procuration ci-joint. La procuration doit être signée par le porteur de parts ou son fondé de pouvoir, dûment autorisé par écrit. Les procurations devant être exercées à l'assemblée doivent être déposées auprès de l'agent de transfert du FPI, Trust Général du Canada, 1100, rue University, 9^e étage, Montréal (Québec), H3B 2G7, ou au siège social du FPI, 455, rue Marais, Vanier (Québec) G1M 3A2, au plus tard à 17h (heure de Montréal), mardi, le 9 mai 2000 ou, si l'assemblée est ajournée, le dernier jour ouvrable précédant sa reprise.

Les personnes désignées dans le formulaire de procuration sont des fiduciaires et des dirigeants du FPI. Un porteur de parts peut nommer un fondé de pouvoir autre que les personnes désignées dans le formulaire de procuration, pour assister et agir à l'assemblée, en son nom et pour son compte, en inscrivant le nom du fondé de pouvoir de son choix dans l'espace réservé à cette fin dans le formulaire de procuration et en biffant les noms imprimés sur celui-ci ou en utilisant un autre formulaire de procuration approprié.

Le porteur de parts peut révoquer, en tout temps avant qu'elle ne soit utilisée, la procuration qu'il accorde en vue de l'assemblée. La procuration peut être révoquée au moyen d'un document portant la signature du porteur de parts ou celle de son fondé de pouvoir dûment autorisé par écrit; si le porteur

de parts est une personne morale, la révocation doit être signée par un dirigeant dûment autorisé par écrit ou, si le porteur de parts est une association, par un fondé de pouvoir dûment autorisé par écrit. Elle doit être déposée auprès de l'agent de transfert du FPI au plus tard le dernier jour ouvrable précédant la date de l'assemblée ou toute reprise de celle-ci ou être remise au président de l'assemblée le jour de l'assemblée ou à la reprise de celle-ci, et dès le dépôt de cette révocation, la procuration est révoquée.

EXERCICE DES DROITS DE VOTE RATTACHÉS AUX PARTS

Lors de tout scrutin, les droits de vote rattachés aux parts représentées par procuration seront exercés ou feront l'objet d'une abstention, conformément aux instructions du mandant et, si le porteur de parts indique un choix à l'égard de toutes questions soumises aux délibérations de l'assemblée, les droits de vote rattachés aux parts représentées par procuration dûment signée seront exercés conformément au choix indiqué. Si le fondé de pouvoir n'est pas instruit de s'abstenir de voter, il exercera les droits de vote rattachés aux parts pour (i) l'élection des candidats de la direction comme fiduciaires indépendants du FPI et, (ii) la nomination des vérificateurs et l'autorisation des fiduciaires à fixer leur rémunération, le tout tel que décrit dans la présente circulaire. Si le porteur de parts n'indique aucun choix contraire, les voix rattachées à ces parts seront exprimées en faveur de ces matières. Les fiduciaires ne sont pas au courant d'aucune autre question devant être soumise à l'assemblée, sauf celles qui sont indiquées dans l'avis de l'assemblée. Toutefois, si d'autres questions qui ne sont pas actuellement connues des fiduciaires devaient être soumises à l'assemblée, les fondés de pouvoir désignés par la direction exerceront selon leur jugement, à l'égard de ces questions, les droits de vote rattachés aux parts représentées par les procurations qui leur sont accordées.

VOTE À L'ASSEMBLÉE ET QUORUM

En date du 15 mars 2000, le FPI avait en circulation un total de quatorze millions cinq cent un mille cent trois (14 501 103) parts. Chaque part confère à son porteur une voix aux assemblées des porteurs de parts du FPI. Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 31 mars 2000, date de clôture des registres fixée en vue de l'envoi de l'avis à l'assemblée, auront le droit de voter à l'assemblée ou à toute reprise de celle-ci, en personne ou par procuration.

Sauf disposition contraire de la convention de fiducie, toutes les questions dont l'assemblée ou toute reprise de celle-ci est régulièrement saisie, sont tranchées à la majorité des voix dûment exprimées sur la question. Le quorum de l'assemblée, ou de toute reprise de celle-ci est atteint lorsque au moins deux (2) personnes physiques dont chacune est un porteur de parts, ou un fondé de pouvoir qui représente un porteur de parts, et qui détiennent ou représentent par procuration au moins vingt-cinq pour cent (25%) du nombre total de parts en circulation, sont présentes en personne.

