



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

Le 24 mars 2003



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 Amboise Valencay de l'hôtel Palace Royal, 775, avenue Honoré Mercier, Québec (Québec), le mardi 13 mai 2003 à 11 h (heure de Québec), aux fins suivantes :

1. **RECEVOIR** les états financiers du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2002, ainsi que le rapport des vérificateurs sur ces états;
2. **ÉLIRE** deux fiduciaires indépendants du FPI pour les deux années suivantes;
3. **NOMMER** les vérificateurs et autoriser les fiduciaires du FPI à fixer leur rémunération;
4. **ÉTUDIER** et, si on le juge à propos, adopter des résolutions spéciales suivantes pour modifier la convention de fiducie du FPI conclue en date du 31 mars 1998, telle que modifiée, augmentée ou reformulée (la « **convention de fiducie** »), afin de permettre au FPI, avec approbation préalable des fiduciaires :
 - a) d'investir dans des terrains non viabilisés pour être détenus comme immobilisations à des fins d'acquisition et d'aménagement ou pour mener tout autre projet d'aménagement en tous cas, à des fins (i) de rénovation ou d'agrandissement des installations existantes qui sont des immobilisations du FPI ou (ii) d'aménagement de nouvelles installations qui seront productives de revenu et qui constitueront des immobilisations du FPI pourvu que la valeur totale des investissements du FPI dans des terrains non viabilisés n'excède pas 2% de l'avoir rajusté des porteurs de parts (telle que définie à la convention de fiducie) du FPI; et
 - b) d'investir également dans des hypothèques immobilières qui ne sont pas de premier rang;dans chacun des cas, ces questions sont décrites en détail dans la circulaire de sollicitation de procurations de la direction qui accompagne le présent avis; et
5. **TRAITER** de toute autre question qui pourra être dûment soumise à l'assemblée où à la reprise de celle-ci.

Chacune des résolutions décrites ci-dessus aux paragraphes aux paragraphes 2 et 3 doit être adoptée à la majorité des voix exprimées à l'assemblée. Chacune des résolutions décrites ci-dessus aux alinéas 4a) et 4b) doit être adoptée à au moins 66 2/3% des voix exprimées à l'assemblée.

La circulaire de sollicitation de procurations de la direction ci-jointe, datée du 24 mars 2003, 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 10 avril 2003 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.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

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 de transfert du FPI, Trust Banque Nationale inc., 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 12 mai 2003 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 2002 du FPI, comprenant un exemplaire des états financiers vérifiés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2002.

FAIT à Québec (Québec), le 24 mars 2003.

PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES,
Le secrétaire,

(signé) Michel Paquet



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

SOLLICITATION DE PROCURATIONS

La présente circulaire de sollicitation de procurations de la direction (la « circulaire ») est fournie dans le cadre de la sollicitation de procurations par et pour le compte de la direction du Fonds de placement immobilier Cominar (le « FPI »), devant servir à l'assemblée annuelle et extraordinaire (l' « assemblée ») des porteurs de parts (les « parts) du FPI (les « porteurs de parts ») qui aura lieu le mardi 13 mai 2003 au salon Amboise Valencay de l'hôtel Palace Royal, 775, avenue Honoré Mercier, Québec (Québec), à 11 h (heure de Québec), 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 du FPI (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 2003.

À la présente circulaire et à l'avis ci-joint sont joints un exemplaire du rapport annuel 2002 du FPI et un formulaire de procuration à remplir en vue de l'assemblée.

NOMINATION ET RÉVOCATION DES FONDÉS DE POUVOIR

Si vous n'avez pas l'intention d'assister à l'assemblée en personne, vous êtes invités à remplir et retourner le formulaire de procuration ci-joint. La procuration doit être signée par le porteur de parts ou son fondé de pouvoir, dûment autorisé par écrit. Les procurations devant être exercées à l'assemblée doivent être déposées auprès de l'agent de transfert du FPI, Trust Banque Nationale inc., 1100, rue University, 9^e étage, Montréal (Québec), H3B 2G7, ou au siège social du FPI, 455, rue Marais, Vanier (Québec), G1M 3A2, au plus tard à 17 h (heure de Montréal), lundi, le 12 mai 2003 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 à 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 sera révoquée.



EXERCICE DES DROITS DE VOTE RATTACHÉS AUX PARTS

Lors de tout scrutin, les droits de vote rattachés aux parts représentées par procuration seront exercés ou feront l'objet d'une abstention, conformément aux instructions du mandant; si le porteur de parts indique un choix à l'égard de toutes questions soumises aux délibérations de l'assemblée, les droits de vote rattachés aux parts représentées par procuration dûment signée seront exercés conformément au choix indiqué. **Si le fondé de pouvoir n'est pas instruit de s'abstenir de voter, il exercera les droits de vote rattachés aux parts POUR (i) l'élection des deux candidats de la direction comme fiduciaires indépendants (tel que ci-après défini), (ii) l'élection des vérificateurs et l'autorisation des fiduciaires à fixer leur rémunération, le tout comme il est expliqué dans la présente circulaire et (iii) EN FAVEUR de la première résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie et de la deuxième résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie (tel que ci-après défini). Si le porteur de parts n'indique aucun choix contraire, les voix rattachées à ses parts seront exprimées en faveur de ces matières.**

Le formulaire de procuration ci-joint confère aux personnes qui y sont désignées un pouvoir discrétionnaire à l'égard de toute modification apportée aux questions indiquées dans l'avis de convocation, ou à l'égard de toute autre question qui peut être dûment soumise à l'assemblée. 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 2003, le FPI avait en circulation un total de 26 141 115 parts. Chaque part confère à son porteur une voix aux assemblées des porteurs de parts du FPI. Seulement les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le 10 avril 2003, date de clôture des registres fixée en vue de l'envoi de l'avis à l'assemblée, auront seuls 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 du FPI conclue en date du 31 mars 1998, telle que modifiée, augmentée ou 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 à l'assemblée. Cependant, certaines questions doivent être adoptées par 66 ⅔% des voix exprimées à l'assemblée, comme il est expliqué dans la présente circulaire. 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



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 :

Porteur de parts	Nombre approximatif de parts détenues à titre de propriétaire ou sur lesquelles un contrôle est exercé	Pourcentage Approximatif de parts en circulation
AM Total Investissements, société en nom collectif ⁽¹⁾	6 707 400	25,6 %
CDS & Co.	19 433 715	74,4 %

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 « Politiques en matière de Régie d'entreprise »).

