



# **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 26 mars 2004



## 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 (les « **porteurs de parts** ») du Fonds de placement immobilier Cominar (le « **FPI** ») aura lieu au Salon Jolliet de l'hôtel Le Reine Elizabeth, 900, boulevard René-Lévesque ouest, Montréal (Québec), le mardi 11 mai 2004 à 11 h (heure de Montréal), aux fins suivantes :

1. **RECEVOIR** les états financiers du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003, ainsi que le rapport des vérificateurs sur ces états;
2. **ÉLIRE** trois fiduciaires indépendants du FPI pour les deux prochains exercices;
3. **NOMMER** les vérificateurs et autoriser les fiduciaires du FPI à fixer leur rémunération;
4. **ÉTUDIER** et, si on le juge à propos, adopter une résolution dont le texte complet est énoncé à l'annexe « A » de la circulaire de sollicitation de procurations de la direction qui accompagne le présent avis de convocation visant à (i) ratifier et confirmer une modification au régime d'options d'achat de parts du FPI ayant trait à l'augmentation du nombre maximal de parts pouvant être émises lors de la levée d'options octroyées en vertu de ce régime d'options; et (ii) approuver l'inscription de parts supplémentaires à la Bourse de Toronto à être inscrite comme réservées pour émission en vertu de régime d'options d'achat de parts du FPI; 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 2, 3 et 4 doit être adoptée à la majorité des voix exprimées à l'assemblée. La circulaire de sollicitation de procurations de la direction ci-jointe, datée du 26 mars 2004, 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 6 avril 2004 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 la formule de procuration à l'agent de transfert du FPI, Trust Banque Nationale inc., 1100, rue Université, 9<sup>e</sup> étage, Montréal (Québec), H3B 2G7, ou au siège social du FPI, 455, rue Marais, Vanier (Québec), G1M 3A2. Pour être valables, les formules de procuration doivent être reçues au plus tard à 14h (heure de Montréal), lundi, le 10 mai 2004 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 2003 du FPI, comprenant un exemplaire des états financiers vérifiés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003.

FAIT à Québec (Québec), le 26 mars 2004.

**PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES,**  
Le secrétaire,

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 11 mai 2004 au salon Jolliet 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 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 22 mars 2004.

À la présente circulaire et à l'avis qui l'accompagne sont joints un exemplaire du rapport annuel 2003 du FPI qui contient un exemplaire des états financiers vérifiés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003 et une formule de procuration à remplir en vue de l'assemblée.

#### PORTEURS NON INSCRITS

Les renseignements figurant dans la présente rubrique sont importants pour les nombreux porteurs de parts dont les parts ne sont pas immatriculées à leur nom (les « **porteurs non inscrits** »). Les porteurs non inscrits doivent prendre note que seules les procurations déposées par des porteurs de parts dont le nom figure dans les registres du FPI à titre de porteurs inscrits de parts peuvent être acceptées et exercées à l'assemblée. Toutefois, dans de nombreux cas, les parts appartenant en propriété effective à un porteur non inscrit peuvent être immatriculées de l'une des deux façons suivantes :

- a) au nom d'un intermédiaire (un « **intermédiaire** ») par l'entremise duquel le porteur non inscrit détient ses parts, notamment une banque, une société de fiducie, un courtier en valeurs ou encore un fiduciaire ou un administrateur de REER, de FERR ou de REEE autogérés ou de régimes similaires;
- b) au nom d'une chambre de compensation (comme La Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée ou « **CSD** ») dont l'intermédiaire est un adhérent.

Conformément aux exigences de la Norme canadienne 54-101 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, le FPI a distribué des exemplaires de l'avis de convocation, de la présente circulaire, de la formule de procuration et du rapport annuel 2003 (collectivement, les « **documents relatifs à l'assemblée** ») aux chambres de compensation et aux intermédiaires pour qu'ils les communiquent aux porteurs non inscrits.



