



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

**AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE ANNUELLE
ET EXTRAORDINAIRE
DES PORTEURS DE PARTS
ET
CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS
DE LA DIRECTION**

Le 20 mars 2002



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

SOLLICITATION DE PROCURATIONS

La présente circulaire de sollicitation de procurations de la direction (la « 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 et extraordinaire (l'« assemblée ») des porteurs de parts (les « porteurs de parts ») du FPI qui aura lieu le mardi 14 mai 2002 au salon A de l'hôtel Le Centre Sheraton, 1201, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal (Québec), à 11 h (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 (les « 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 13 mars 2002.

À la présente circulaire et à l'avis ci-joint sont joints un exemplaire du rapport annuel 2001 du FPI et un formulaire de procuration à remplir en vue de l'assemblée.

Dans cette circulaire, les parts du FPI sont appelées les « parts ».

NOMINATION ET RÉVOCATION DES FONDÉS DE POUVOIR

Si vous n'avez pas l'intention d'assister à l'assemblée en personne, vous êtes invités 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 Banque Nationale inc., 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 17 h (heure de Montréal), lundi, le 13 mai 2002 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 et 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; 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 trois candidats de la direction comme fiduciaires indépendants (tel que ci-après défini), (ii) l'élection des vérificateurs et l'autorisation des fiduciaires à fixer leur rémunération et (iii) la reconfirmation et l'approbation du régime de droits des porteurs de parts, le tout comme il est expliqué dans la présente circulaire.

Si le porteur de parts n'indique aucun choix contraire, les voix rattachées à ses 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 13 mars 2002, le FPI avait en circulation un total de 25 601 687 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 5 avril 2002, 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. Toutefois, si une personne cède ses parts du FPI après cette date et que le cessionnaire de ces parts produit des certificats de parts dûment endossés, ou établit autrement son droit de propriété sur ces parts et demande, au plus tard 10 jours avant l'assemblée que son nom soit inscrit sur la liste des porteurs de parts habiles à voter à l'assemblée, il sera habilité à exercer les droits de vote rattachés à ces parts à l'assemblée et à toute reprise de celle-ci.

Sauf disposition contraire de la convention de fiducie afférent au FPI conclue en date du 31 mars 1998, en sa version modifiée, augmentée et reformulée (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 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 25% du nombre total de parts en circulation, sont présentes en personne.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 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, société en nom collectif ⁽¹⁾	6 707 400	26,2 %
CDS & Co.	18 894 287	73,8 %

NOTE :

- (1) Les parts de AM Total Investissements, société en nom collectif, antérieurement désignée sous le nom de Cominar, société en nom collectif, sont indirectement détenues par Michel Dallaire, Alain Dallaire, Sylvie Dallaire et Linda Dallaire, étant les enfants de Jules Dallaire.

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 et d'un maximum de onze fiduciaires (incluant les fiduciaires de AM Total Investissements et les fiduciaires indépendants, tels que ces termes sont définis à la rubrique Régie d'entreprise).

À l'heure actuelle, le FPI compte neuf fiduciaires. De ce nombre, quatre ont été nommés par Corporation Financière Alpha (CFA) inc., issue de la fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar inc.), pour le compte de AM Total Investissements, société en nom collectif, à savoir Jules Dallaire, Michel Berthelot, Michel Dallaire et Michel Paquet. Deux 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 2002. Ainsi, trois 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 de l'exercice terminé le 31 décembre 2001, 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 de l'exercice se terminant le 31 décembre 2003 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 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



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 en date du 13 mars 2002.