À l'heure actuelle, le FPI compte neuf fiduciaires. En vertu de la convention de fiducie, de ce nombre, quatre ont été nommés par Corporation Financière Alpha (CFA) inc., (une société issue de la fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar inc.) et de la fusion ultérieure entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) 2001 inc.), pour le compte de AM Total Investissements, société en nom collectif. Ces fiduciaires sont Jules Dallaire, Michel Berthelot, Michel Dallaire et Michel Paquet. 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 2003. 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 2002, 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 2004 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



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 quelques renseignements sur les deux candidats en élection à l'assemblée 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 2003.

Nom, Lieu de résidence et fonction	Occupation principale	Date du premier mandat de fiduciaire	Nombre de parts du FPI sur lesquelles le fiduciaire exerce un droit de propriété véritable, un contrôle ou une emprise
Jules Dallaire Charlesbourg (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, président du conseil et chef de la direction du FPI	Président du conseil et chef de la direction du FPI	1998	236,600 ⁽⁵⁾
Michel Berthelot, c.a. Cap-Rouge (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI	Vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI	1999	14,900
Michel Dallaire, ing. ⁽²⁾ Beauport (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur, exploitation du FPI	Vice-président directeur, Exploitation du FPI	1998	6,768,045 ⁽⁶⁾
Me Michel Paquet Sainte-Foy (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, vice-président directeur, Affaires juridiques et secrétaire du FPI	Vice-président directeur, Affaires juridiques et secrétaire du FPI	1998	10,461
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 Les Mines McWatters inc., un producteur d'or canadien	1998 ⁽⁴⁾	16,500
Pierre Gingras ⁽³⁾ Ste-Pétronille Ile d'Orléans (Québec) Fiduciaire indépendant	Président de Placements Moras inc., une compagnie de gestion personnelle, administrateur de Desjardins Sécurité Financière, une compagnie d'assurance vie et de Reliure Sélect inc., une compagnie de reliure thermoplastique	1998 ⁽⁴⁾	63,032 ⁽⁷⁾
Ghislaine Laberge ⁽³⁾ Verdun (Québec) Fiduciaire indépendant	Expert-conseil en placements immobiliers, administratrice de CDP Capital – Banque d'Affaires Immobilière, membre du groupe de la Caisse de dépôt et placement du Québec	1998	---



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Richard Marion Dollard-des-Ormeaux (Québec) Fiduciaire indépendant	Président de Actigest inc., une compagnie de gestion personnelle et directeur général de la Société en commandite immobilière Solim, un fonds spécialisé en investissements et développement immobilier	1998 ⁽⁴⁾	2,000
---	---	---------------------	-------

NOTES :

- (1) Les renseignements relatifs aux parts détenues à titre de propriétaire véritable ou sur lesquelles un contrôle est exercé ont été fournis par chaque fiduciaire.
- (2) Membre du comité de vérification.
- (3) Membre du comité de rémunération et de régie d'entreprise.
- (4) Occuperont leurs charges, à titre de fiduciaires indépendants, pour un mandat prenant fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2003.
- (5) Comprend 41 600 parts du FPI détenues par Corporation Financière Alpha (CFA) inc., une corporation issue de la première fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar inc.) et de la fusion ultérieure entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) 2001 inc.
- (6) Comprend 41 600 parts du FPI détenues par Corporation Financière Alpha (CFA) inc., une corporation issue de la fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar inc.) et de la fusion ultérieure entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) 2001 inc., et 6 707 400 parts du FPI détenues par AM Total Investissements, société en nom collectif, antérieurement désignée sous le nom de Cominar, société en nom collectif. Les parts de AM Total Investissements, société en nom collectif, sont indirectement détenues par Michel Dallaire, Alain Dallaire, Sylvie Dallaire et Linda Dallaire, étant les enfants de Jules Dallaire.
- (7) Comprend 12 032 parts du FPI détenues par Placements Moras inc.

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., une firme de consultants spécialisée en planification stratégique et en réorganisation, 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 (9 personnes), en propriété véritable, ou avaient le contrôle sur 7 099 394 parts, représentant environ 27,2 % des parts en circulation en date du 14 mars 2003.

RÉMUNÉRATION DES FIDUCIAIRES

Aucune personne employée et rémunérée par le FPI ne reçoit aucune rémunération du FPI en contrepartie de ses services à titre de fiduciaire. Les fiduciaires qui ne sont pas à l'emploi du FPI reçoivent une rémunération au montant de 8 000 \$, plus 500 \$ par assemblée des fiduciaires à laquelle ils assistent. Chaque fiduciaire indépendant, à titre de membre des comités de vérification et de rémunération et de régie d'entreprise, a reçu 500 \$ par assemblée à laquelle il a assisté. Dans tous les cas, les fiduciaires ont droit au remboursement par le FPI des dépenses engagées dans l'exercice de leurs fonctions de fiduciaire. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2002, le total de la rémunération payé par le FPI aux fiduciaires en contrepartie de leurs services à titre de fiduciaires s'est élevé à 54 520 \$.