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Les intermédiaires sont tenus de faire parvenir les documents relatifs à l'assemblée aux porteurs non inscrits, à moins que ceux-ci n'aient renoncé à leur droit de les recevoir. Il arrive fréquemment que les intermédiaires utilisent les services de tiers pour communiquer les documents relatifs à l'assemblée aux porteurs non inscrits. En règle générale, le porteur non inscrit n'ayant pas renoncé à son droit de recevoir les documents relatifs à l'assemblée devrait :

- a) soit recevoir une procuration signée par l'intermédiaire (habituellement revêtue d'une signature en fac-similé) et indiquant déjà le nombre de parts appartenant en propriété effective au porteur non inscrit, mais demeurant par ailleurs non remplie. Le porteur non inscrit n'a pas à signer ce formulaire de procuration. S'il désire soumettre une procuration, il doit dûment remplir la formule de procuration et le déposer auprès de Trust Banque Nationale inc. de la manière indiquée ci-dessus;
- b) soit, ce qui est plus fréquent, recevoir une demande d'instructions de vote qu'il doit remplir et signer en conformité avec les instructions données sur la demande d'instructions de vote qu'il reçoit.

La majorité des courtiers délèguent maintenant à Communications ADP Investor (« **ADP** ») (auparavant connue sous la dénomination Corporation de communications des investisseurs indépendants) la responsabilité d'obtenir des instructions de leurs clients. Habituellement, ADP expédie par la poste un formulaire de procuration aux porteurs non inscrits leur demandant de le remplir et de le lui retourner (le formulaire d'ADP permet également de remplir la demande d'instructions de vote par téléphone). ADP compile ensuite les résultats de toutes les instructions reçues et communique l'information appropriée concernant l'exercice des droits de vote rattachés aux parts devant être représentées à l'assemblée des actionnaires. Le porteur non inscrit qui reçoit un formulaire de procuration d'ADP ne peut utiliser cette procuration pour exercer ses droits de vote directement à l'assemblée. La procuration doit être retournée à ADP suffisamment longtemps avant l'assemblée pour que les droits de vote rattachés aux parts puissent être exercés.

Les droits de vote rattachés aux parts détenues par des courtiers ou par leurs mandataires ou prête-noms ne peuvent être exercés pour ou contre les résolutions que conformément aux instructions du porteur non inscrit. En l'absence d'instructions précises, il est interdit aux courtiers ainsi qu'à leurs mandataires et prête-noms d'exercer les droits de vote rattachés aux parts de leurs clients. Cette procédure a pour but de permettre aux porteurs non inscrits de donner des instructions sur la façon d'exercer les droits de vote rattachés aux parts dont ils sont les véritables propriétaires.

Le porteur non inscrit qui reçoit une procuration ou une demande d'instructions de vote mais qui désire assister et voter en personne à l'assemblée (ou qui désire qu'une autre personne assiste et vote en son nom à l'assemblée) doit biffer le nom des personnes figurant sur la procuration et inscrire son propre nom (ou celui d'une autre personne de son choix) dans l'espace en blanc prévu à cette fin ou, dans le cas d'une demande d'instructions de vote, suivre les directives figurant sur cette demande. Dans un cas comme dans l'autre, le porteur non inscrit doit suivre soigneusement les instructions de son intermédiaire et de ses fournisseurs de services et s'assurer que les instructions concernant l'exercice des droits de vote rattachés à ses parts soient communiquées à la personne appropriée.



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

## 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 Université, 9<sup>e</sup> étage, Montréal (Québec), H3B 2G7, ou au siège social du FPI, 455, rue Marais, Vanier (Québec), G1M 3A2, au plus tard à 14 h (heure de Montréal), lundi, le 10 mai 2004 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. **À défaut d'instructions à l'effet contraire, le fondé de pouvoir exercera les droits de vote rattachés aux parts EN FAVEUR DE (i) l'élection des trois candidats de la direction comme fiduciaires indépendants (tel que ci-après défini), (ii) l'élection des vérificateurs du FPI et l'autorisation des fiduciaires à fixer leur rémunération, et (iii) l'approbation d'une résolution visant la ratification et la confirmation d'une modification au régime d'options d'achat de parts du FPI (le «régime d'options») ayant trait à l'augmentation du nombre maximal de parts pouvant être émises suite à la levée d'options octroyées en vertu du régime d'options et approuvant l'inscription de parts additionnelles à la Bourse de Toronto à être inscrites comme réservées en vue de leur émission conformément au régime d'options, le tout tel que décrit 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.**



