



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

Le 30 mars 2001



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE DES PORTEURS DE PARTS

AVIS EST PAR LA PRÉSENTE DONNÉ que l'assemblée annuelle et extraordinaire (l'« **assemblée** ») des porteurs de parts du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** ») aura lieu au salon Duluth de l'hôtel Le Reine Elizabeth, 900, boulevard René-Lévesque ouest, Montréal (Québec), le mardi 15 mai 2001 à 11 h (heure de Montréal), aux fins suivantes :

1. **Recevoir** les états financiers du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2000, ainsi que le rapport des vérificateurs sur ces états;
2. **Élire** deux fiduciaires indépendants du FPI pour les deux années suivantes;
3. **Renouveler** le mandat des vérificateurs et autoriser les fiduciaires du FPI à fixer leur rémunération;
4. **Étudier** et, si on le juge à propos, adopter une résolution reconfirmant et approuvant une convention modifiée et reformulée visant le régime de droits des porteurs de parts, qui est énoncée à l'annexe « B » de la circulaire de sollicitation de procurations de la direction ci-jointe;
5. **Étudier** et, si on le juge à propos, adopter une résolution approuvant le régime d'options d'achat de parts en sa version modifiée et reformulée, qui est énoncée à l'annexe « C » de la circulaire de sollicitation de procurations de la direction ci-jointe; et
6. **Traiter** de toute autre question qui pourra être dûment soumise à l'assemblée où à la reprise de celle-ci

La circulaire de sollicitation de procurations de la direction ci-jointe, datée du 30 mars 2001, présente des renseignements supplémentaires concernant les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée et fait partie intégrante du présent avis.

Les fiduciaires ont fixé au 5 avril 2001 la date de clôture des registres pour déterminer les porteurs de parts habilités à recevoir l'avis de l'assemblée et à y exercer leurs droits de vote.

Les porteurs de parts qui ne peuvent assister en personne à l'assemblée sont invités à remplir, signer, dater et faire parvenir le formulaire de procuration à l'agent des transferts du FPI, Trust Général du Canada, 1100, rue Université, 9^e étage, Montréal (Québec), H3B 2G7, ou au siège social du FPI, 455, rue Marais, Vanier (Québec), G1M 3A2. Pour être valables, les procurations doivent être reçues au plus tard à 17h (heure de Montréal), lundi, le 14 mai 2001 ou, si l'assemblée est ajournée, le dernier jour ouvrable précédant le jour de sa reprise.

Vous trouverez ci-joint un exemplaire du rapport annuel de 2000 du FPI, comprenant un exemplaire des états financiers vérifiés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2000.

FAIT à Québec (Québec), le 30 mars 2001.

PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES,
Le secrétaire,

Michel Paquet



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

SOLLICITATION DE PROCURATIONS

La présente circulaire d'information de sollicitation 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 15 mai 2001 au salon Duluth de l'hôtel Le Reine Elizabeth, 900, 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 14 mars 2001.

À la présente circulaire et à l'avis ci-joint sont joints un exemplaire du rapport annuel 2000 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 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 17 h (heure de Montréal), lundi, le 14 mai 2001 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.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

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 deux candidats de la direction comme fiduciaires indépendants (tel que ci-après défini), (ii) le renouvellement du mandat des vérificateurs et l'autorisation des fiduciaires à fixer leur rémunération, (iii) la reconfirmation et l'approbation d'une convention modifiée et reformulée visant le régime de droits des porteurs de parts et (iv) l'approbation du régime d'options d'achat de parts en sa version modifiée et reformulée, 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 14 mars 2001, le FPI avait en circulation un total de 20 456 998 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 2001, 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.

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 :



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

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⁾	6 607 400	32,3%
CDS & Co.	13 680 975	66,9%

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 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, et trois des fiduciaires indépendants, à savoir Robert Després, Pierre Gingras et Richard Marion, 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 2001. Ainsi, deux fiduciaires indépendants, à savoir Yvan Caron et Ghislaine Laberge, dont les mandats respectifs expirent à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts de l'exercice terminé le 31 décembre 2000, 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 Yvan Caron et Ghislaine Laberge 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 2002 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 deux 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 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 14 mars 2001.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

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 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	5 881
Michel Dallaire, ing. ⁽²⁾ Beauport (Québec) Fiduciaire de Cominar, vice- président directeur, exploitation	Vice-président directeur, exploitation du FPI	1998	6 628 759 ⁽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	8 877
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⁾	37 000
Ghislaine Laberge ⁽³⁾ Verdun (Québec) Fiduciaire indépendant	Expert-conseil en placements immobiliers, administratrice de Cadim inc., Hypothèques CDP 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 6 607 400 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.
- (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 pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2001.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION 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 (sept personnes), en propriété véritable, ou avaient le contrôle sur 6 719 442 parts, représentant environ 32,8% des parts en circulation en date du 14 mars 2001.