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
Jules Dallaire Charlesbourg (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, président du conseil et chef de la direction du FPI	Président du conseil et chef de la direction du FPI	1998	41 600 ⁽⁵⁾
Michel Berthelot, c.a. Cap-Rouge (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI	Vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI	1999	12 625
Michel Dallaire, ing. ⁽²⁾ Beauport (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur, exploitation du FPI	Vice-président directeur, Exploitation du FPI	1998	6 763 974 ⁽⁶⁾
Me Michel Paquet Sainte-Foy (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur, Affaires juridiques et secrétaire du FPI	Vice-président directeur, Affaires juridiques et secrétaire du FPI	1998	9 452
Yvan Caron ⁽²⁾⁽³⁾ Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de Place Desjardins inc.	1998 ⁽⁴⁾	---
Robert Després, o.c. ⁽²⁾ Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Président du conseil de Les Mines McWatters inc.	1998	16 500
Pierre Gingras ⁽³⁾ Ste-Pétronille Ile d'Orléans (Québec) Fiduciaire indépendant	Président de Placements Moras inc. , administrateur de Desjardins Sécurité Financière et de Reliure Sélect inc.	1998	61 914 ⁽⁷⁾
Ghislaine Laberge ⁽³⁾ Verdun (Québec) Fiduciaire indépendant	Expert-conseil en placements immobiliers, administratrice de CDP Capital – Banque d'Affaires Immobilière , membre du groupe de la Caisse de dépôt et placement du Québec	1998 ⁽⁴⁾	---
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) Occuperont leurs charges, à titre de fiduciaires indépendants, pour un mandat prenant fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2002.
- (5) Comprend 41 600 parts du FPI détenues par Corporation Financière Alpha (CFA) inc., issue de la fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar inc.).
- (6) Comprend 41 600 parts du FPI détenues par Corporation Financière Alpha (CFA) inc., issue de la fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar inc.) et 6 707 400 parts du FPI détenues par AM Total Investissements, société en nom collectif, antérieurement désignée sous le nom de Cominar, société en nom collectif. Les parts de AM Total Investissements, société en nom collectif, sont indirectement détenues par Michel Dallaire, Alain Dallaire, Sylvie Dallaire et Linda Dallaire, étant les enfants de Jules Dallaire.
- (7) Comprend 10 000 parts du FPI détenues par Placements Moras inc.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Chacun des fiduciaires nommés dans le tableau ci-dessus a exercé son occupation principale au moins pendant les cinq dernières années, à l'exception de 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 (huit personnes), en propriété véritable, ou avaient le contrôle sur 6 887 810 parts, représentant environ 26,9 % des parts en circulation en date du 13 mars 2002.

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 8 000 \$, plus 500 \$ 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 500 \$ 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 2001, le total de la rémunération payé par le FPI aux fiduciaires en contrepartie de leurs services à titre de fiduciaires s'est élevé à 62 020 \$.

Au cours du même exercice financier, les fiduciaires n'ont pas reçu d'options visant l'achat de parts du FPI. La convention de fiducie stipule que, en tout temps, 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 5 000 000 \$ pour une période d'un an se terminant le 31 décembre 2002, moyennant une prime annuelle de 26 915 \$. La prime a été entièrement payée par le FPI et n'a pas été répartie entre les assurés. Le FPI assume une franchise de 10 000 \$ par sinistre. Au 13 mars 2002, aucune demande n'a été présentée ni payée en vertu de cette police.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

TABLEAU SOMMAIRE DE LA RÉMUNÉRATION

Le tableau suivant présente l'ensemble de la rémunération du président et chef de la direction (le « **membre désigné de la haute direction** ») qui est le seul membre de la haute direction du FPI dont la somme du salaire et des primes était supérieure à 100 000 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2001.

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	2001	135 928 (1)	---	---	---	---	---
	2000	131 821 (1)	---	---	36 000	---	---
	1999	128 125 (1)	---	---	300 000	---	---

NOTE :

(1) Les montants figurant sous la rubrique Rémunération annuelle pour les années 2001, 2000 et 1999 correspondent à la rémunération versée par Les Services Administratifs Cominar inc., une filiale en propriété exclusive du FPI.

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 d'une 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 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. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2001, le FPI a octroyé à 16 personnes un total de 439 000 options, soit 49 000 options à un prix d'exercice de 10,20 \$ par part du FPI et 390 000 options à un prix d'exercice de 11,00 \$ par part du FPI. À la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2001, des options visant l'achat de 440 000 parts étaient disponibles aux fins d'émission selon les termes du régime d'options d'achat de parts.