Au cours du même exercice financier, les fiduciaires n'ont pas reçu d'options visant l'achat de parts du FPI. La convention de fiducie stipule que, en tout temps, il doit y avoir au moins un fiduciaire qui ne soit pas, directement ou indirectement, un porteur de parts ou une personne détenant une option d'acquies des parts. En conséquence, Ghislaine Laberge a



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

accepté de ne pas détenir et ne détient pas, directement ou indirectement, des parts ou des options d'acquérir des parts.

ASSURANCE-RESPONSABILITÉ DES FIDUCIAIRES ET DES MEMBRES DE LA DIRECTION

Le FPI a souscrit une assurance couvrant la responsabilité des fiduciaires et des membres de la direction au montant de 5 000 000 \$ pour une période d'un an se terminant le 31 décembre 2003, moyennant une prime annuelle de 39 290,00 \$. 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 \$ par sinistre. Au 14 mars 2003, 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 \$ au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2002.

NOM ET FONCTION	RÉMUNÉRATION ANNUELLE				RÉMUNÉRATION À LONG TERME	AUTRE RÉMUNÉRATION (en dollars)
	Exercice	Salaire (en dollars)	Primes (en dollars)	Autre rémunération annuelle (en dollars)	Nombre de parts visées par les options octroyées	
Jules Dallaire Président et chef de la direction	2002	140 006 (1)	---	---	---	---
	2001	135 928 (1)	---	---	---	---
	2000	131 821 (1)	---	---	36 000	---

NOTE :

(1) Les montants figurant sous la rubrique Rémunération annuelle pour les années 2002, 2001 et 2000 correspondent à la rémunération versée par Les Services Administratifs Cominar inc., une filiale en propriété exclusive du FPI.

RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS

Le 21 mai 1998, le FPI a adopté un régime d'options d'achat de parts qui a été modifié et reformulé le 15 mai 2001 (le « **régime d'option 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



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 sept 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 2002, aucune option d'achat de parts du FPI n'a été octroyée à une personne éligible dans le cadre du régime d'options d'achat de parts. En date des présentes, le nombre maximal de parts disponibles à des fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts s'élève à 2 045 699.

Le tableau suivant présente l'information concernant les options non levées détenues par le membre désigné de la haute direction en date du 31 décembre 2002.

RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS - OPTIONS LEVÉES AU COURS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2002 ET VALEUR DE CES OPTIONS À LA FIN DE L'EXERCICE				
NOM	NOMBRE DE TITRES ACQUIS À LA LEVÉE	VALEUR TOTALE RÉALISÉE (en dollars)	NOMBRE D'OPTIONS NON LEVÉES AU 31 DÉCEMBRE 2002 POUVANT / NE POUVANT ÊTRE LEVÉES	VALEUR DES OPTIONS EN JEU NON LEVÉES AU 31 DÉCEMBRE 2002 (en dollars) POUVANT / NE POUVANT ÊTRE LEVÉES
Jules Dallaire	195 000	437 700	150 000 / 12 000	423 000 / 42 240

CONTRATS D'EMPLOI

Le FPI a conclu en date du 21 mai 1998, un contrat d'emploi avec Jules Dallaire, le président du conseil et chef de la direction du FPI. En vertu de ce contrat, monsieur Dallaire a le droit de recevoir un salaire de base de 125 000 \$ (révisable annuellement) et a droit à des options 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 144 206 \$.

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 monsieur Jules Dallaire, à l'exception du salaire de base de monsieur Michel Dallaire de 87 000 \$ (révisable annuellement). Le salaire de base actuel de monsieur Dallaire est de 92 292 \$.

PRATIQUES EN MATIÈRE DE RÉGIE D'ENTREPRISE

Les fiduciaires 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 devraient être révisées régulièrement pour s'assurer qu'elles sont appropriées. Le texte qui suit



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

décrit les pratiques de régie d'entreprise du FPI et son approche relativement aux lignes directrices de la bourse (les « lignes directrices de la bourse »).

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 (tel que défini aux lignes directrices de la bourse 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 « **fiduciaire non relié** » a le même sens que celui donné au terme « administrateur non relié » aux lignes directrices de la bourse.

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

Dans la présente circulaire, le terme « **groupe Dallaire** » inclut 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 Corporation Financière Alpha (CFA) inc., issue de la fusion entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) inc. (antérieurement désignée sous le nom de Groupe Cominar inc.) et de la fusion ultérieure entre Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Groupe Financier Alpha (GFA) 2001 inc., pour le compte de AM Total Investissements, société en nom collectif.

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 favorise l'harmonisation des intérêts de la direction et des employés avec ceux des porteurs de parts.



Mandat des fiduciaires et comparaison des pratiques de régie d'entreprise du FPI avec les lignes directrices de la bourse

En vertu de la convention de fiducie, 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. Les activités et les affaires du FPI sont assujetties au contrôle des fiduciaires alors que son exploitation journalière relève de la direction.