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 8 000,00 \$, plus 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 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 2000, le total de la rémunération payé par le FPI aux fiduciaires en contrepartie de leurs services à titre de fiduciaires s'est élevé à 57 520,00 \$.

Au cours du même exercice financier, les fiduciaires sauf un, ont reçu des options visant l'achat de 288 000 parts. 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 5 000 000,00 \$ pour une période d'un an se terminant le 31 décembre 2001, moyennant une prime annuelle de 20 760,00 \$. La prime a été entièrement payée par le FPI et n'a pas été répartie entre les assurés. Le FPI assume une franchise de 10 000,00 \$ par sinistre. Au 14 mars 2001, 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 (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 100 000,00 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2000.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

NOM ET FONCTION	RÉMUNÉRATION <u>ANNUELLE</u>				RÉMUNÉRATION À LONG TERME		
	Exercice	Salaire (\$)	Primes (\$)	Autre Rémunération (\$)	Options octroyées	Options Levées	Autre Rémunération (\$)
Jules Dallaire Président et chef de la direction	2000	131 821 (1)	---	---	36 000	---	---
	1999	128 125 (1)	---	---	300 000	---	---
	1998	97 910 (2)	75 000 (2)	---	21 000	---	---

NOTES :

- (1) Les montants figurant sous la rubrique Rémunération annuelle pour les années 2000 et 1999 correspondent à la rémunération versée par Les Services Administratifs Cominar inc., une filiale en propriété exclusive du FPI.
- (2) Les montants figurant sous la rubrique Rémunération annuelle pour l'année 1998 correspondent à la rémunération versée du 21 mai 1998 au 31 décembre 1998 par Les Services Administratifs Cominar inc., une 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 Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désigné sous le nom de Groupe Cominar 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 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 2000, le FPI a octroyé à 20 personnes un total de 498 000 options à un prix d'exercice de 8,55 \$ par part du FPI. À la fin de l'exercice terminé le 31 décembre 2000, des options visant l'achat de 49 000 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 2000 et des options non levées par ce membre à la fin de cet exercice.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS - OPTIONS OCTROYÉES AU COURS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2000					
NOM	TITRES VISÉS PAR LES OPTIONS OCTROYÉS	% DU NOMBRE TOTAL DES OPTIONS OCTROYÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2000	PRIX DE LEVÉE (\$/titre)	COURS DES TITRES VISÉS PAR LES OPTIONS À LA DATE D'OCTROI (\$ / titre)	DATE D'EXPIRATION
Jules Dallaire	36 000	7,2%	8,55 \$	8,55 \$	14 janvier 2005

RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS - OPTIONS LEVÉES AU COURS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2000 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 2000 POUVANT/NE POUVANT ÊTRE LEVÉES	VALEUR DES OPTIONS EN JEU NON LEVÉES AU 31 DÉCEMBRE 2000 POUVANT/NE POUVANT ÊTRE LEVÉES (\$)
Jules Dallaire	---	---	114 000 / 243 000	1 066 400 / 2 228 500

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 D'INFORMATION DE SOLLICITATION 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 nommée fiduciaire par 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 11 fiduciaires. Le nombre initial de fiduciaires a été établi à neuf. 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.

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;



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

- (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;
- (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.

Fiduciaires de AM Total Investissements

Aux termes de la convention de fiducie, 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, dans la mesure où les parts que AM Total Investissements, société en nom collectif, détient représentent au moins 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 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 indépendants et un membre doit être un fiduciaire de AM Total Investissements (tant que les



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

parts que détient AM Total Investissements, société en nom collectif, représentent au moins 10% des parts 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 d'information de sollicitation 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 125 000,00 \$ (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 131 821,00\$.

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 87 000,00 \$ (révisable annuellement). Le salaire de base actuel de monsieur Dallaire est de 91 460,00\$.

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 2000, 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 D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

Mandat du comité

Le comité, lequel a été constitué 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 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.