Les tableaux suivants présentent l'information concernant l'octroi d'options au membre désigné de la haute direction au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2001 et des options non levées par ce membre à la fin de cet exercice.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS - OPTIONS OCTROYÉES AU COURS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2001					
NOM	TITRES VISÉS PAR LES OPTIONS OCTROYÉS	% DU NOMBRE TOTAL DES OPTIONS OCTROYÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2001	PRIX DE LEVÉE (\$/titre)	COURS DES TITRES VISÉS PAR LES OPTIONS À LA DATE D'OCTROI (\$ / titre)	DATE D'EXPIRATION
Jules Dallaire	---	---	---	---	---

RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS - OPTIONS LEVÉES AU COURS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2001 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 2001 POUVANT/NE POUVANT ÊTRE LEVÉES	VALEUR DES OPTIONS EN JEU NON LEVÉES AU 31 DÉCEMBRE 2001 POUVANT/NE POUVANT ÊTRE LEVÉES (\$)
Jules Dallaire	---	---	233 000 / 124 000	2 164 700 / 1 130 200

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 (tel que ci-après défini), 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 du groupe Dallaire (tel que ci-après défini) 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) au groupe Dallaire, (iii) qu'il n'est pas une « personne liée » (au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada) au groupe Dallaire ou à un membre de la famille Dallaire, (iv) qu'il 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), le groupe Dallaire ou un membre de la famille Dallaire et (v) qu'il déclare au FPI, lors de son élection ou de sa nomination comme fiduciaire, qu'il répond à ces critères.

Dans la présente circulaire, le terme « **famille Dallaire** » signifie Jules Dallaire, son épouse, leurs enfants et les conjoints de ces enfants.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Dans la présente circulaire, le terme « **groupe Dallaire** » comprend AM Total Investissements, société en nom collectif, Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Société en Commandite Alpha-Québec inc.

Dans la présente circulaire, le terme « **fiduciaires de AM Total Investissements** » a le sens attribué au terme « fiduciaire Cominar » dans la convention de fiducie, à savoir qu'il est une personne nommé fiduciaire par Corporation Financière Alpha (CFA) inc., issue de la fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar inc.) pour le compte de AM Total Investissements, société en nom collectif.

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

La convention de fiducie prévoit qu'il doit y avoir un minimum de neuf et un maximum de onze fiduciaires. Le nombre initial de fiduciaires a été établi à neuf. Corporation Financière Alpha (CFA) inc., issue de la fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar inc.) a le droit de nommer quatre fiduciaires pour le compte de AM Total Investissements, société en nom collectif, tant que le pourcentage de parts que AM Total Investissements, société en nom collectif, détient représente au moins 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 ans. Une majorité de fiduciaires doivent être des fiduciaires indépendants, être résidents canadiens et posséder au moins cinq années d'expérience approfondie du secteur immobilier. Les fiduciaires indépendants sont Yvan Caron, Robert Després, Pierre Gingras, Ghislaine Laberge et Richard Marion.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 le groupe Dallaire 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 aux postes 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; et
- (vi) toute réclamation faite par le groupe Dallaire, 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.

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 fiduciaires, dont les deux tiers doivent posséder au moins cinq 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 AM Total Investissements, société en nom collectif (tant que les parts que détient AM Total Investissements, société en nom collectif, 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 fiduciaires, dont le mandat est d'examiner les états financiers du FPI. Le comité de vérification doit être composé en majorité de fiduciaires



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

indépendants et un membre doit être un fiduciaire de AM Total Investissements (tant que les parts que détient AM Total Investissements, société en nom collectif, représentent au moins 10% des parts alors en circulation). Les fiduciaires ont établi un comité de vérification composé de trois 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 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 fiduciaires, à savoir Yvan Caron (président), Pierre Gingras et Ghislaine Laberge.

Communication avec les porteurs de parts

Le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI sont les principaux hauts dirigeants du FPI responsables 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 les rapports annuels, l'analyse par la direction de la situation financière et des résultats d'exploitation, les circulaires de sollicitation de procurations de la direction, les notices annuelles, 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 Jules Dallaire, le président du conseil et chef de la direction du FPI. En vertu de ce contrat, monsieur Dallaire a le droit de recevoir un salaire de base de 125 000 \$ (révisable 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 Dallaire a le droit de participer à tous les régimes d'avantages sociaux offerts de temps à autre. Le salaire de base actuel de monsieur Dallaire est de 135 928 \$.