PRINCIPAUX PORTEURS DE PARTS

À la connaissance des fiduciaires et des membres de la direction du FPI, aucune personne n'exerce de droit de propriété véritable, un contrôle ou une emprise sur plus de dix pour cent (10%) des droits de vote rattachés aux parts en circulation du FPI, à l'exception de :

| Porteur de parts | Nombre approximatif de parts détenues à titre de propriétaire ou sur lesquelles un contrôle est exercé | Pourcentage approximatif de parts en circulation |
|---|--|--|
| AM Total Investissements (senc) <i>(1)</i> | 6 407 400 | 44,18 |
| CDS & Co. | 8 093 703 | 55,82 |

NOTE :
(1) Les parts de « AM Total Investissements (senc) », antérieurement désigné sous le nom de « Cominar (senc) » sont indirectement détenues par des membres de la famille Dallaire de Québec.

ÉLECTION DES « FIDUCIAIRES INDÉPENDANTS »

La convention de fiducie prévoit que l'actif et l'exploitation du FPI sont soumis au contrôle et à l'autorité d'un minimum de neuf (9) et d'un maximum de onze (11) fiduciaires (incluant les « fiduciaires de Cominar » et les « fiduciaires indépendants », tel que ces termes sont définis à la rubrique « Régie d'entreprise »).

À l'heure actuelle, le FPI compte neuf (9) fiduciaires. De ce nombre, quatre (4) ont été nommés par « Groupe Cominar inc. » (maintenant désigné sous le nom de « Groupe Financier Alpha (CFA) inc. »), à savoir Jules Dallaire, Michel Berthelot, Michel Dallaire et Michel Paquet; deux (2) des « fiduciaires indépendants », à savoir Yvan Caron et Ghislaine Laberge, occuperont leurs charges pour un mandat devant prendre fin à la clôture de l'assemblée des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2000. Ainsi, trois (3) « fiduciaires indépendants », à savoir Robert Després, Pierre Gingras et Richard Marion, dont les mandats respectifs expirent à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice terminé le 31 décembre 1999, seront mis en candidature par la direction en vue de leur élection comme « fiduciaires indépendants » à l'assemblée.

Les personnes désignées dans le formulaire de procuration ci-joint devant servir à l'assemblée entendent exercer leurs droits de vote en faveur de l'élection de Robert Després, Pierre Gingras et Richard Marion à titre de « fiduciaires indépendants », pour un mandat se terminant à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2001 ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leurs successeurs, dûment élus ou nommés conformément à la convention de fiducie. La direction ne prévoit pas que l'un ou l'autre des candidats sera incapable d'exercer la charge de « fiduciaire indépendant » mais si, pour un motif quelconque, une telle situation se présentait avant l'assemblée, les personnes désignées dans le formulaire de procuration ci-joint voteront en faveur d'un autre candidat proposé par la direction, à moins que le porteur de parts n'ait précisé dans le formulaire de procuration qu'on s'abstienne d'exercer les droits de vote rattachés à ses parts lors de l'élection des « fiduciaires indépendants ».

Le tableau suivant fait état de renseignements sur les trois (3) candidats à titre de « fiduciaires indépendants », du nom des fiduciaires actuels, les fonctions et les charges qu'ils assument actuellement au sein du FPI, leur occupation principale, leurs occupations au cours des cinq (5) dernières années, l'année du début de leur premier mandat à titre de fiduciaire du FPI et le nombre approximatif de parts du FPI sur lesquelles ils exercent un droit de propriété véritable, directement ou indirectement, un contrôle ou une emprise à la date de la présente circulaire.