GRAPHIQUE DE RENDEMENT

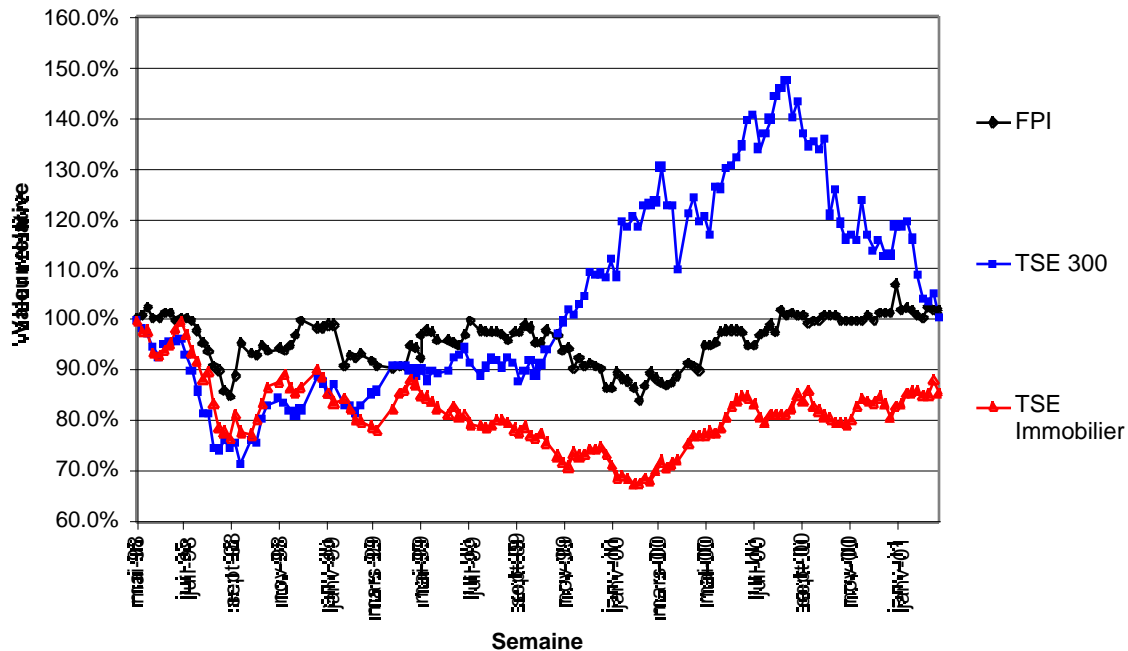
Le graphique suivant illustre le rendement global du FPI pour les porteurs de parts à l'égard de la période allant du 21 mai 1998 (soit la date du début des activités du FPI et celle de son premier appel public à l'épargne) au 31 décembre 2000. Le rendement du FPI est comparé à l'indice composé de rendement global du TSE 300 et à l'indice TSE des sociétés du secteur de l'immobilier et de la construction.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

Comparaison des rendements cumulatifs globaux



	21 mai 1998	31 décembre 1998	31 décembre 1999	31 décembre 2000
FPI	100	100 ⁽¹⁾	89	101,5
Indice composé TSE 300	100	85	109	115,7
Indice TSE du secteur immobilier	100	85	68	84,7

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 2000, 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 D'INFORMATION DE SOLLICITATION 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 2000, le FPI a enregistré des revenus de location de 490 620 \$ des sociétés Dalcon inc. et 9007-5847 Québec inc. Le FPI a encouru une dépense de 4 237 000 \$ pour la réalisation des améliorations locatives de ses locataires effectuées pour son compte par Dalcon inc. et de 4 164 000 \$ pour la construction d'un immeuble ainsi que le développement de certains de ses immeubles.

CONFIRMATION D'UNE CONVENTION MODIFIÉE ET FORMULÉE VISANT UN RÉGIME DE DROITS DES PORTEURS DE PARTS

Lors de son premier appel public à l'épargne, le FPI a adopté un régime de droits (le « **régime de droits initial** »). Le régime de droits initial, qui est en vigueur depuis le 21 mai 1998, doit être reconfirmé par les porteurs de parts à l'assemblée.

Les porteurs de parts seront priés d'examiner et, s'il est jugé à propos, d'adopter à l'assemblée une résolution reconfirmant et approuvant une convention modifiée et reformulée visant un régime de droits (reflétant les modifications que les fiduciaires ont apportées au régime de droits initial le 27 mars 2001 en prévision de sa reconfirmation (le régime de droits initial, modifié et reformulé étant désigné dans les présentes le « **régime de droits** ») ainsi que tous les droits émis aux termes de celui-ci jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle des porteurs de parts du FPI suivant la présente assemblée. À titre exceptionnel, on demande aux porteurs de parts de reconfirmer et approuver le régime de droits pour une période d'une année puisque la famille Dallaire analyse présentement la possibilité de compléter une planification successorale pouvant nécessiter certaines modifications au régime de droits, y compris, aux définitions de « cessionnaire ayant des droits acquis » et « acquisitions permises ».