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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 22 mars 2004, 31 721 337 parts du FPI étaient émises et en circulation. 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 6 avril 2004, 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 dix 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 régissant le 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. 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 :

Porteur de parts	Nombre de parts détenues à titre de propriétaire ou sur lesquelles un contrôle est exercé	Pourcentage de parts en circulation
AM Total Investissements, société en nom collectif <sup>(1)</sup>	6 807 400	21,5 %
CDS & Co.	24 913 937	78,5%

### NOTE :

- (1) Les parts détenues par 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.



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

## 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 «Pratiques 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 Dallaire, Michel Berthelot et Michel Paquet. Deux des fiduciaires indépendants, à savoir Yvan Caron et Ghislaine Laberge, occuperont leurs charges pour un mandat devant prendre fin à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2004. Ainsi, trois fiduciaires indépendants, à savoir Robert Després, Pierre Gingras et Richard Marion, dont les mandats respectifs expirent à la clôture de l'assemblée sont mis en candidature par la direction en vue de leur élection comme fiduciaires indépendants à l'assemblée.

**Les personnes désignées dans le formulaire de procuration ci-joint devant servir à l'assemblée entendent exercer leurs droits de vote EN FAVEUR de l'élection de Robert Després, Pierre Gingras et Richard Marion à titre de fiduciaires indépendants, pour un mandat expirant à la clôture de l'assemblée annuelle des porteurs de parts de l'exercice se terminant le 31 décembre 2005 ou jusqu'à l'élection ou la nomination de leurs successeurs, dûment élus ou nommés conformément à la convention de fiducie, 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.** 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 quelques renseignements sur les trois 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 22 mars 2004.



**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

---

**CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS 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 <sup>(1)</sup>
--	-----------------------	---	---

<b>Jules Dallaire</b> Québec (arrondissement 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	329 600 <sup>(5)</sup>
<b>Michel Dallaire, ing.</b> Québec (arrondissement Beauport) (Québec) Fiduciaire de AM Total Investissements, président et chef des opérations	Président et chef des opérations	1998	6 864 109 <sup>(6)</sup>
<b>Michel Berthelot, c.a.</b> Québec (arrondissement Laurentien) (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	16 874
<b>Me Michel Paquet</b> Québec (arrondissement Sainte-Foy - Sillery) (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	11 447
<b>Yvan Caron</b> <sup>(2) (3)</sup> Québec (arrondissement Limoilou) (Québec) Fiduciaire indépendant	Consultant	1998 <sup>(4)</sup>	Néant
<b>Robert Després, O.C., G.O.Q.</b> <sup>(2)</sup> Québec (arrondissement de la Cité) (Québec) Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	1998	16 500
<b>Pierre Gingras</b> <sup>(2) (3)</sup> 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 administrateur de Reliure Sélect inc., une compagnie de reliure thermoplastique	1998	74 099 <sup>(7)</sup>
<b>Ghislaine Laberge</b> <sup>(3)</sup> Montréal (arrondissement Verdun) (Québec) Fiduciaire indépendant	Expert-conseil en placements immobiliers, administratrice de CDP Capital – conseil immobilier et CDP Capital – hypothèques, membres du groupe de la Caisse de dépôt et placement du Québec	1998 <sup>(4)</sup>	Néant
<b>Richard Marion</b> Montréal, (arrondissement Dollard-des-Ormeaux – Roxboro) (Québec) Fiduciaire indépendant	Président de Actigest inc., une compagnie de gestion personnelle, président et directeur général de la Société en commandite immobilière Solim, un fonds spécialisé en investissements et développement immobilier	1998	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 2004.
- (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 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., et 6 807 400 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 13 099 parts du FPI détenues par Placements Moras inc.



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Chacun des fiduciaires nommés dans le tableau ci-dessus a exercé son occupation principale pendant les cinq dernières années.