| Nom, Lieu de résidence et fonction | Occupation principale | Date du premier mandat de fiduciaire | Nombre de parts du FPI sur lesquelles le fiduciaire exerce un droit de propriété véritable, un contrôle ou une emprise ⁽¹⁾ |
|---|---|---|--|
| JULES DALLAIRE Charlesbourg (Québec) Fiduciaire de Cominar, président du conseil et chef de la direction | Président du conseil et chef de la direction du FPI | 1998 | --- |
| MICHEL BERTHELOT, c.a. Cap-Rouge (Québec) Fiduciaire de Cominar, vice-président directeur et chef des opérations financières | Vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI | 1999 | 4 400 |
| MICHEL DALLAIRE, ing. ⁽²⁾ Beauport (Québec) Fiduciaire de Cominar, vice-président directeur, exploitation | Vice-président directeur, exploitation du FPI | 1998 | 6 428 100 ⁽⁴⁾ |
| Me MICHEL PAQUET Sainte-Foy (Québec) Fiduciaire de Cominar, vice-président directeur, Affaires juridiques et secrétaire | Vice-président directeur Affaires juridiques et secrétaire du FPI | 1998 | 8 500 |
| YVAN CARON ⁽²⁾⁽³⁾ Québec (Québec) Fiduciaire indépendant | Administrateur de «Place Desjardins inc.» | 1998 ⁽⁵⁾ | --- |
| ROBERT DESPRÉS, o.c. ⁽²⁾ Québec (Québec) Fiduciaire indépendant | Président du conseil de «Produits Forestiers Alliance inc.» | 1998 | 10 000 |
| PIERRE GINGRAS ⁽³⁾ Ste-Pétronille Ile d'Orléans (Québec) Fiduciaire indépendant | Président de «Placements Moras inc.», administrateur de «L'Impériale, compagnie d'assurance-vie» et administrateur de la «Fédération des caisses populaires Desjardins de Québec» | 1998 | 42 000 |
| GHISLAINE LABERGE ⁽³⁾ Verdun (Québec) Fiduciaire indépendant | Expert-conseil en placements immobiliers, administratrice de «Cadim inc.», «Hypothèques CDPQ inc.» et «Cadev inc. », membres du groupe de la «Caisse de dépôt et placement du Québec» | 1998 ⁽⁵⁾ | --- |
| RICHARD MARION Dollard-des-Ormeaux (Québec) Fiduciaire indépendant | Président de «Actigest inc.» et directeur général de la «Société en commandite immobilière Solim» | 1998 | --- |

NOTES :

- (1) Les renseignements relatifs aux parts détenues à titre de propriétaire véritable ou sur lesquelles un contrôle est exercé ont été fournis par chaque fiduciaire.
- (2) Membre du comité de vérification.
- (3) Membre du comité de rémunération et de régie d'entreprise.
- (4) Comprend 6 407 400 parts du FPI détenues par « AM Total Investissements (senc) », antérieurement désigné sous le nom de « Cominar (senc) ». Les parts de « AM Total Investissements (senc) » sont indirectement détenues par des membres de la famille Dallaire de Québec.

| |
|--|
| (5) Occuperont leurs charges, à titre de « fiduciaires indépendants », pour un mandat prenant fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts de l'exercice se terminant le 31 décembre 2000. |
|--|

Chacun des fiduciaires nommés dans le tableau ci-dessus a exercé son occupation principale au moins pendant les cinq (5) dernières années, sauf (i) Michel Berthelot qui, de janvier 1997 à janvier 1999, était président de «Michel Berthelot et Associés inc.» et avant 1997, vice-président et directeur général de «Forkem inc.», une entreprise de fabrication et de distribution de produits sanitaires industriels et commerciaux.

La direction du FPI et les fiduciaires détenaient collectivement (6 personnes), en propriété véritable, 95 600 parts ou avaient le contrôle sur 6 417 400 parts, représentant environ 44,9% des parts en circulation en date du 15 mars 2000.

RÉMUNÉRATION DES FIDUCIAIRES

Aucune personne employée et rémunérée par le FPI ne reçoit aucune rémunération du FPI en contrepartie de ses services à titre de fiduciaire. Les fiduciaires qui ne sont pas à l'emploi du FPI reçoivent une rémunération au montant de huit mille dollars (8 000,00 \$), plus cinq cents dollars (500,00 \$) par assemblée des fiduciaires à laquelle ils assistent. Chaque « fiduciaire indépendant », à titre de membre des comités de vérification et de rémunération et de régie d'entreprise, a reçu cinq cents dollars (500,00 \$) par assemblée à laquelle il a assisté. Dans tous les cas, les fiduciaires ont droit au remboursement par le FPI des dépenses engagées dans l'exercice de leurs fonctions de fiduciaire. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1999, le total de la rémunération payé par le FPI aux fiduciaires en contrepartie de leurs services à titre de fiduciaires s'est élevé à soixante-trois mille cinq cent vingt dollars (63 520,00 \$).