Ligne directrice de la bourse 1(a) - l'élaboration et l'adoption d'un processus de planification stratégique du FPI

Les fiduciaires participent en acceptant, en adoptant et en révisant annuellement les plans stratégiques élaborés par la direction;

Ligne directrice de la bourse 1(b) - l'identification des principaux risques inhérents à l'exploitation du FPI et la prise de mesures assurant la mise en œuvre de systèmes appropriés pour gérer ces risques

Le comité de vérification a identifié les principaux risques du FPI et les gère sur une base continue en révisant périodiquement les rapports de la direction, des comptes internes et des vérificateurs externes du FPI en regard de ces risques;

Ligne directrice de la bourse 1(c) - la planification de la relève, la désignation, la formation et la surveillance des hauts dirigeants

Le comité de rémunération et de régie d'entreprise se penche sur les questions de planification de la relève, la désignation et la formation des hauts dirigeants et en discute, au besoin. Il surveille la performance des hauts dirigeants en tenant compte des plans stratégiques approuvés par les fiduciaires;

Ligne directrice de la bourse 1(d) - la politique de communication du FPI

Les fiduciaires estiment qu'il est important d'entretenir de bonnes relations avec les investisseurs actuels et potentiels ainsi qu'avec les analystes financiers. Toute demande d'information est traitée avec diligence et reçoit une réponse appropriée du dirigeant désigné du FPI. Le comité de vérification passe en revue les états financiers trimestriels et les communiqués de presse concernant les résultats trimestriels du FPI avant la divulgation. De plus, tous les communiqués de presse du FPI sont révisés par le président du conseil et chef de la direction; et

Ligne directrice de la bourse 1(e) - l'intégrité des systèmes de contrôle interne et d'information de gestion du FPI

Le comité de vérification est responsable de réviser les systèmes internes et les systèmes de contrôle interne du FPI et de veiller à ce que les rapports financiers soient conformes aux principes comptables, au domaine juridique, et à l'éthique. Le comité de vérification rencontre les comptes internes du FPI et, au besoin, les vérificateurs externes du FPI sur une base trimestrielle.



Composition du conseil des fiduciaires

La convention de fiducie prévoit qu'il doit y avoir un minimum de neuf et un maximum de onze fiduciaires. Le FPI compte actuellement neuf fiduciaires, dont cinq sont des fiduciaires indépendants et des fiduciaires non reliés, et dont quatre sont des fiduciaires de AM Total Investissements et sont des fiduciaires reliés en vertu des lignes directrices de la bourse. Corporation Financière Alpha (CFA) inc. (antérieurement désigné 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 de AM Total Investissements, société en nom collectif, représente au moins 10% des parts en circulation. Les fiduciaires indépendants sont élus par résolution adoptée à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts. Ils ont des mandats échelonnés d'une durée de deux ans. La majorité des fiduciaires doivent être des fiduciaires indépendants, être résidents canadiens et posséder au moins cinq années d'expérience approfondie du secteur immobilier.

En conformité avec la ligne directrice n°3 de la bourse, pour déterminer si un fiduciaire donné est un fiduciaire non relié, les fiduciaires examinent les faits concernant chaque fiduciaire et les considèrent à la lumière de plusieurs facteurs. Une majorité des fiduciaires ont la qualité de fiduciaires non reliés au sens de la ligne directrice n°2 de la bourse.

Les fiduciaires considèrent que Yvan Caron, Robert Després, Pierre Gingras, Ghislaine Laberge et Richard Marion sont des fiduciaires indépendants et sont des fiduciaires non reliés et que Jules Dallaire, Michel Dallaire, Michel Berthelot et Michel Paquet, fiduciaires de AM Total Investissements, sont des fiduciaires reliés.

Questions relevant des fiduciaires indépendants

En vertu de la convention de fiducie, toutes les questions relevant des fiduciaires indépendants requièrent seulement l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants. Les questions relevant des fiduciaires indépendants signifient toute décision relative à:

- (i) la conclusion d'arrangements dans lesquels le groupe Dallaire a une participation importante;
- (ii) la nomination, si elle est autorisée par la convention de fiducie, d'un fiduciaire indépendant pour combler une vacance parmi les fiduciaires indépendants et la recommandation aux porteurs de parts d'augmenter ou de réduire le nombre de fiduciaires et, le cas échéant, la proposition aux porteurs de parts de candidats aux postes de fiduciaires indépendants pour combler les postes de fiduciaires ainsi créés;
- (iii) l'augmentation de la rémunération de la direction;
- (iv) l'octroi d'options en vertu de tout régime d'options d'achat de parts approuvé par les fiduciaires, y compris, sans s'y restreindre, le régime d'options d'achat de parts;
- (v) la mise en application de toute convention conclue entre le FPI et un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou avec quiconque a des liens avec un fiduciaire non-indépendant; et



- (vi) toute réclamation faite par le groupe Dallaire, un membre de la famille Dallaire ou un membre du groupe ou une personne ayant des liens avec l'une ou l'autre des personnes précitées, ou toute réclamation qui l'aurait opposé ou dans laquelle les intérêts de l'une des personnes précitées diffèrent des intérêts du FPI.

Recrutement de nouveaux fiduciaires et évaluation de la performance

La ligne directrice n°4 de la bourse stipule que les fiduciaires devraient nommer un comité de fiduciaires dont la responsabilité est de proposer au conseil des fiduciaires (le « conseil ») de nouveaux candidats aux postes de fiduciaires et d'évaluer régulièrement la performance des fiduciaires; ce comité devrait être composé exclusivement de fiduciaires externes (i.e. qui ne sont pas membres de la direction), et en majorité de fiduciaires non reliés. Le FPI ne dispose actuellement d'aucune procédure officielle de recrutement de nouveaux fiduciaires. Cependant, les fiduciaires discutent de temps à autre entre eux de candidats éventuels. Les mises en candidature futures pour l'élection des fiduciaires résulteront des efforts de recrutement déployés par le FPI et des discussions entre les fiduciaires avant de considérer formellement les candidats aux postes de fiduciaires.