On peut se procurer un exemplaire du régime de droits auprès du secrétaire du FPI, au siège social du FPI situé au 455, rue Marais, Vanier (Québec), G1M 3A2 et des exemplaires du régime de droits seront également disponibles à l'assemblée. Les termes clés utilisés dans la présente circulaire qui ne sont pas définies ailleurs ont le même sens que celui qui leur est attribué dans le régime de droits. Un résumé du régime de droits figure à l'annexe « A » de la présente circulaire.

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 sera bientôt de 35 jours. Les fiduciaires sont d'avis que cette période sera insuffisante pour leur permettre d'évaluer une



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

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 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 fiduciaires ne proposent pas la reconfirmation 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 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 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 du régime de droits n'impose pas de fardeau additionnel quant à l'exploitation ou à la capacité financière du FPI. La reconfirmation du régime de droits n'amoindrira 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.

Modifications apportées au régime de droits

Les fiduciaires ont considéré les termes et conditions de plusieurs régimes de droits récemment adoptés ou modifiés par divers autres fonds de placement immobilier et sociétés publiques au Canada. À la lumière de ce qui précède, les fiduciaires ont approuvé certaines modifications au régime de droits.

Les principales modifications sont les suivantes:

- (i) la définition de « propriété véritable » a été modifiée de façon à exclure les parts déposées aux termes d'une convention de blocage permise;
- (ii) la définition d'« offre permise concurrente » a été révisée afin de prévoir qu'aux termes d'une telle offre, les parts puissent être prises en livraison et payées avant la fermeture des bureaux à une date qui ne précède pas la date qui est la plus tardive des dates suivantes : (a) le 60^e jour suivant la date à laquelle la première offre permise qui précède l'offre concurrente a été lancée; et (b) 35 jours suivant la date où l'offre permise concurrente a été lancée;



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

- (iii) la définition de « Cominar » a été redésignée le « groupe Dallaire » et a été modifiée de façon à donner effet à certains transferts au sein de la famille Dallaire et ses sociétés de portefeuille permises aux termes du régime de droits initial, et la définition de « cessionnaire bénéficiant de droits acquis » a été supprimée;
- (iv) le « prix d'exercice » a été réduit de 100,00\$ à 50,00\$;
- (v) la définition de « date d'expiration » a été modifiée de façon à permettre au régime de droits de demeurer en vigueur sujet à sa reconfirmation par les porteurs de parts à la prochaine assemblée annuelle du FPI et par la suite à toutes les trois assemblées annuelles du FPI suivantes;
- (vi) la définition de « personne bénéficiant de droits acquis » a été modifiée de façon à prévoir que chaque membre de la famille Dallaire cessera d'être une personne bénéficiant de droits acquis, lorsque à tout moment après l'heure d'inscription (telle que définie dans le régime de droits), la propriété véritable (telle que définie dans le régime de droits) totale de la famille Dallaire devient inférieure à 20% des parts alors en circulation;
- (vii) la définition de « acquisition permise » a été modifiée de façon à permettre à Jules Dallaire et son épouse de céder leurs parts aux membres de la famille Dallaire et leur sociétés de portefeuille au décès; et
- (viii) le concept de « convention de blocage permise » a été ajouté.

D'autres modifications et précisions ont été apportées au libellé du régime de droits afin de refléter les termes des régimes de droits récemment adoptés ou modifiés par divers fonds de placement immobilier et sociétés publiques au Canada et certaines modifications techniques ont été apportées à certaines clauses du régime de droits afin que le régime de droits soit entièrement consistant avec les modifications mentionnées ci-haut et afin de clarifier certaines autres clauses du régime de droits.

Ces modifications, et la reformulation, ne prendront effet que lorsque le régime de droits aura été reconfirmé et approuvé par les porteurs de parts du FPI à l'assemblée.

Approbaton des porteurs de parts

La résolution ordinaire visant à confirmer le, et l'approbation du, régime de droits est énoncée à l'annexe « B » de la présente circulaire. En date du 14 mars 2001, AM Total Investissements, société en nom collectif, était le propriétaire véritable de 6 607 400 parts représentant 32,3% 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.

APPROBATION DU RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS MODIFIÉ ET REFORMULÉ

Lors de son premier appel public à l'épargne, le FPI a adopté le régime d'options d'achat de parts. Le but du régime est de promouvoir les intérêts du FPI et de ses porteurs de parts en offrant aux personnes éligibles une rémunération fondée sur le rendement qui vise à



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

encourager le maintien et l'amélioration de la prestation de ces personnes auprès du FPI. Les porteurs de parts seront priés d'examiner et, s'il est jugé à propos, d'adopter à l'assemblée une résolution approuvant le régime d'options d'achat de parts modifié et reformulé, tel que modifié et reformulé par les fiduciaires en date du 27 mars 2001.