Au cours du même exercice terminé le 31 décembre 1999, les fiduciaires sauf un, ont reçu des options visant l'achat de 615 000 parts. La convention de fiducie stipule que, en tout temps utile, il doit y avoir au moins un fiduciaire qui ne soit pas, directement ou indirectement, un porteur de parts ou une personne détenant une option d'acquérir des parts.

ASSURANCE-RESPONSABILITÉ DES FIDUCIAIRES ET DES MEMBRES DE LA DIRECTION

Le FPI a souscrit une assurance couvrant la responsabilité des fiduciaires et des membres de la direction au montant de cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$) pour une période d'un (1) an se terminant le 31 décembre 2000, moyennant une prime annuelle de douze mille trois cents dollars (12 300,00 \$). La prime a été entièrement payée par le FPI et n'a pas été répartie entre les assurés. Le FPI assume une franchise de dix mille dollars (10 000,00 \$) par sinistre. Au 15 mars 2000, aucune demande n'a été présentée ni payée en vertu de cette police.

TABLEAU SOMMAIRE DE LA RÉMUNÉRATION

Le tableau suivant présente l'ensemble de la rémunération du président et chef de la direction qui est le seul membre de la direction du FPI dont la somme du salaire et des primes était supérieure à 100 000,00 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1999.

| NOM ET FONCTION | RÉMUNÉRATION ANNUELLE | | | | RÉMUNÉRATION À LONG TERME | | |
|--|--------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| | Exercice | Salaire (\$) | Primes (\$) | Autre Rémunération (\$) | Options octroyées | Options Levées | Autre Rémunération (\$) |
| JULES DALLAIRE Président et chef de la direction | 1999 | 128 125 (1) | --- | --- | 300 000 | --- | --- |
| | 1998 | 97 910 (2) | 75 000 (2) | --- | 21 000 | --- | --- |

NOTES :

(1) Le montant figurant sous la rubrique « Rémunération annuelle » pour l'année 1999 correspond à la rémunération versée par « Les Services Administratifs Cominar inc. » filiale en propriété exclusive du FPI.

(2) Les montants figurant sous la rubrique « Rémunération annuelle » pour l'année 1998 correspondent à la rémunération versée depuis le 21 mai 1998 au 31 décembre 1998 par « Les Services Administratifs Cominar inc. » filiale en propriété exclusive du FPI, et à celle versée du 1^{er} janvier 1998 au 20 mai 1998 par des sociétés apparentées au « Groupe Cominar inc. » (maintenant désigné sous le nom de « Groupe Financier Alpha (GFA) inc. »)

RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS

Le 21 mai 1998, le FPI a adopté un régime d'options d'achat de parts (le « régime d'options d'achat de parts »). La participation au régime d'options d'achat de parts est réservée à une « personne éligible », ce qui signifie (i) un fiduciaire, dirigeant ou employé du FPI ou de sa filiale (un « individu éligible »), (ii) une société contrôlée par un individu éligible détenant, directement ou indirectement, les actions votantes émises et en circulation et/ou son épouse, enfant mineur et/ou petit-enfant mineur, ou (iii) une fiducie familiale dont le seul fiduciaire est un individu éligible et le ou les bénéficiaires est un individu éligible ou une combinaison de ceux constituant un individu éligible et/ou leur épouse, enfant mineur et/ou petit-enfant mineur.

L'octroi des options relève des fiduciaires. Les options ont une durée maximale de cinq (5) ans et peuvent être levées à un prix qui ne doit pas être inférieur à la juste valeur marchande des parts au moment de l'octroi. Les options peuvent être levées à raison d'une tranche de 33 1/3% des parts visées par ces options, à compter de chaque date d'anniversaire de l'octroi. Le nombre maximum de parts réservées pour émission aux termes du régime d'options d'achat de parts est de 1 450 000 parts. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1999, le FPI a octroyé à quatorze (14) personnes, un total de sept cent trente-cinq mille (735 000) options à un prix d'exercice de 9,25 \$ par part du FPI. Le nombre maximum de parts réservées pour émission aux termes du régime d'options d'achat de parts à la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 1999 est de 505 000 parts.