Marche à suivre pour évaluer l'efficacité du conseil des fiduciaires, de ses comités et de ses fiduciaires individuellement

Le comité de rémunération et de régie d'entreprise, qui est composé uniquement de fiduciaires indépendants, est responsable de la surveillance des pratiques de régie d'entreprise, du fonctionnement du conseil, des mandats et d'évaluer la performance du conseil, des ses comités et des fiduciaires individuellement en conformité avec la ligne directrice n°5 de la bourse.

Programme d'orientation et de formation à l'intention des nouveaux fiduciaires

La ligne directrice n°6 de la bourse stipule que le conseil devrait fournir des programmes d'orientation et de formation à l'intention des nouveaux fiduciaires. Les personnes nouvellement nommées ou élues au sein du conseil sont orientées de manière appropriée et en regard de l'opération et des fonctions du FPI, incluant la réception de documents et rapports concernant les activités et les affaires du FPI.

Taille du conseil des fiduciaires

La ligne directrice n°7 de la bourse stipule que le conseil devrait revoir sa taille afin de déterminer l'impact sur son efficacité et devrait entreprendre au besoin un programme de réduction du nombre de fiduciaires pour ramener celui-ci à un nombre permettant de prendre des décisions avec efficacité. Le conseil compte actuellement neuf membres. Le conseil est d'avis que sa taille actuelle est appropriée pour le FPI et offre la flexibilité pour répondre efficacement aux occasions qui se présentent. Les fiduciaires sont d'avis que le conseil, dans sa taille actuelle, combine diverses expériences et divers profils qu'ils considèrent appropriés pour veiller à la bonne gestion du FPI.



Revoir la rémunération des fiduciaires compte tenu du risque et des responsabilités

En conformité avec la ligne directrice n°8 de la bourse, le comité de rémunération et de régie d'entreprise est mandaté pour passer en revue la rémunération des fiduciaires en fonction des pratiques du marché et du niveau de responsabilité. Seuls les fiduciaires indépendants ou fiduciaires non reliés sont rémunérés pour agir en tant que fiduciaires du FPI.

Comités des fiduciaires

La ligne directrice n°9 de la bourse stipule que les comités de fiduciaires devraient généralement être composés de fiduciaires externes, qui soient en majorité des fiduciaires non reliés, bien que certains comités puissent comprendre un ou plusieurs fiduciaires internes. Les fiduciaires ont créé deux comités : un comité de vérification et un comité de rémunération et de régie d'entreprise. À l'unanimité, les fiduciaires ont choisi de ne pas constituer un comité d'investissement, préférant laisser au conseil la latitude voulue pour approuver ou rejeter les opérations projetées incluant les projets d'acquisition et de cession d'investissement ainsi que les emprunts (y compris la prise en charge ou la constitution d'hypothèque immobilière) par le FPI. En conformité avec la ligne directrice n°9 de la bourse, chacun des comités est composé d'au moins une majorité de fiduciaires indépendants ou fiduciaires non reliés.

Comité de vérification

La convention de fiducie requiert la constitution d'un comité de vérification composé d'au moins trois fiduciaires. La majorité des membres du comité de vérification doivent être des fiduciaires indépendants et un membre doit être un fiduciaire de AM Total Investissements. Le comité de vérification se compose actuellement de messieurs Robert Després, Yvan Caron et Michel Dallaire. Monsieur Robert Després, un fiduciaire indépendant, est président du comité de vérification. Même si la ligne directrice n°13 de la bourse recommande que tous les membres du comité de vérification soient des fiduciaires indépendants de la direction du FPI, le FPI est d'avis que la composition actuelle de ce comité lui assure une indépendance suffisante et que la présence de monsieur Dallaire constitue un atout étant donné les antécédents de ce dernier et son expérience.

Le comité de vérification a pour mandat d'examiner les états financiers du FPI, les conventions comptables et les règles de présentation des rapports du FPI. Il est également responsable de l'examen du plan de vérification externe, des contrôles internes, des systèmes comptables ainsi que de la présentation de l'information financière du FPI, et voit à ce que les garanties d'assurance du FPI soient suffisantes. Le comité de vérification a accès aux membres de la direction du FPI ainsi qu'aux vérificateurs externes du FPI.

Comité de rémunération et de régie d'entreprise

La convention de fiducie requiert la constitution d'un comité de rémunération et de régie d'entreprise composé d'au moins trois fiduciaires. Tous les membres du comité de rémunération et de régie d'entreprise doivent être des fiduciaires indépendants. Le comité se compose actuellement de messieurs Yvan Caron, Pierre Gingras et de madame Ghislaine Laberge. Monsieur Yvan Caron est le président du comité de rémunération et de régie d'entreprise. Le comité a la responsabilité d'agir comme conseiller dans le cadre des programmes de rémunération du FPI (y compris la rémunération des membres de la direction et



des fiduciaires du FPI, de recommander l'octroi d'options dans le cadre du régime d'options d'achat de parts et de l'admissibilité des participants au régime d'achat de parts des employés du FPI), et en conformité avec la ligne directrice n°10 de la bourse, de définir les politiques et les pratiques du FPI en matière de régie d'entreprise et d'en surveiller l'application. Le comité de rémunération et de régie d'entreprise revoit annuellement le mandat des fiduciaires et des comités du conseil.

Définir les limites de responsabilités de la direction

La ligne directrice n°11 de la bourse stipule que les fiduciaires, conjointement avec le chef de la direction, devraient élaborer des descriptions de fonctions pour le conseil et au chef de la direction, et y définir les limites des responsabilités de la direction.

(i) Conseil

Le conseil a la responsabilité de gérer les affaires du FPI. Toutes les responsabilités qui ne sont pas déléguées aux membres de la direction ou à un des comités du conseil demeurent la responsabilité du conseil.