De plus, le 21 mai 1998, monsieur Michel Dallaire, le vice-président directeur, exploitation, a conclu un contrat d'emploi avec le FPI. Les modalités de ce contrat sont les mêmes que celles de Jules Dallaire, à l'exception du salaire de base de 87 000 \$ (révisable annuellement). Le salaire de base actuel de monsieur Dallaire est de 93 994 \$.

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 2001, le comité de rémunération et de régie d'entreprise (le « **comité** ») était composé de MM. Yvan Caron, Pierre Gingras et de madame Ghislaine Laberge.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Mandat du comité

Le comité 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 comparables 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.

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.

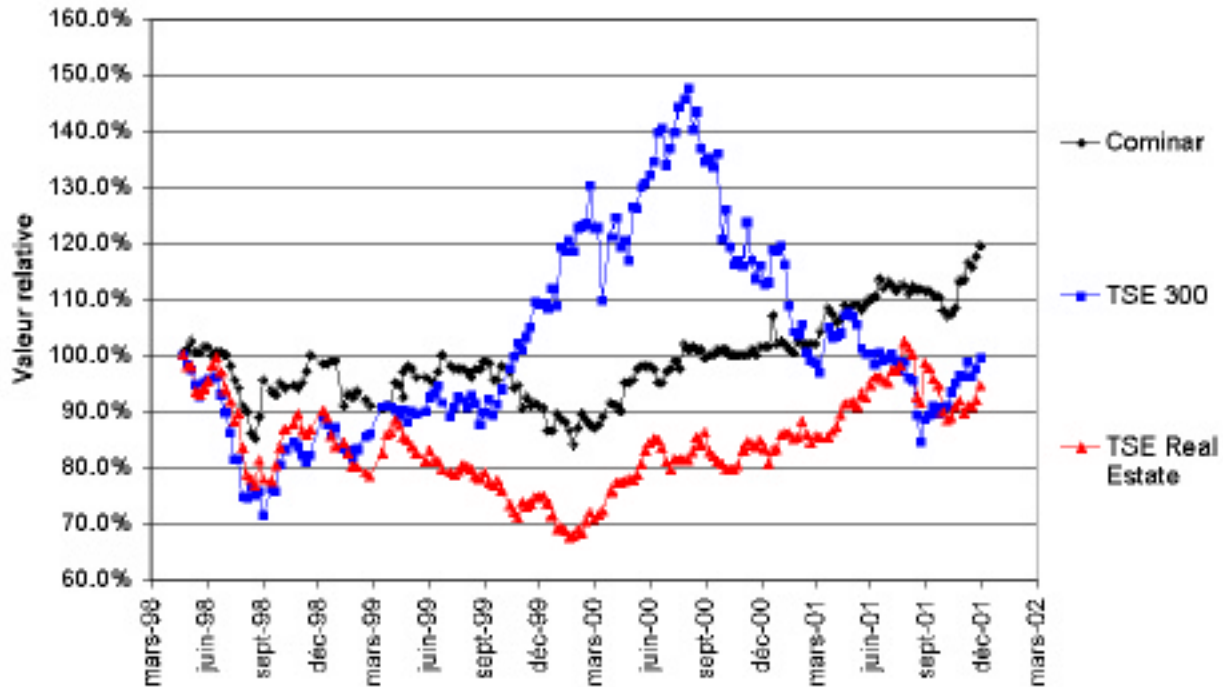


FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 31 décembre 1998 au 31 décembre 2001. Le rendement du FPI est comparé à l'indice composé de rendement global du TSE 300 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	31 décembre 2000	31 décembre 2001
FPI	100	100 ⁽¹⁾	89	101,5	119,5
Indice composé TSE 300	100	85	109	115,7	99,4
Indice TSE du secteur immobilier	100	85	68	84,7	94,4

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 1998 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.