Les tableaux suivants présentent l'information concernant l'octroi d'options à un membre désigné de la haute direction au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1999 et des options non levées par ce membre à la fin de cet exercice.

| RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS - OPTIONS OCTROYÉES AU COURS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1999 | | | | | |
|---|--|---|--------------------------------|---|----------------------|
| NOM | TITRES VISÉS PAR LES OPTIONS OCTROYÉS | % DU NOMBRE TOTAL DES OPTIONS OCTROYÉES AU COURS DE L'EXERCICE 1999 | PRIX DE LEVÉE (\$/Titre) | COURS DES TITRES VISÉS PAR LES OPTIONS À LA DATE D'OCTROI (\$ / titre) | DATE D'EXPIRATION |
| Jules Dallaire | 300 000 | 40,8% | 9,25 \$ | 9,25 \$ | 21 mai 2004 |

| RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS - OPTIONS LEVÉES AU COURS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1999 ET VALEUR DE CES OPTIONS À LA FIN DE L'EXERCICE | | | | |
|---|-------------------------------|--|---|--|
| NOM | TITRE ACQUIS À LA LEVÉE | VALEUR TOTALE RÉALISÉE (\$) | OPTIONS NON LEVÉES AU 31 DÉCEMBRE 1999 POUVANT/NE POUVANT ÊTRE LEVÉES | VALEUR DES OPTIONS EN JEU NON LEVÉES AU 31 DÉCEMBRE 1999 POUVANT/NE POUVANT ÊTRE LEVÉES (\$) |
| Jules Dallaire | --- | --- | 7000 / 14000 | 63 700 / 127 400 |

RÉGIE D'ENTREPRISE

Les fiduciaires du FPI estiment que de saines pratiques en matière de régie d'entreprise sont essentielles au bon fonctionnement du FPI et au bien-être de ses porteurs de parts, lesquelles doivent être révisées régulièrement pour s'assurer qu'elles sont appropriées. Les pratiques du FPI en matière de régie d'entreprise sont présentées ci-après et elles sont conformes aux lignes directrices adoptées par la Bourse de Toronto.

Dans la présente circulaire, le terme « **fiduciaire indépendant** » a le sens qui lui est attribué dans la convention de fiducie, à savoir i) qu'il n'est pas un membre de la famille Dallaire, ni une personne liée, un administrateur, un membre de la direction ou un employé d'une société par actions ou d'une société de personnes faisant partie de Cominar ou d'un membre de son groupe, ii) qu'il n'est pas relié (au sens des lignes directrices de la « Bourse de Toronto » en matière de régie d'entreprise) à Cominar, iii) qu'il n'est pas une « personne liée » (au sens de la *Loi de l'impôt*) à Cominar ou à un membre de la famille Dallaire, iv) qui n'a aucun lien professionnel important avec le FPI (sauf sa charge de fiduciaire à laquelle il a été élu ou nommé ou, sous réserve des dispositions de la convention de fiducie, le fait qu'il soit un porteur de parts), Cominar ou un membre de la famille Dallaire, v) qu'il déclare au FPI, lors de son élection ou de sa nomination comme fiduciaire, qu'il répond à ces critères.

Le terme « **fiduciaire de Cominar** » a le sens qui lui est attribué dans la convention de fiducie, à savoir qu'il est un représentant de Cominar nommé fiduciaire.

Dans la présente circulaire, le terme « **Cominar** » à moins d'indication contraire, signifie « AM Total Investissements (senc) » (antérieurement désigné sous le nom de « Cominar (senc) »), qui est contrôlé par des sociétés par actions, elles-mêmes contrôlées par une société par actions contrôlée par des membres de la famille Dallaire de Québec.

GESTION DU FPI

Fonds de placement immobilier entièrement intégré

Le FPI est, dans son exploitation, un fonds de placement immobilier entièrement intégré, qui n'est pas assujéti à des contrats de gestion conclus avec des tiers.

De l'avis du FPI, cette structure réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI. Il est aussi d'avis que l'adoption d'une structure de gestion complètement intégrée, permet d'harmoniser les intérêts de la direction et des employés avec ceux des porteurs de parts.