(ii) Chef de la direction

Les objectifs du FPI que le chef de la direction doit satisfaire, de pair avec les autres membres de la direction sous sa supervision, sont déterminés selon les objectifs stratégiques du FPI. En conformité avec la ligne directrice n°11 de la bourse, le conseil établit annuellement les objectifs que le chef de la direction doit atteindre.

Structures et méthodes assurant l'indépendance du conseil par rapport à la direction

La ligne directrice n°12 de la bourse stipule que le conseil devrait mettre des structures et des méthodes assurant l'indépendance du conseil par rapport à la direction. Le président actuel du conseil des fiduciaires, monsieur Jules Dallaire, est un fiduciaire de AM Total Investissements. Toutefois, étant donné que la majorité des fiduciaires sont des fiduciaires indépendants ou fiduciaires non reliés, le conseil est d'avis que les mesures en vigueur sont suffisantes et assurent son indépendance des membres de la direction du FPI. En outre, dans l'exercice de ses fonctions, le conseil et tout comité composé de fiduciaires peut retenir les services d'un conseiller externe, aux frais du FPI, en conformité avec la ligne directrice n°14 de la bourse.

Communication avec les porteurs de parts

Le président et chef de la direction et le vice-président directeur et chef des opérations financières du FPI sont les principaux hauts dirigeants du FPI responsables de la communication avec les porteurs de parts sur des questions touchant le FPI; toutefois, les fiduciaires reconnaissent l'importance du maintien d'une communication efficace avec les porteurs de parts et, à cette fin, examinent les rapports annuels, l'analyse par la direction de la situation financière et des résultats d'exploitation, les circulaires de sollicitation de procurations de la direction, les notices annuelles, les états financiers trimestriels et les communiqués de presse sur les événements importants avant qu'ils ne soient distribués.



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 2002, le comité de rémunération et de régie d'entreprise (le « **comité** ») était composé de MM. Yvan Caron (président), Pierre Gingras et de madame Ghislaine Laberge.

Mandat du comité

Ce comité a pour mandat d'examiner les questions relatives à la rémunération des membres de la haute direction, 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 pour le président du conseil et chef de la direction ainsi que pour les autres 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. Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2002, aucune option n'a été octroyée en vertu du régime d'options d'achat de parts.

Ce rapport est présenté par le comité de rémunération et de régie d'entreprise et son inclusion à la présente circulaire a été approuvée par le comité.

(signé) Yvan Caron

(signé) Pierre Gingras

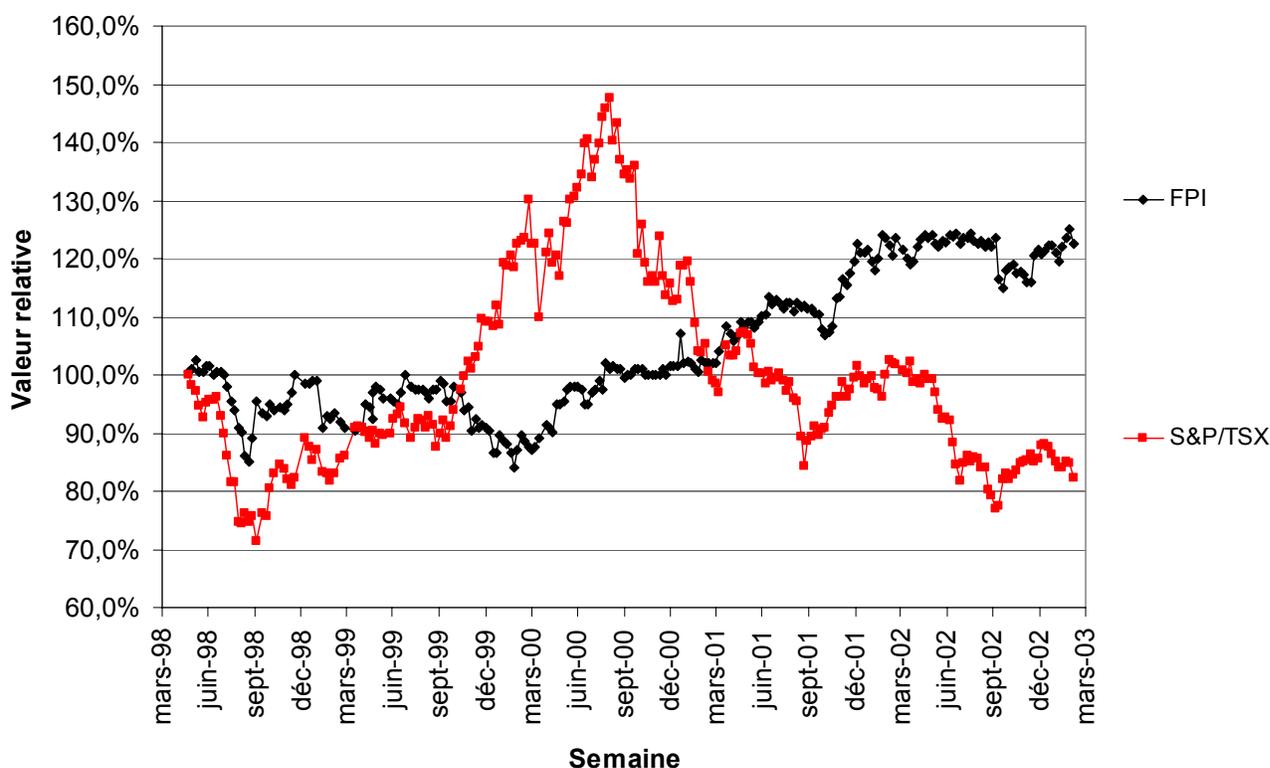
(signé) Ghislaine Laberge



GRAPHIQUE DE RENDEMENT

Les parts se négocient à la bourse depuis le 21 mai 1998 et se transigent sous le symbole « CUF.UN ». Le graphique suivant illustre le rendement global du FPI pour les porteurs de parts à l'égard de la période allant du 31 décembre 1998 au 31 décembre 2002. Le rendement du FPI est comparé à l'indice composé de rendement global du S&P/TSX de la bourse.