INITIÉS INTÉRESSÉS 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 2001, 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.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 2001, le FPI a enregistré des revenus de location de 500 040 \$ des sociétés Dalcon inc. et 9007-5847 Québec inc. Le FPI a encouru une dépense de 19 277 000 \$ pour la réalisation des améliorations locatives de ses locataires effectuées pour son compte par Dalcon inc. et de 4 162 000 \$ pour la construction d'un immeuble ainsi que le développement de certains de ses immeubles.

RECONFIRMATION ET APPROBATION DU RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS

Lors de la dernière assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts du FPI tenue le 15 mai 2001, ceux-ci ont reconfirmé et approuvé une convention modifiée et reformulée visant le régime de droits, (ci-après désigné dans les présentes le « **régime de droits** ») ainsi que tous les droits émis aux termes de celui-ci jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI qui aura lieu le 14 mai 2002.

Conformément aux dispositions du régime de droits, le FPI demande à nouveau aux porteurs de parts de reconfirmer et approuver le régime de droits.

Recommandation des fiduciaires

Les fiduciaires ont déterminé que la reconfirmation et l'approbation du régime de droits est au mieux des intérêts du FPI et de ses porteurs de parts, et ils recommandent unanimement aux porteurs de parts de voter pour la reconfirmation et l'approbation du régime de droits.

Contexte et objets du régime de droits

Le régime de droits vise à assurer, dans la mesure du possible, le traitement égal et équitable de tous les porteurs de parts du FPI advenant une offre publique d'achat visant le FPI. Les offres publiques d'achat ne permettent pas toujours aux porteurs de parts de bénéficier d'un traitement égal ou équitable ou de recevoir la pleine valeur de leur placement. En outre, la durée d'une offre publique d'achat aux termes de la législation canadienne est de 35 jours. Les fiduciaires sont d'avis que cette période sera insuffisante pour leur permettre d'évaluer une offre, d'étudier d'autres possibilités qui pourraient maximiser la valeur du placement des porteurs de parts et de faire des recommandations éclairées aux porteurs de parts.

Le régime de droits vise à empêcher les offres discriminatoires ou inéquitables visant le FPI et donne aux fiduciaires le temps, s'il y a lieu, d'étudier d'autres possibilités afin de maximiser la valeur du placement des porteurs de parts advenant une offre publique d'achat non sollicitée visant le FPI. Le régime de droits incite l'initiateur à procéder par voie d'une offre autorisée ou à tenter d'entrer en pourparlers avec les fiduciaires du fait qu'il crée la possibilité d'une importante dilution de la position de l'initiateur. Les dispositions du régime de droits relatives aux offres autorisées visent à assurer que, advenant une offre publique d'achat, tous les porteurs de parts soient traités sur un pied d'égalité, qu'ils tirent le maximum de leur placement et qu'ils disposent de suffisamment de temps pour évaluer l'offre publique d'achat adéquatement et en toute connaissance de cause.

La reconfirmation et l'approbation du régime de droits n'est pas proposée en réponse à une offre d'acquisition ou à une offre publique d'achat, ni en prévision de celles-ci. En outre, les



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

fiduciaires ne proposent pas la reconfirmation et l'approbation du régime de droits dans le but d'empêcher une prise de contrôle visant le FPI, d'assurer le maintien des membres de la direction actuels ou des fiduciaires en poste ou d'empêcher la présentation d'offres équitables visant les parts comportant droit de vote du FPI. La reconfirmation et l'approbation du régime de droits peut cependant accroître le prix qu'un initiateur éventuel devra payer pour obtenir le contrôle du FPI et peut décourager certaines opérations, y compris une offre publique d'achat visant moins que la totalité des parts du FPI. En conséquence, la reconfirmation et l'approbation du régime de droits pourrait empêcher certaines offres publiques d'achat.

Le régime de droits ne vise pas à empêcher la présentation d'offres équitables visant toutes les parts du FPI et, en définitive, il n'empêche pas de telles offres. La reconfirmation et l'approbation du régime de droits n'impose pas de fardeau additionnel quant à l'exploitation ou à la capacité financière du FPI. La reconfirmation et l'approbation du régime de droits n'amointrira ni ne modifiera d'aucune manière l'obligation qu'ont les fiduciaires d'agir honnêtement et de bonne foi au mieux des intérêts du FPI et de ses porteurs de parts.