Modifications proposées

Augmentation du nombre de parts réservées en vue de leur émission

Actuellement, le nombre maximum de parts réservées en vue de leur émission dans le cadre du régime d'options est fixé à 1 450 000 parts. À ce jour, la totalité des options disponibles aux termes du régime d'options ont été octroyées à des personnes éligibles. De plus, 35 000 options ont été levées au cours de la dernière période de 12 mois.

Les porteurs de parts seront appelés à approuver une modification au régime d'options d'achat de parts visant à porter à un total de 2 045 699 parts le nombre maximum de parts pouvant être réservées en vue de leur émission dans le cadre du régime (ce qui représente 10% du nombre de parts du FPI en circulation en date du 14 mars 2001) de même que l'inscription à la Bourse de Toronto de 630 699 parts additionnelles réservées en vue de leur émission lors de la levée des options octroyées en vertu du régime d'options d'achat de parts. Cette nouvelle limite du nombre de parts ne peut être haussée qu'avec l'approbation des porteurs de parts.

Durée des options

Actuellement, les options octroyées dans le cadre du régime d'options d'achat de parts initial ont une durée maximum de cinq ans et peuvent être levées à un prix qui ne doit pas être inférieur au cours de clôture des parts à la Bourse de Toronto le dernier jour de bourse où les parts ont été négociées avant la date de l'octroi. Afin de rendre le régime d'options d'achat de parts encore plus intéressant, les fiduciaires proposent de le modifier de manière à ce que toute option octroyée à l'avenir dans le cadre de ce régime d'options ait une durée maximum de sept ans.

Limitation de la période d'exercice des options en cas de survenance de certains événements

Afin de respecter certaines exigences imposées par les règles gouvernant les options et autres arrangements de rémunération prescrites par les autorités réglementaires en matière de valeurs mobilières, les fiduciaires proposent la modification du régime d'options de sorte que la période d'exercice des options en cas de cessation d'emploi ou de position d'une personne éligible auprès du FPI soit limitée à un maximum de trois mois et que la période d'exercice des options en cas de décès ou de retraite d'une personne éligible soit limitée à une période maximum d'un an.

Approbation des porteurs de parts

À l'assemblée, les porteurs de parts seront priés d'approuver la résolution relative aux modifications au régime d'options d'achat de parts. Cette résolution est énoncée à l'annexe « C » de la circulaire. Pour être valide, cette résolution doit être adoptée par la simple majorité des voix exprimées par les porteurs de parts qui assistent à l'assemblée ou qui y sont représentés par un fondé de pouvoir.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT 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, soit le 31 mars 1998.

GÉNÉRALITÉS

Les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2000, 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 2000 du FPI contenant les états financiers consolidés vérifiés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2000, des états financiers intérimaires du FPI pour la période ultérieure à la fin du dernier exercice du FPI, de la présente circulaire et de la dernière notice annuelle 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 30 mars 2001.

PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES,
Le secrétaire,

Michel Paquet



ANNEXE « A »

RÉSUMÉ DU RÉGIME DE DROITS MODIFIÉ ET REFORMULÉ

Le texte qui suit est un résumé des principales dispositions du régime de droits modifié et reformulé, qui doit être lu à la lumière du texte intégral du régime de droits modifié et reformulé qui est désigné aux présentes le « **régime de droits** ».

Durée

Suivant l'assemblée et sous réserve de sa confirmation par les porteurs de parts lors de cette assemblée, le régime de droits restera en vigueur jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle des porteurs de parts du FPI, sous réserve de la reconfirmation du régime par les porteurs de parts à ladite assemblée.

Émission de droits

Le 21 mai 1998 (la « **date d'entrée en vigueur** »), un droit (un « **droit** ») a été émis et rattaché à chaque part en circulation. Un tel droit a également été émis et rattaché à chaque part émise par la suite et sera émis et rattaché à chaque part émise dans l'avenir. Le prix d'exercice initial de chaque droit est fixé à 50,00 \$ (le « **prix d'exercice** »), sous réserve des rajustements antidilution appropriés.

Privilège d'exercice des droits

Les droits seront séparés des parts auxquelles ils sont rattachés et pourront être exercés à la date (la « **date de séparation** ») (i) qui tombe 10 jours de bourse après la première des éventualités suivantes, soit (a) la date de la première annonce publique faite par le FPI ou un acquéreur important (au sens donné à ce terme ci-après) de faits indiquant qu'une personne est devenue un acquéreur important (la « **date d'acquisition des parts** »), (b) la date du commencement d'une offre autre qu'une offre permise ou une offre permise concurrente (au sens donné à ce terme ci-après) ou de la première annonce publique de l'intention d'une personne de procéder à une telle offre ou (c) deux jours suivant la date à laquelle une offre permise cesse de remplir les critères qui en font une offre permise ou (ii) à toute date ultérieure qui pourrait être fixée de bonne foi par les fiduciaires.