Comparaison des rendements cumulatifs globaux



	31 décembre 1998 (%)	31 décembre 1999 (%)	31 décembre 2000 (%)	31 décembre 2001 (%)	31 décembre 2002 (%)
FPI	100	89	101.5	119.5	120.7
Indice composé S&P/TSX	85	109	115.7	99.4	85.7



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 2002, 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 le 1^{er} janvier 2002, ou dans une opération projetée qui pourrait le toucher ou qui le touchera considérablement.

Jules Dallaire et Michel Dallaire, tous deux fiduciaires et membres de la direction du FPI, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Dalcon inc. et Corporation Financière Alpha (CFA) inc., Michel Paquet, également fiduciaire et membre de la direction du FPI, est également une personne ayant des liens avec ces sociétés, à titre de dirigeant.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2002, le FPI a enregistré des revenus de location nets de 1 480 000 \$ des sociétés Dalcon inc., Électricité Hamo inc. et de Corporation Financière Alpha (CFA) inc. Le FPI a encouru une dépense de 6 759 000 \$ pour la réalisation des améliorations locatives de ses locataires effectuées pour son compte par Dalcon inc. et de 14 442 000 \$ pour la construction d'un immeuble ainsi que le développement de certains de ses immeubles.

NOMINATION DES VÉRIFICATEURS

Les fiduciaires ont établi qu'il serait dans l'intérêt du FPI de nommer Ernst & Young s.r.l. à titre de vérificateurs du FPI. Ernst & Young s.r.l. occupe cette fonction depuis le 14 mai 2002.

Les personnes nommées dans le formulaire de procuration ci-joint ont l'intention de voter EN FAVEUR de la résolution nommant Ernst & Young s.r.l. en tant que vérificateurs du FPI jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts ou jusqu'à ce que son remplaçant soit nommé et autorisant les fiduciaires à fixer la rémunération des vérificateurs à moins que le porteur de parts qui a donné la procuration n'ait ordonné que les droits de vote rattachés aux parts visées par la procuration ne soient pas exercés quant à la nomination des vérificateurs.

MODIFICATIONS APPORTÉES À LA CONVENTION DE FIDUCIE

Première résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie

Aux termes de la clause 5.1.8 de la convention de fiducie, le FPI ne peut investir dans des terrains non viabilisés destinés à l'aménagement sauf dans des terrains adjacents aux immeubles existants du FPI à des fins (i) de la rénovation ou de l'agrandissement d'installations existantes qui sont des immobilisations du FPI ou (ii) de l'aménagement de nouvelles installations qui seront des immobilisations du FPI.



Modification proposée

Il est demandé aux porteurs de parts d'étudier et, s'ils le jugent souhaitable, d'adopter une résolution spéciale (la « première résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie ») pour modifier la convention de fiducie afin de permettre au FPI, avec l'approbation préalable des fiduciaires, d'investir dans des terrains non viabilisés pour être détenues comme immobilisations à des fins d'acquisition et d'aménagement ou pour mener tout autre projet d'aménagement en tous cas, à des fins (i) de rénovation ou d'agrandissement des installations existantes qui sont des immobilisations du FPI ou (ii) d'aménagement de nouvelles installations qui seront productives de revenu et qui constitueront des immobilisations du FPI pourvu que la valeur totale des investissements du FPI dans des terrains non viabilisés, n'exécède pas 2% de l'avoir rajusté des porteurs de parts (telle que définie à la convention de fiducie).

Les fiduciaires du FPI considèrent que cette modification dotera le FPI d'une plus grande souplesse pour offrir de nouvelles installations ou des installations agrandies à ses locataires existants et pour attirer de nouveaux locataires dans des édifices autres que ceux qui appartiennent présentement au FPI ou sur des sites non adjacents aux immeubles existants.

Le texte de la première résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie est joint dans la circulaire à l'annexe « A ».

Ces modifications prendront effet seulement lors de l'approbation à l'assemblée de la première résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie.

À moins d'indication contraire des porteurs de parts les ayant nommées, les personnes désignées dans le formulaire de procuration ci-joint ont l'intention de voter EN FAVEUR de la première résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie.

Approbation des porteurs de parts

La première résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie doit être adoptée par 66 2/3% des droits de vote se rattachant aux parts exercées en personne ou qui y sont représentées par un fondé de pouvoir à l'assemblée.

Les fiduciaires du FPI considèrent que la première résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie sera dans le meilleur intérêt des porteurs de parts du FPI et en recommandent l'adoption.

Deuxième modification portant sur les modifications à la convention de fiducie

Aux termes de la clause 5.1.9.3 de la convention de fiducie, le FPI ne peut investir que dans des hypothèques immobilières que si l'hypothèque immobilière grevant l'immeuble qui garantit le prêt est de premier rang.



Modification proposée

Il est demandé aux porteurs de parts d'étudier et, s'ils le jugent souhaitable, d'adopter une résolution spéciale (la « deuxième résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie ») pour modifier la convention de fiducie afin de permettre au FPI, avec l'approbation préalable des fiduciaires, d'investir également dans des hypothèques immobilières qui ne sont pas de premier rang.

