



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 la direction du Fonds de placement immobilier Cominar (le «**FPI**») ou pour son compte, qui doit servir à l'assemblée annuelle (l'«**assemblée**») des porteurs de parts (les «**porteurs de parts**») du FPI qui aura lieu le mercredi 12 mai 1999 au salon Péribonka de l'hôtel "Le Reine Elizabeth", 900, boulevard René-Lévesque ouest, Montréal (Québec), à 11h (heure de Montréal), et à toute reprise de celle-ci, pour les fins énoncées dans l'avis de convocation de l'assemblée ci-joint (l'«**avis**»). La sollicitation se fera principalement par la poste, mais les procurations pourront également être sollicitées en personne ou par téléphone, télécopieur ou autres moyens électroniques par des fiduciaires du FPI ou l'agent des transferts du FPI, Trust Général du Canada, des membres de la direction ou d'autres employés du FPI. Les frais de la sollicitation sont à la charge du FPI. Sauf indication contraire, les renseignements fournis aux présentes sont en date du 24 mars 1999.

Jusqu'en date du 21 mai 1999, un nombre maximum de huit millions trois cent mille (8 300 000) parts sont représentées par des reçus de versements (les «**reçus de versement**»). Le porteur de reçus de versement (un «**porteur de reçus de versement**») a tous les droits et toutes les obligations d'un porteur de parts, notamment d'exercer les droits de vote rattachés aux parts représentées par ces reçus de versement, à condition d'en acquitter intégralement le dernier versement. Dans la présente circulaire, sauf indication contraire, un renvoi aux porteurs de parts vise également les porteurs de reçus de versement.

NOMINATION ET RÉVOCATION DES FONDÉS DE POUVOIR

Les personnes nommées dans le formulaire de procuration ci-joint sont des fiduciaires et des membres de la direction du FPI. Tout porteur de parts peut nommer une personne autre que celle désignée dans le formulaire de procuration ci-joint, 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.

Les procurations doivent être déposées auprès de l'agent des transferts du FPI, Trust Général du Canada, 1100, rue University, 9^e étage, Montréal (Québec), H3B 2G7, au plus tard à 17h (heure de Montréal), mardi, le 11 mai 1999 ou, si l'assemblée est ajournée, le dernier jour ouvrable avant la reprise de l'assemblée. Les procurations peuvent également être remises en main propre au président de l'assemblée le jour de l'assemblée ou à toute reprise de celle-ci.

Le porteur de parts peut révoquer, en tout temps avant qu'elle ne soit utilisée, la procuration qu'il a accordée 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 mandataire dûment autorisé par écrit; si le porteur de parts est une personne morale, la révocation doit être signée par un membre de la direction dûment autorisé par écrit, ou si le porteur de parts est une association, par un mandataire dûment autorisé par écrit de celle-ci. Elle doit être déposée auprès du Trust Général du Canada, 1100, rue University, 9^e étage, Montréal (Québec), H3B 2G7, au plus tard à 17h (heure de Montréal), le 11 mai 1999 ou, si l'assemblée est ajournée, le dernier jour ouvrable précédant le jour de sa reprise, 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 a) l'élection des candidats de la direction comme fiduciaire indépendant du FPI, b) la nomination des vérificateurs et l'autorisation des fiduciaires à fixer leur rémunération, le tout tel que décrit dans la présente circulaire. 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 convocation à 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 24 mars 1999, le FPI avait en circulation un total de quatorze millions cinq cent mille (14 500 000) 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 2 avril 1999, date de clôture des registres fixée en vue de l'envoi de l'avis de convocation 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'est propriétaire véritable de plus de dix pour cent (10%) des parts, ou n'exerce un contrôle sur un tel pourcentage de parts, sauf:

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
Cominar (senc) ⁽¹⁾	6 200 000	42,76
CDS & Co.	8 300 000	57,24