Acquéreur important

L'acquisition, par une personne (un « **acquéreur important** »), y compris des tiers agissant conjointement ou de concert, de 20% ou plus des parts en circulation du FPI, sauf dans le cadre d'une réduction de parts, d'une offre permise (voir Critères définissant les offres permises ci-après), d'une acquisition faisant l'objet d'une dispense, d'une acquisition permise et de certaines autres circonstances décrites dans le régime de droits (voir Gestionnaires de portefeuille ci-après), est appelé un « **événement de prise de contrôle** ». La personne qui est une personne bénéficiant de droits acquis (voir Personnes bénéficiant de droits acquis ci-après) n'est pas réputée être un acquéreur important. La personne qui fait ou projette de faire une offre publique d'achat visant les parts du FPI n'est pas réputée être propriétaire véritable des parts déposées aux termes d'une convention de blocage respectant les critères énoncés dans le régime de droits (voir Convention de blocage permise ci-après). Tous les droits détenus par un acquéreur important à compter de la date de séparation ou de la date d'acquisition des parts, selon la première de ces dates, s'éteindront dès que surviendra un événement de prise de



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

contrôle. Avec prise d'effet à la fermeture des bureaux le dixième jour de bourse suivant la date d'acquisition des parts, chaque droit (sauf ceux qui sont détenus par l'acquéreur important) permettra au porteur d'acquérir des parts d'une valeur au marché totalisant 100,00 \$ contre paiement de 50,00 \$ (soit un escompte de 50%).

Initialement, l'émission de droits ne comporte aucun effet de dilution. Si un événement de prise de contrôle se produit et que les droits sont séparés des parts qui y sont rattachés, cela pourra avoir un effet sur le bénéfice par part déclaré, dilué et non dilué. Les porteurs de droits qui n'exercent pas leurs droits en cas d'événement de prise de contrôle s'exposent à subir une dilution appréciable de leur participation.

Personnes bénéficiant de droits acquis

Une personne bénéficiant de droits acquis est une personne qui est membre du groupe Dallaire (tel que décrit ci-après). Cependant, une telle personne cessera d'être une personne bénéficiant de droits acquis si cette personne, seule ou avec un ou plusieurs autres membres du groupe Dallaire, est, à l'heure d'inscription (tel que défini dans le régime de droits), ou devient, après l'heure d'inscription, le propriétaire véritable (tel que défini dans le régime de droits) de 20% ou plus des parts en circulation et que par la suite, la propriété véritable (tel que défini dans le régime de droits) de cette personne incluant la propriété véritable d'un ou plusieurs autres membres du groupe Dallaire augmente d'un pourcentage représentant, au total, 2% ou plus du nombre des parts en circulation, calculé en fonction du nombre de parts en circulation au moment de la dernière augmentation. De plus, chaque membre du groupe Dallaire cessera d'être une personne bénéficiant de droits acquis lorsque tout moment après l'heure d'inscription le groupe Dallaire cessera d'être propriétaire véritable d'au moins 20% des parts alors en circulation du FPI.

Le groupe Dallaire comprend les personnes suivantes : (i) AM Total Investissements, société en nom collectif, (ii) AM Total Investissements Inc., (iii) 800675 Alberta Ltd. et (iv) 855855 Alberta Ltd. Les seuls membres d'AM Total Investissements, société en nom collectif, sont AM Total Investissements Inc. et 800675 Alberta Ltd. La totalité des actions émises et en circulation d'AM Total Investissements Inc. et de 800675 Alberta Ltd. est détenue par 855855 Alberta Ltd. La totalité des actions émises et en circulation de 855855 Alberta Ltd. est détenue par Michel Dallaire, Alain Dallaire, Sylvie Dallaire et Linda Dallaire.

Certificats et transférabilité

Avant la date de séparation, les droits seront attestés par une mention imprimée sur les certificats de parts. Avant la date de séparation, les droits ne seront pas transférables séparément des parts auxquelles ils sont rattachés. À compter de la date de séparation, les droits seront attestés par des certificats de droits qui seront transférables et pourront être négociés séparément des parts.