Mandat des fiduciaires

Les fiduciaires sont tenus d'exercer leurs pouvoirs et leurs fonctions avec intégrité et bonne foi, au mieux des intérêts du FPI et des porteurs de parts et avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, en de telles circonstances une personne prudente.

Composition des fiduciaires

La convention de fiducie prévoit qu'il doit y avoir un minimum de neuf (9) et un maximum de onze (11) fiduciaires. Le nombre initial des fiduciaires a été établi à neuf (9). « Groupe Financier Alpha (GFA) inc. » (antérieurement désigné sous le nom de « Groupe Cominar inc. ») a le droit de nommer quatre (4) fiduciaires, tant que le pourcentage de parts que Cominar détient représente au moins dix pour cent (10%) des parts en circulation au moment en cause. Les autres fiduciaires sont élus par résolution adoptée à la majorité des voix exprimées lors d'une assemblée des porteurs de parts. Ces fiduciaires ont des mandats échelonnés d'une durée de deux (2) ans. Une majorité de fiduciaires doivent être des « fiduciaires indépendants », être résidents Canadiens et posséder au moins cinq (5) années d'expérience approfondie du secteur immobilier. Les « fiduciaires indépendants » sont Yvan Caron, Robert Després, Pierre Gingras, Ghislaine Laberge et Richard Marion.

Questions relevant des « fiduciaires indépendants »

Aux termes de la convention de fiducie, les points suivants constituent des questions exigeant l'approbation de la majorité des « fiduciaires indépendants » afin de devenir en vigueur : Les questions relevant des « fiduciaires indépendants » comprennent toute décision relative à :

- (i) la conclusion d'arrangements dans lesquels Cominar (tel que défini à la convention de fiducie) a une participation importante;
- (ii) la nomination, si elle est autorisée par la convention de fiducie, d'un « fiduciaire indépendant » pour combler une vacance parmi les « fiduciaires indépendants » et la recommandation aux porteurs de parts d'augmenter ou de réduire le nombre de fiduciaires et, le cas échéant, la proposition aux porteurs de parts de candidats au poste de « fiduciaires indépendants » pour combler les postes de fiduciaires ainsi créés;
- (iii) l'augmentation de la rémunération de la direction ;

- (iv) l'octroi d'options en vertu de tout régime d'options d'achat de parts approuvé par les fiduciaires, y compris, sans s'y restreindre, le régime d'options d'achat de parts;
- (v) la mise en application de toute convention conclue entre le FPI et un fiduciaire qui n'est pas un « fiduciaire indépendant » ou avec quiconque a des liens avec un fiduciaire non-indépendant;
- (vi) toute réclamation faite par Cominar (tel que défini à la convention de fiducie), un membre de la famille Dallaire ou un membre du groupe ou une personne ayant des liens avec l'une ou l'autre des personnes précitées, ou toute réclamation qui l'aurait opposé ou dans laquelle les intérêts de l'une des personnes précitées diffèrent des intérêts du FPI.

« Fiduciaires de Cominar »

Aux termes de la convention de fiducie, «Groupe Cominar inc.» (maintenant désigné sous le nom de « Groupe Financier Alpha (GFA) inc. »), pour le compte de Cominar, a le droit de nommer quatre (4) fiduciaires dans la mesure où les parts que Cominar détient représentent au moins dix pour cent (10%) des parts en circulation au moment en cause.

Comité d'investissement

La convention de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent, sous réserve du droit applicable, établir de temps à autre parmi leurs membres un comité d'investissement comprenant au moins trois (3) fiduciaires, dont les deux tiers doivent posséder au moins cinq (5) ans d'expérience approfondie du secteur immobilier. De plus, le comité d'investissement doit être composé en majorité de « fiduciaires indépendants » et un membre doit être un « fiduciaire de Cominar » (tant que les parts que détient Cominar représentent au moins 10% des parts en circulation au moment en cause).

À l'unanimité, les fiduciaires ont choisi de ne pas constituer de comité d'investissement, préférant laisser au conseil des fiduciaires toute la latitude voulue pour approuver ou rejeter les opérations projetées incluant les projets d'acquisition et de cession d'investissements ainsi que les emprunts (y compris la prise en charge ou la constitution d'hypothèque immobilière) par le FPI.