Les fiduciaires du FPI considèrent que cette modification dotera le FPI d'une plus grande souplesse quant à sa capacité d'investir dans des hypothèques immobilières, notamment pour assurer, directement ou indirectement, du financement destiné à la construction ou du financement par le vendeur dans le cadre de l'aménagement, de l'acquisition ou de la propriété des biens immobiliers (y compris les terrains non viabilisés).

Le texte de la deuxième résolution portant sur la modification à la convention de fiducie est joint dans la circulaire à l'annexe « B ».

Ces modifications prendront effet seulement lors de l'approbation à l'assemblée de la deuxième résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie.

À moins d'indication contraire des porteurs de parts les ayant nommées, les personnes désignées dans le formulaire de procuration ci-joint ont l'intention de voter EN FAVEUR de la deuxième résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie.

Approbation des porteurs de parts

La deuxième résolution portant sur la modification à la convention de fiducie doit être adoptée par 66 2/3% des droits de vote se rattachant aux parts exercées en personne ou qui y sont représentées par un fondé de pouvoir à l'assemblée.

Les fiduciaires du FPI considèrent que la deuxième résolution portant sur la modification à la convention de fiducie sera dans le meilleur intérêt des porteurs de parts du FPI et en recommandent l'adoption.

Si les porteurs de parts adoptent la première résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie et la deuxième résolution portant sur les modifications à la convention de fiducie, le statut du FPI à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire » et de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)* ne sera pas affecté. De plus, le FPI continuera d'être sujet aux autres dispositions des lignes directrices en matière d'investissement et des principes d'exploitation contenues à la convention de fiducie.



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

GÉNÉRALITÉS

Les états financiers consolidés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2002, ainsi que le rapport des vérificateurs s'y rapportant, seront présentés aux porteurs de parts à l'assemblée.

On peut se procurer des exemplaires du rapport annuel 2002 du FPI contenant les états financiers consolidés vérifiés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2002, les états financiers intérimaires du FPI pour la période ultérieure à la fin du dernier exercice du FPI, la présente circulaire et la notice annuelle la plus récente du FPI en adressant une demande écrite au secrétaire du FPI.

APPROBATION DES FIDUCIAIRES

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

FAIT à Québec (Québec), le 24 mars 2003.

PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES,
Le secrétaire,

(signé) Michel Paquet



ANNEXE « A »

PREMIÈRE RÉOLUTION PORTANT SUR LES MODIFICATIONS À LA CONVENTION DE FIDUCIE

IL EST RÉSOLU:

1. QUE la convention de fiducie du FPI conclue en date du 31 mars 1998, telle que modifiée, augmentée ou reformulée (la « **convention de fiducie** ») soit modifiée par les présentes en supprimant la clause 5.1.8 de la convention de fiducie et en la remplaçant par le texte qui suit :

« 5.1.8 le FPI peut, avec l'approbation préalable des fiduciaires, investir dans des terrains non viabilisés pour être détenus comme immobilisations à des fins d'acquisition et d'aménagement ou pour mener tout autre projet d'aménagement en tous cas, à des fins (i) de rénovation ou d'agrandissement des installations existantes qui sont des immobilisations du FPI ou (ii) d'aménagement de nouvelles installations qui seront productives de revenu et qui constitueront des immobilisations du FPI, pourvu que la valeur totale des investissements du FPI dans des terrains non viabilisés, n'excède pas 2% de l'avoir rajusté des porteurs de parts »;
2. QUE tout fiduciaire ou membre de la direction du FPI soit par les présentes autorisé pour le FPI et les fiduciaires du FPI et en leur nom, à signer, livrer et déposer, ou faire en sorte que soit signé, livré et déposé la convention de fiducie modifiée ou tout autre document ou acte, selon ce qu'il peut juger nécessaire, souhaitable ou approprié, afin de donner effet à ce qui précède; et
3. Nonobstant l'adoption de la présente résolution par les porteurs de parts du FPI, le FPI et les fiduciaires du FPI ne seront pas obligés de procéder avec la modification de la convention de fiducie relatée au paragraphe 1, et sont par les présentes autorisés et habilités sans autre avis ou approbation des porteurs de parts du FPI, à renoncer en tout temps et à l'entière discrétion des fiduciaires du FPI, à la modification envisagée à la convention de fiducie par le paragraphe 1.



ANNEXE « B »

DEUXIÈME RÉOLUTION PORTANT SUR LA MODIFICATION À LA CONVENTION DE FIDUCIE

IL EST RÉSOLU:

1. QUE la convention de fiducie du FPI conclue en date du 31 mars 1998, telle que modifiée, augmentée ou reformulée (la « **convention de fiducie** ») soit modifiée par les présentes en supprimant la clause 5.1.9.3 de la convention de fiducie et en la remplaçant par le texte qui suit :

« 5.1.9 3 l'hypothèque immobilière grevant l'immeuble qui garantit le prêt est de premier rang ou de rang subséquent »;
2. QUE tout fiduciaire ou membre de la direction du FPI soit par les présentes autorisé pour le FPI et les fiduciaires du FPI et en leur nom, à signer, livrer et déposer, ou faire en sorte que soit signé, livré et déposé la convention de fiducie modifiée ou tout autre document ou acte, selon ce qu'il peut juger nécessaire, souhaitable ou approprié, afin de donner effet à ce qui précède; et
3. Nonobstant l'adoption de la présente résolution par les porteurs de parts du FPI, le FPI et les fiduciaires du FPI ne seront pas obligés de procéder avec la modification de la convention de fiducie relatée au paragraphe 1, et sont par les présentes autorisés et habilités sans autre avis ou approbation des porteurs de parts du FPI, à renoncer en tout temps et à l'entière discrétion des fiduciaires du FPI, à la modification envisagée à la convention de fiducie par le paragraphe 1.