Critères définissant les offres permises

Les critères définissant une offre permise (une « **offre permise** ») comprennent les suivants :

- (i) l'offre publique d'achat doit être présentée à tous les porteurs de parts (incluant les parts sous-jacentes aux titres convertibles), autres que l'initiateur;
- (ii) l'offre publique d'achat ne doit pas permettre que les parts déposées en réponse à l'offre soient prises en livraison avant l'expiration d'une période d'au moins 60



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

jours suivant la date de l'offre et alors seulement si, à ce moment, plus de 50% des parts détenues par les porteurs de parts, exception faite de l'initiateur, des personnes faisant partie de son groupe ou des personnes avec lesquelles il a des liens, des personnes agissant conjointement ou de concert avec l'initiateur (les « porteurs de parts indépendants ») ont été déposées en réponse à l'offre publique d'achat, sans être retirées; et

- (iii) si plus de 50% des parts détenues par les porteurs de parts indépendants sont déposées en réponse à l'offre publique d'achat au cours du délai de 60 jours, l'initiateur devra l'annoncer publiquement et l'offre publique d'achat sera prolongée de 10 jours ouvrables à compter de la date de cette annonce publique.

Le régime de droits permet qu'une offre permise concurrente (une « **offre permise concurrente** ») soit présentée pendant la durée d'une offre permise. Une offre permise concurrente doit respecter tous les critères d'une offre permise, sauf pour ce qui est de sa durée minimale, et prévoir que les parts ne peuvent être prises en livraison et payées avant la fermeture des bureaux à une date qui ne précède pas la plus tardive des dates suivantes : (i) le 60^e jour suivant la date à laquelle la première offre permise qui précède immédiatement l'offre permise concurrente a été présentée ou (ii) 35 jours suivant la date où l'offre permise concurrente a été présentée.

Convention de blocage permise

Une convention de blocage permise est définie dans le régime de droits comme étant une convention dont les modalités sont rendues publiques (y comprise au FPI) au plus tard (i) à la date à laquelle l'offre engagée (tel que défini ci-après) est annoncée publiquement ou (ii) si l'offre engagée est présentée avant la date à laquelle cette convention est conclue, immédiatement et, dans tous les cas, au plus tard à la date suivant la date de la convention, une telle convention étant conclue entre un initiateur, toute personne faisant partie du même groupe que lui ou avec qui il a des liens ou toute autre personne agissant conjointement ou de concert avec l'initiateur, et une personne (la « **personne engagée** ») qui ne fait pas partie du même groupe que l'initiateur ni n'a de lien avec lui ou qui n'agit pas conjointement ou de concert avec l'initiateur, aux termes de laquelle la personne engagée accepte de déposer ses parts et/ou titres convertibles dans l'offre publique d'achat lancée par l'initiateur ou par un membre du même groupe que lui ou avec qui il a des liens ou par toute autre personne agissant conjointement ou de concert avec l'initiateur (l'« **offre engagée** »), à condition que la convention prévoit que la personne engagée, peut retirer ses parts et/ou titres convertibles de la convention de blocage pour les déposer dans le cadre d'une autre offre publique d'achat ou afin d'appuyer une autre transaction (collectivement une « **transaction concurrente** ») avant que les parts et/ou titres convertibles ne soient pris en livraison et payés en vertu de l'offre engagée si :

- (i) le prix ou la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, de la transaction concurrente excède le prix ou la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, offert dans le cadre de l'offre engagée;
- (ii) le prix ou la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, de la transaction concurrente excède le prix ou la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, offert dans le cadre de l'offre engagée d'un taux défini (le « **taux défini** »), pourvu que ce taux défini ne soit pas supérieur à 7% du prix ou de la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, offert dans le cadre de l'offre engagée; ou



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

- (iii) la transaction concurrente vise un nombre de parts et/ou titres convertibles, selon le cas, supérieur au nombre de parts et/ou de titres convertibles, selon le cas, visés par l'offre engagée à un prix ou une valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, qui n'est pas inférieur au prix ou à la valeur par part et/ou titre convertible, selon le cas, offert dans le cadre de l'offre engagée; et

de plus, il est entendu que la convention de blocage peut comporter un droit de premier refus ou exiger qu'un délai soit accordé à l'initiateur pour lui donner l'occasion de réagir à toute contrepartie supérieure offerte dans le cadre d'une transaction concurrente ou comporter toute restriction similaire applicable à une personne engagée pourvu qu'une telle restriction n'empêche pas cette dernière d'exercer ses droits de retirer des parts et/ou titres convertibles, selon le cas, aux termes de la convention de blocage, pendant la période de la transaction concurrente.

En outre, la convention de blocage doit prévoir qu'aucune pénalité en cas de bris de convention, aucuns frais supplémentaires, amendes ou autres montants excédant, au total, le plus élevé de (i) 2,5% du prix ou de la valeur de la considération payable à la personne engagée en vertu de l'offre engagée; ou (ii) 50% du montant du prix ou de la valeur de la considération payable à la personne engagée en vertu de la transaction concurrente qui excède le prix ou la valeur de la considération que la personne engagée aurait reçue en vertu de l'offre engagée n'est payable en vertu de la convention de blocage dans l'éventualité où la personne engagée fait défaut de déposer ses parts et/ou titres convertibles, le cas échéant, dans l'offre engagée ou retire ses parts et/ou titres convertibles, le cas échéant, précédemment déposés dans l'offre engagée afin de les déposer dans une transaction concurrente.