NOTE :
(1) Les parts de Cominar (senc) sont indirectement détenues par messieurs Alain Dallaire et Michel Dallaire, 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. » (une société du Groupe de Cominar), à savoir Jules Dallaire, Michel Berthelot, Michel Dallaire et Michel Paquet, et trois (3) des fiduciaires indépendants, à savoir Robert Després, Pierre Gingras et Richard Marion occuperont leurs charges à titre de fiduciaires, pour un mandat prenant fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1999. Ainsi, deux (2) fiduciaires indépendants seulement, à savoir Yvan Caron et Ghislaine Laberge, dont les mandats respectifs expirent à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998, seront mis en candidature par la direction en vue de leur élection comme fiduciaires indépendants lors de 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 Yvan Caron et de Ghislaine Laberge 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 2000 ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leurs successeurs dûment élus conformément à la convention de fiducie. Selon la direction, les candidats proposés devraient être en mesure d'agir en qualité de fiduciaire indépendant, mais si ce n'était pas le cas pour une raison quelconque avant l'assemblée, les personnes nommées 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 deux (2) personnes dont la candidature est proposée en vue de leur élection 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 ainsi que leurs occupations au cours des cinq (5) dernières années, l'année du début de leur premier mandat à titre de fiduciaire du FPI et enfin, le nombre approximatif de parts détenues à titre de propriétaire véritable, directement ou indirectement, ou sur lesquelles ils exercent un contrôle 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 ou un contrôle ⁽¹⁾
JULES DALLAIRE Charlesbourg (Québec) Fiduciaire, président du conseil et chef de la direction	Président du conseil et chef de la direction du FPI	1998	---
MICHEL BERTHELOT, c.a. St-Augustin de Desmaures (Québec) Fiduciaire, vice-président directeur et chef des opérations financières	Vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI	1999	---
MICHEL DALLAIRE, ing. ⁽²⁾ Beauport (Québec) Fiduciaires, vice-président directeur, exploitation	Vice-président directeur, exploitation du FPI	1998	6 220 700 ⁽⁴⁾
Me MICHEL PAQUET Sainte-Foy (Québec) Fiduciaire, vice-président directeur, Affaires juridiques et secrétaire	Vice-président directeur Affaires juridiques et secrétaire du FPI	1998	3 500
YVAN CARON ⁽²⁾⁽³⁾ Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de «Place Desjardins inc.»	1998	---
ROBERT DESPRÉS, o.c. ⁽²⁾ Québec (Québec) Fiduciaire indépendant	Président du conseil de «Produits Forestiers Alliance inc.»	1998 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁵⁾	22 000
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	---
RICHARD MARION Dollard-des-Ormeaux (Québec) Fiduciaire indépendant	Président de «Actigest inc.» et directeur général de la «Société en commandite immobilière Solim»	1998 ⁽⁵⁾	---

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 6 200 000 parts du FPI détenues par Cominar (senc). Les parts de Cominar (senc) sont indirectement détenues par messieurs Alain Dallaire et Michel Dallaire, membres de la famille Dallaire de Québec.
- (5) Occuperont leurs charges, à titre de fiduciaires, pour un mandat prenant fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1999.

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

La direction du FPI et les fiduciaires détenaient collectivement (5 personnes), en propriété véritable, 48 200 parts ou avaient le contrôle sur 6 200 000 parts, représentant environ 43% des parts en circulation en date du 31 décembre 1998.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES

Les personnes employées et rémunérées par le FPI ne reçoivent aucune rémunération du FPI à titre de fiduciaires. Chaque fiduciaire qui n'est pas membre de la direction, reçoit une rémunération annuelle de huit mille dollars (8 000,00 \$), plus un jeton de présence de cinq cents dollars (500,00 \$) par assemblée du conseil des fiduciaires à laquelle il assiste. De plus, au cours de cet exercice, chaque fiduciaire indépendant, membre du comité de vérification a reçu cinq cents dollars (500,00 \$) par assemblée à laquelle il a assisté. Chaque fiduciaire a droit au remboursement des frais qu'il engage pour assister aux assemblées du conseil des fiduciaires. Pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998, le total de la rémunération payé par le FPI aux fiduciaires en contrepartie de leurs services à titre de fiduciaires s'est élevé à 42 530,00 \$. Au cours du même exercice, chaque membre du conseil des fiduciaires sauf un, a reçu des options visant l'achat de 21 000 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

Le FPI a contracté 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 1^{er} mai 1999, moyennant une prime annuelle de dix-sept mille cinq cents dollars (17 500,00 \$). La prime a été entièrement payée par le FPI et n'a pas été répartie entre les assurés. Le FPI doit assumer une franchise de dix mille dollars (10 000,00 \$) par sinistre. À ce jour, aucune demande n'a été présentée ni payée en vertu de cette police.

RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Le tableau suivant fait état de la rémunération du président et chef de la direction qui est le seul dirigeant 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 1998.

NOM	RÉMUNÉRATION ANNUELLE				RÉMUNÉRATION À LONG TERME		
	Exercice	Salaire (\$)	Prime (\$)	Autre Rémunération (\$)	Options octroyées	Options Levées	Autre rémunération
JULES DALLAIRE Président et chef de la direction	1998	97 910 (1)	75 000 (1)	---	21 000	---	---
NOTE :							
(1) 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 à Cominar, tel que ci-après défini.							

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. Le FPI n'a donc pas à verser d'honoraires de gestion immobilière.

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. Le FPI tire donc partie de l'expérience et de la compétence des cadres et employés qui ont été à l'emploi de Cominar jusqu'à la date de clôture du premier appel public à l'épargne du FPI et de l'acquisition par le FPI du portefeuille immobilier de Cominar, le 21 mai 1998.

Convention de non-concurrence

Le FPI a conclu une convention de non-concurrence avec les sociétés par actions et les sociétés de personnes qui font partie du groupe Cominar et messieurs Jules Dallaire, Michel Dallaire et Alain Dallaire, aux termes de laquelle ils conviennent de certaines restrictions visant à limiter certaines de leurs activités et celles de leurs conjoints dans le secteur immobilier, notamment d'investir dans les immeubles de bureaux, commerciaux, industriels ou polyvalents, à moins que cet investissement n'ait été offert au FPI conformément aux modalités de la convention de non-concurrence.

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 (i) à un fiduciaire, dirigeant ou employé du FPI ou de sa filiale (une « personne éligible »), (ii) à une société contrôlée par une personne 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 une personne éligible et le ou les bénéficiaires sont une personne éligible ou une combinaison de ceux constituant une personne 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 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, après 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 1998, le FPI a octroyé à dix (10) personnes, un total de 210 000 options visant l'achat par chaque personne d'un maximum de 21 000 parts du FPI à un prix d'exercice de 10,10 \$ par part du FPI, pouvant être levées sur une base cumulative, à hauteur de 7 000 options par an, dont 189 000 options sont présentement en cours. À la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 1998, des options visant l'achat de 1 240 000 parts étaient disponibles aux fins d'émission selon les termes du régime d'options d'achat de parts.

Le tableau suivant fait état de renseignements concernant l'octroi d'options à un membre désigné de la direction au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1998.

NOM	TITRES VISÉS PAR LES OPTIONS OCTROYÉS	% DU NOMBRE TOTAL DES OPTIONS OCTROYÉES AU COURS DE L'EXERCICE 1998	PRIX DE LEVÉE (\$/Titre)	VALEUR MARCHANDE DES TITRES VISÉS PAR LES OPTIONS EN DATE DE L'OCTROI	DATE D'EXPIRATION
Jules Dallaire	21 000	12,5%	10,10 \$	6,10 \$ (1)	29 mai 2003
NOTE :					
(1) Le 21 mai 1998, le FPI a émis 8 300 000 parts constatées par reçus de versement à un prix d'achat de 10,00 \$ par part, payable par versements; soit 6,00 \$ payé à la clôture et 4,00 \$ au plus tard le 21 mai 1999.					

RÉGIE D'ENTREPRISE

Les fiduciaires du FPI sont d'avis 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 décrites ci-après.