Approbation des porteurs de parts

La résolution ordinaire visant à reconfirmer et approuver le régime de droits est énoncée à l'annexe « A » de la présente circulaire. En date du 13 mars 2002, AM Total Investissements, société en nom collectif, était le propriétaire véritable de 6 707 400 parts représentant 26,2 % des parts émises et en circulation du FPI. En conséquence, pour être valide, cette résolution doit être adoptée par la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts qui assistent à l'assemblée ou qui y sont représentés par un fondé de pouvoir sans donner effet aux votes attachés aux parts détenues en propriété véritable par AM Total Investissements, société en nom collectif.

NOMINATION DES VÉRIFICATEURS

Le 13 mars 2002, le comité de vérification et le conseil des fiduciaires du FPI ont approuvé le remplacement des vérificateurs actuels du FPI, PricewaterhouseCoopers s.r.l., et ont résolu de ne pas proposer la nomination de PricewaterhouseCoopers s.r.l. à l'assemblée comme vérificateurs du FPI. À l'assemblée, il est proposé que les porteurs de parts nomment Ernst & Young s.r.l., comptables agréés, Québec (Québec) comme vérificateurs remplaçants du FPI, jusqu'à la clôture de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts et que leur rémunération soit établie par les fiduciaires. Il n'y a aucun événement à déclarer relativement au changement proposé de vérificateurs et il n'y a eu aucun rapport de vérification avec réserves émis par PricewaterhouseCoopers s.r.l. au cours des deux derniers exercices du FPI.

Vous trouverez à l'annexe « B » de la présente circulaire : (i) un avis de changement de vérificateur (l'« **Avis** »); (ii) une lettre de PricewaterhouseCoopers s.r.l. confirmant leur accord avec l'information contenue à l'Avis, basé sur leur connaissance des faits à la date de leur lettre; (iii) une lettre de Ernst & Young s.r.l. confirmant leur accord avec les énoncés contenus à l'Avis; et (iv) une confirmation écrite à l'effet que l'Avis ainsi que les lettres susmentionnées de PricewaterhouseCoopers s.r.l. et de Ernst & Young s.r.l. ont été revus par le conseil des fiduciaires.

Les personnes nommées dans le formulaire de procuration ci-joint ont l'intention de voter POUR la nomination de Ernst & Young 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.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

GÉNÉRALITÉS

Les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2001, ainsi que le rapport des vérificateurs s'y rapportant, seront présentés aux porteurs de parts à l'assemblée.

On peut se procurer des exemplaires du rapport annuel 2001 du FPI contenant les états financiers consolidés vérifiés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2001, les états financiers intérimaires du FPI pour la période ultérieure à la fin du dernier exercice du FPI, la présente circulaire et la notice annuelle la plus récente du FPI en adressant une demande écrite au secrétaire du FPI.

APPROBATION DES FIDUCIAIRES

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

FAIT à Québec (Québec), le 20 mars 2002.

PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES,
Le secrétaire,

Michel Paquet



ANNEXE « A »

**RÉSOLUTION VISANT À RECONFIRMER ET À APPROUVER
LE RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS**

IL EST RÉSOLU :

1. QUE la convention relative au régime de droits des porteurs de parts du FPI reconfirmée et approuvée lors de la dernière assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts du FPI tenue le 15 mai 2001, soit par les présentes reconfirmée et approuvée jusqu'à la troisième assemblée générale des porteurs de parts du FPI suivant la présente assemblée et que tous les droits émis aux termes de celle-ci soient approuvés, ratifiés et confirmés par les présentes; et
2. QUE tout fiduciaire ou membre de la direction du FPI soit par les présentes autorisé par les présentes à signer, livrer et déposer, ou faire en sorte que soit signé, livré et déposé, tout régime ou autre document ou acte, selon ce qu'il juge nécessaire, souhaitable ou approprié, à son appréciation et habilité à prendre ou à faire prendre, pour le FPI et les fiduciaires du FPI et en leur nom, toute autre mesure, et afin de donner effet à ce qui précède.