Comité de vérification

La convention de fiducie requiert l'établissement, sous réserve du droit applicable, d'un comité de vérification comprenant au moins trois (3) fiduciaires, dont le mandat est d'examiner les états financiers du FPI. Le comité de vérification doit être composé en majorité de « fiduciaires indépendants » et un membre doit être un « fiduciaire de Cominar » (tant que les parts que détient Cominar représentent au moins 10% des parts en circulation). Les fiduciaires ont établi un comité de vérification composé de trois (3) fiduciaires, à savoir Robert Després (président), Yvan Caron et Michel Dallaire.

Comité de rémunération et de régie d'entreprise

La convention de fiducie requiert l'établissement, sous réserve du droit applicable, d'un comité de rémunération et de régie d'entreprise composé d'au moins trois (3) fiduciaires, dont le mandat est d'examiner la rémunération de la direction et les pratiques du FPI en matière de régie d'entreprise. Tous les membres du comité de rémunération et de régie d'entreprise doivent être des « fiduciaires indépendants ». Les fiduciaires ont établi un comité de rémunération et de régie d'entreprise composé de trois (3) fiduciaires, à savoir Yvan Caron (président), Pierre Gingras et Ghislaine Laberge.

Communication avec les porteurs de parts

Le président et chef de la direction du FPI est le principal haut dirigeant du FPI responsable de la communication avec les porteurs de parts sur des questions touchant le FPI; toutefois, les fiduciaires reconnaissent l'importance du maintien d'une communication efficace avec les porteurs de parts et, à cette fin, examinent le rapport annuel, l'analyse par la direction de la situation financière et des résultats d'exploitation, la circulaire de procuration de la direction, la notice annuelle, les états financiers trimestriels et les communiqués de presse sur les événements importants avant qu'ils ne soient distribués.

Contrats d'emploi

Le FPI a conclu pour valoir en date du 21 mai 1998, un contrat d'emploi avec monsieur Jules Dallaire, président du conseil et chef de la direction du FPI. En vertu de ce contrat, monsieur Jules Dallaire a le droit de recevoir un salaire de base de 125 000,00 \$ (revisable annuellement) et a droit à des options lui permettant d'acquérir jusqu'à concurrence de 5% des parts du FPI en circulation en vertu du régime d'options d'achat de parts. Outre la rémunération décrite précédemment, monsieur Jules Dallaire a le droit de participer à tous les régimes d'avantages sociaux offerts de temps à autre.

Le 21 mai 1998, monsieur Michel Dallaire, vice-président directeur, exploitation, a conclu un contrat d'emploi avec le FPI. Les modalités de ce contrat sont les mêmes que celles de monsieur Jules Dallaire, à l'exception du salaire de base de 87 000,00 \$ (revisable annuellement).

RAPPORT SUR LA RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Composition du comité de rémunération et de régie d'entreprise

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 1999, le comité de rémunération et de régie d'entreprise (le « **Comité** ») était composé de MM. Yvan Caron, Pierre Gingras et de madame Ghislaine Laberge.

Mandat du Comité

Ce Comité du FPI, qui a été formé le 25 août 1998, a pour mandat d'examiner les questions relatives à la rémunération des membres de la haute direction du FPI, y compris celle du président du conseil et chef de la direction. Le Comité fait également des recommandations au conseil des fiduciaires concernant l'octroi d'options. Le Comité examine annuellement les plans de relève et de développement pour le président du conseil et chef de la direction ainsi que pour les membres de la haute direction. Il incombe enfin au Comité d'examiner les modalités de rémunération qui comprend trois éléments : le salaire de base, les primes annuelles et les mesures incitatives à long terme.

Salaire de base

L'échelle des salaires de base est établie de manière à être concurrentielle par rapport à des entités d'envergure comparable au FPI dans l'agglomération de Québec. Les salaires de base sont établis suivant une évaluation du rendement de chaque membre de la haute direction, de son expérience et de son niveau de responsabilité au sein du FPI. Ils sont révisés à chaque année par le Comité.

Primes annuelles

Les primes annuelles sont établies sur les résultats de l'exercice et la réalisation des objectifs stratégiques du FPI. Ces objectifs sont fixés à chaque année lors de la révision des stratégies du FPI.