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 » s'entend collectivement de « Immeubles Cominar inc. » et « Société en commandite Cominar » qui sont contrôlées par des membres de la famille Dallaire, et « Société en nom collectif Cominar », qui est contrôlée par des sociétés par actions, elles-mêmes contrôlées par des membres de la famille Dallaire ou une ou plusieurs d'entre elles selon le contexte.

Mandat des fiduciaires

Les fiduciaires ont pour mandat de surveiller la gestion de l'entreprise et des activités du FPI conformément à la convention de fiducie et d'agir au mieux des intérêts du FPI.

Composition des fiduciaires

Aux termes de la convention de fiducie, 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). Cominar a le droit de nommer quatre (4) fiduciaires de Cominar, 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 fiduciaires indépendants sont élus par résolution adoptée à la majorité des voix exprimées lors d'une assemblée des porteurs de parts. Les fiduciaires indépendants 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, toutes les questions relevant des fiduciaires indépendants doivent être approuvées à la majorité des fiduciaires indépendants uniquement. Les questions relevant des fiduciaires indépendants comprennent toute décision relative à: i) la conclusion d'arrangements dans lesquels Cominar 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, 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.» (une société du groupe de Cominar), 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.

Le FPI a constitué trois (3) comités pour l'aider à exercer ses fonctions.

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 Cominar détient représentent au moins dix pour cent (10%) des parts en circulation au moment en cause).

À l'unanimité, les fiduciaires ont choisi pour l'instant 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 Cominar détient représentent au moins dix pour cent (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 comprenant 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 les 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 21 mai 1998, monsieur Jules Dallaire, président du conseil et chef de la direction a conclu un contrat d'emploi avec le 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 droit à une prime de rendement déterminée par le comité de rémunération et de régie d'entreprise.

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).

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 1998, 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 la toucher ou qui la touchera considérablement.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1998, le FPI a conclu des opérations avec des sociétés apparentées. Le FPI a enregistré des revenus de location de 212 000 \$ des sociétés « Dalcon inc. », « 9027-2345 Québec inc. » et « 9007-5847 Québec inc. ». Le FPI a encouru une dépense d'intérêts de 447 000 \$ relativement à un emprunt de 16 600 000 \$ contracté auprès de « Immeubles Cominar 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 sera remboursé le 21 mai 1999 à même le produit du remboursement des reçus de versement. Le FPI a encouru une dépense de 1 669 000 \$ pour la réalisation des améliorations locatives de ses locataires effectuées pour son compte par « Dalcon inc. ».

Messieurs Jules Dallaire, Michel Dallaire et Michel Paquet, tous trois fiduciaires ou membres de la direction du FPI, sont des personnes ayant des liens avec ces sociétés, à titre de dirigeants.

NOMINATION DES VÉRIFICATEURS

Les fiduciaires proposent de nommer «PricewaterhouseCoopers, s.r.l.», comptables agréés, les vérificateurs actuels, à titre de vérificateurs du FPI pour un mandat prenant fin à la clôture de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts. «PricewaterhouseCoopers, s.r.l.» sont les vérificateurs du FPI depuis sa constitution, le 31 mars 1998.

À moins d'avis contraire, 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 levée de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts et pour donner l'autorisation aux fiduciaires du FPI à fixer la rémunération des vérificateurs.

APPROBATION DES PORTEURS DE PARTS

Chacune des questions devant être soumises à l'assemblée, n'entrera en vigueur que si elle est approuvée à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts du FPI appelés à voter.

GÉNÉRALITÉS

Les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998, ainsi que le rapport des vérificateurs sur ces états, seront acheminés aux porteurs de parts préalablement à l'assemblée où ils seront présentés et discutés le cas échéant.

Il est également possible d'obtenir, sans frais, en adressant une demande écrite au secrétaire du FPI, des exemplaires du rapport annuel du FPI contenant ces états financiers consolidés vérifiés pour l'exercice terminé le 31 décembre et de la présente circulaire.

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 à Québec (Québec), le 24 mars 1999.

PAR ORDRE DES FIDUCIAIRES

MICHEL PAQUET
Le secrétaire du Fonds de placement
immobilier Cominar