Rachat

Les fiduciaires peuvent, avec le consentement préalable des porteurs de parts ou de droits, à tout moment avant un événement de prise de contrôle, décider de racheter la totalité, et non moins de la totalité, des droits en circulation, au prix de rachat de 0,001 \$ chacun.

Renonciation

Les fiduciaires peuvent, à tout moment avant un événement de prise de contrôle, décider de renoncer à l'application des dispositions régissant cet événement de prise de contrôle à une offre publique d'achat faite au moyen d'une note d'information qui serait autrement assujettie à ces dispositions. Si les fiduciaires renoncent à l'application des dispositions régissant l'événement de prise de contrôle à une offre publique d'achat, ils seront réputés avoir renoncé à l'application de ces dispositions à tout autre événement de prise de contrôle survenant en raison d'une offre publique d'achat concurrente faite au moyen d'une note d'information à tous les porteurs inscrits des parts avant l'expiration de l'offre publique d'achat à l'égard de laquelle la renonciation a été accordée. Les fiduciaires peuvent également renoncer à l'application des dispositions régissant l'événement de prise de contrôle à un événement de prise de contrôle dans le cadre duquel l'acquéreur important est devenu tel par inadvertance si, au moment de la renonciation, cette personne n'est plus un acquéreur important. Les fiduciaires peuvent renoncer à l'application des dispositions régissant l'événement de prise de contrôle à tout autre événement de prise de contrôle avec le consentement préalable des porteurs de parts ou de droits, selon le cas.

Ajouts et modifications

Le FPI est autorisé à apporter des modifications au régime de droits afin de corriger les erreurs d'écriture et les fautes typographiques ou pour maintenir la validité du régime de droits en



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

conséquence de changements dans la loi ou les règlements. Toutes autres modifications devront être apportées avec l'approbation préalable des porteurs de parts.

Gestionnaires de portefeuilles

Les dispositions du régime de droits relatives aux gestionnaires de portefeuilles sont conçues pour empêcher qu'un événement de prise de contrôle ne survienne uniquement en raison des activités usuelles de ces gestionnaires, incluant les sociétés de fiducie et autres personnes dont une partie importante des activités ordinaires consistent en la gestion de fonds d'investisseurs qui ne sont pas membres du même groupe qu'eux, dans la mesure où une telle personne ne se propose pas de faire une offre publique d'achat seule ou conjointement avec des tiers.

Généralités

Jusqu'à leur exercice, les droits ne confèrent à leur porteur aucun droit à titre de porteur de parts.



ANNEXE « B »

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

IL EST RÉSOLU :

1. QUE la convention relative au régime de droits des porteurs de parts du FPI qui a été adoptée par les fiduciaires et mise en oeuvre le 21 mai 1998, telle que modifiée et reformulée en date du 30 mars 2001, essentiellement dans la forme dans laquelle elle se trouvait à l'assemblée, soit par les présentes reconfirmée et approuvée jusqu'à la prochaine 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, toute modification ou reformulation supplémentaire ou tout 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.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE D'INFORMATION DE SOLLICITATION DE LA DIRECTION

ANNEXE « C »

RÉSOLUTION VISANT À APPROUVER LE RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS MODIFIÉ ET REFORMULÉ

IL EST RÉSOLU :

1. QUE le FPI soit par les présentes autorisé à augmenter le nombre de parts disponibles aux fins d'émission en vertu du régime d'options d'achat de parts de 1 450 000 à 2 045 699 et à demander à la Bourse de Toronto d'inscrire 630 699 parts additionnelles réservées en vue de leur émission en vertu du régime d'options d'achat de parts;
2. QUE le régime d'options d'achat de parts, tel que modifié et reformulé le 27 mars 2001, essentiellement en la forme dans laquelle il était à l'assemblée, et tel qu'approuvé par le conseil le 27 mars 2001, soit par les présentes ratifié et approuvé; et
3. QUE tout fiduciaire ou membre de la direction du FPI soit par les présentes autorisé et habilité à prendre ou à faire prendre, pour le FPI et les fiduciaires du FPI et en leur nom, toute autre mesure, et à signer, livrer et déposer ou faire en sorte que soit signé, livré et déposé, toute autre modification ou reformulation ou autres conventions, documents, demandes d'inscription ou actes qu'il peut juger nécessaires, souhaitables ou appropriés afin de donner effet à ce qui précède.