Mesures incitatives à long terme

Les mesures incitatives à long terme consistent en l'octroi d'options en vertu du régime d'options d'achat de parts. Les options octroyées aux personnes éligibles sont généralement fixées selon les recommandations faites par le Comité. Le Comité est d'avis que l'octroi d'options est une mesure incitative d'ordre financier qui les portent à tenir compte des intérêts à long terme du FPI et de ses porteurs de parts.

GRAPHIQUE DE RENDEMENT

Le graphique suivant illustre le rendement global du FPI pour les porteurs de parts à l'égard de la période allant du 21 mai 1998 (soit la date du début des activités du FPI et celle de son premier appel public à l'épargne) au 31 décembre 1999. Le rendement du FPI est comparé à l'indice composé de rendement global du TSE300 et à l'indice TSE des sociétés du secteur de l'immobilier et de la construction.



| | 21 mai 1998 | 31 décembre 1998 | 31 décembre 1999 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| FPI Cominar | 100 | 100 | 89 ⁽¹⁾ |
| Indice composé TSE 300 | 100 | 85 | 109 |
| Indice TSE du secteur immobilier | 100 | 85 | 68 |
| NOTE : | | | |
| (1) Les parts se négocient à la Bourse de Toronto depuis le 21 mai 1998 et elles se sont négociées à la Bourse de Montréal jusqu'en date du 3 décembre 1999. Avant ces dates, elles étaient attestées par reçus de versement qui étaient inscrits à la cote des Bourses de Toronto et Montréal. En conséquence, pour les fins de comparaison, le rendement global au 31 décembre 1999 est calculé en utilisant le cours de clôture des reçus de versement aux Bourses de Toronto et Montréal à cette date et en ajoutant le montant du dernier versement. | | | |

INTÉRÊTS DES INITIÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Mis à part les renseignements divulgués dans la présente circulaire ou dans les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 1999, le FPI n'a connaissance d'aucun intérêt important d'un fiduciaire ou d'un membre de la direction actuel ou proposé dans une opération depuis sa création le 31 mars 1998, ou dans une opération projetée qui pourrait le toucher ou qui le touchera considérablement.

Jules Dallaire et Michel Dallaire, tous deux fiduciaires et dirigeants du FPI, sont des actionnaires indirects des sociétés « Dalcon inc. » et « 9007-5847 Québec inc. ». Michel Paquet, également fiduciaire et membre de la direction du FPI, est une personne ayant des liens avec ces sociétés, à titre de dirigeant.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1999, le FPI a enregistré des revenus de location de 441 308 \$ des sociétés « Dalcon inc. » et « 9007-5847 Québec inc. ». Le FPI a encouru une dépense d'intérêts de 282 588 \$ relativement à un emprunt de 16 600 000 \$ contracté auprès de « Immeubles Cominar inc. » (maintenant désigné sous le nom de « Corporation Financière Alpha (CFA) inc. ») et garanti par les droits du FPI sur les deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par les reçus de versement. Cet emprunt a été remboursé le 21 mai 1999 à même le produit du remboursement des reçus de versement. Le FPI a encouru une dépense de 4 848 000 \$ pour la réalisation des améliorations locatives de ses locataires effectuées pour son compte par « Dalcon inc. ».

NOMINATION DES VÉRIFICATEURS

Les personnes nommées dans le formulaire de procuration ci-joint ont l'intention de voter pour le renouvellement du mandat de « PricewaterhouseCoopers, s.r.l. », à titre de vérificateurs du FPI jusqu'à la clôture de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts et l'autorisation des fiduciaires à fixer la rémunération des vérificateurs qui sont les vérificateurs du FPI depuis sa création, le 31 mars 1998.

GÉNÉRALITÉS

Les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 1999, ainsi que le rapport des vérificateurs s'y rapportant, seront acheminés aux porteurs de parts avant l'assemblée où ils seront présentés.

On peut se procurer des exemplaires du rapport annuel 1998 du FPI contenant les états financiers consolidés vérifiés pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998, des états financiers intérimaires du FPI pour la période ultérieure à la fin du dernier exercice du Fonds, de la présente circulaire et de la dernière notice annuelle du FPI en adressant une demande écrite au chef de la direction financière du FPI.

ATTESTATION

Le contenu de la présente circulaire d'information de la direction ainsi que son envoi ont été approuvés par le conseil des fiduciaires du FPI.

FAIT le 15 mars 2000.

PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES,
Le secrétaire,

Michel Paquet