La direction du FPI et les fiduciaires détenaient collectivement (13 personnes), en propriété véritable, ou avaient le contrôle sur 7 301 900 parts, représentant environ 23 % des parts émises et en circulation en date du 22 mars 2004.

### 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/ou comité 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 2003, le total de la rémunération payé par le FPI aux fiduciaires en contrepartie de leurs services à titre de fiduciaires s'est élevé à 60 520 \$.

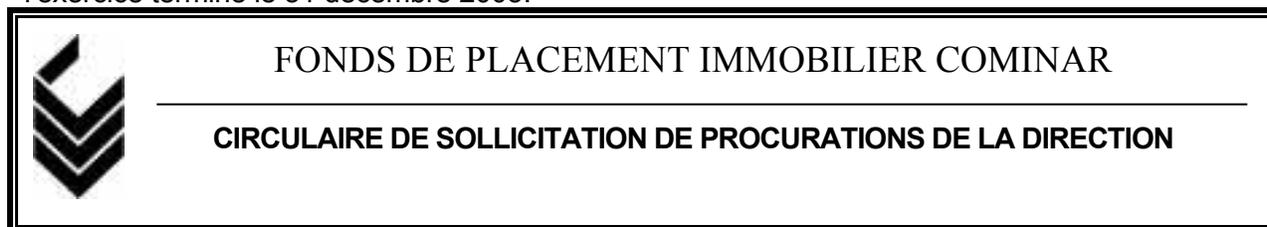
Au cours du même exercice financier, tous les fiduciaires sauf Jules Dallaire et Yvan Caron, ont reçu des options visant l'achat de 575 000 parts du FPI, sujet à l'obtention de l'approbation des porteurs de parts et de l'approbation des organismes de réglementation (se reporter à la rubrique «Modification et reformulation du régime d'options» de la présente circulaire). La convention de fiducie stipule qu'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. En conséquence, Yvan Caron a 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 2004, moyennant une prime annuelle de 40 945 \$. 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 22 mars 2004, aucune réclamation 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 2003.



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	
<b>Jules Dallaire</b> Président et chef de la direction	2003	144 206 <sup>(1)</sup>	Néant	Néant	Néant	Néant
	2002	140 006 <sup>(1)</sup>	Néant	Néant	Néant	Néant
	2001	135 928 <sup>(1)</sup>	Néant	Néant	Néant	Néant

### NOTE :

(1) Les montants figurant sous la rubrique Rémunération annuelle pour les années 2003, 2002 et 2001 correspondent à la rémunération versée par Les Services Administratifs Cominar inc., une filiale en propriété exclusive du FPI.

Outre le régime d'options, le FPI n'a pas de régime à long terme ni de régime de retraite et n'a jamais octroyé de droits à la plus-value des parts à ses fiduciaires, à ses membres de la direction ou à ses employés.

## RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS

Le 21 mai 1998, le FPI a adopté le régime d'options qui a été modifié et reformulé le 15 mai 2001 et le 13 novembre 2003 (se reporter à la rubrique « Modification et reformulation du régime d'options » de la présente circulaire). 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 du FPI (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 sept ans, à moins que la résolution adoptée par les fiduciaires à la date de l'octroi des options en décide autrement, et en aucun cas, la durée de toute option ne peut excéder dix ans de la date de l'octroi. Elles peuvent être levées à un prix qui ne doit pas être inférieur au cours de clôture des parts le jour précédant immédiatement la date de l'octroi. Les options octroyées sont acquises par tranche de 20% sur une base cumulative au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième anniversaire suivant la date de l'octroi.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2003, le FPI a octroyé à 99 personnes éligibles, dont 88 sont des employés, un total de 2 710 000 options à un prix d'exercice de 14,00 \$ par part selon les termes du régime d'options, le tout sujet à l'obtention de l'approbation des porteurs de parts et de l'approbation des organismes de réglementation (se reporter à la rubrique « Modification et reformulation du régime d'options » de la présente circulaire).

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2003, aucune option d'achat de parts n'a été octroyée au membre désigné de la haute direction.



### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

#### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Le tableau suivant présente pour le membre désigné de la haute direction le nombre d'options d'achat de parts, s'il en est, levées au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2003, la valeur totale réalisée au moment de la levée et le nombre total d'options non levées, s'il en est, détenues au 31 décembre 2003. La valeur réalisée au moment de la levée est la différence entre la valeur marchande du titre sous-jacent à la date de la levée et le prix de levée ou de base de l'option. La valeur d'une option non levée en jeu en fin d'exercice est la différence entre son prix de levée ou de base et la valeur marchande des parts du FPI le 31 décembre 2003. Ces valeurs, contrairement aux montants indiqués dans la colonne intitulée « Valeur totale réalisée », n'ont pas été réalisées et pourraient ne jamais l'être. Ces options n'ont pas été levées et pourraient ne pas l'être; et les gains réels, s'il en est, réalisés au moment de la levée dépendront de la valeur des parts du FPI à la date de la levée. Rien ne garantit que ces valeurs seront réalisées.

**RÉGIME D'OPTIONS D'ACHAT DE PARTS -  
OPTIONS LEVÉES AU COURS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2003  
ET VALEUR DE CES OPTIONS À LA FIN DE L'EXERCICE**

<b>NOM</b>	<b>NOMBRE DE TITRES ACQUIS À LA LEVÉE</b>	<b>VALEUR TOTALE RÉALISÉE (en dollars)</b>	<b>NOMBRE D'OPTIONS NON LEVÉES AU 31 DÉCEMBRE 2003 POUVANT / NE POUVANT ÊTRE LEVÉES</b>	<b>VALEUR DES OPTIONS EN JEU NON LEVÉES AU 31 DÉCEMBRE 2003 (en dollars) POUVANT / NE POUVANT ÊTRE LEVÉES<sup>(1)</sup></b>
Jules Dallaire	93 000	454 800	69 000 / Néant	382 260 / Néant

(1) D'après le cours de clôture des parts à la Bourse de Toronto le 31 décembre 2003, soit 14,79 \$ la part.

## **CONTRAT 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. Prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2004, les conditions d'emploi de monsieur Dallaire ont été révisées de sorte que monsieur Dallaire ne reçoit plus de salaire de base.

## **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 2003, le comité de rémunération et de régie d'entreprise (le «**comité**») était composé de trois fiduciaires, à savoir de MM Yvan Caron (président) et Pierre Gingras et de Mme Ghislaine Laberge qui sont tous trois des fiduciaires «non reliés» au sens des lignes directrices de la Bourse de Toronto.



## **FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

### **CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION**

### **Mandat du comité**

Ce comité a pour mandat d'examiner les questions relatives au niveau et à la nature de la rémunération payable aux membres de la haute direction, y compris celle du président du conseil et chef de la direction dont la rémunération est présentée dans le tableau sommaire de la rémunération. Le comité fait également des recommandations au conseil des fiduciaires concernant en ce qui a trait au niveau des primes annuelles et aux octrois d'options en vertu du régime d'options. Également, 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 similaires d'envergure comparables au FPI dans l'agglomération de Québec. Les salaires de base sont établis suivant une évaluation du rendement individuel 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 en fonction des résultats financiers et de la réalisation des objectifs stratégiques du FPI. Ces objectifs sont fixés au début de chaque exercice. Le conseil des fiduciaires détermine annuellement si des primes doivent être octroyées aux membres de la haute direction en fonction des recommandations du comité.

### **Primes incitatives à long terme**

Les primes incitatives à long terme consistent en l'octroi d'options en vertu du régime d'options. L'octroi d'options à des personnes éligibles est déterminé selon les recommandations faites par le comité. Le comité est d'avis que l'octroi d'options est une mesure d'ordre financier qui incite les employés qui y participent à accroître la valeur du placement des porteurs de parts en leur offrant une rémunération liée à la hausse du cours des parts.

Ce rapport est présenté par le comité de rémunération et de régie d'entreprise.

(signé) Yvan Caron

(signé) Pierre Gingras

(signé) Ghislaine Laberge

## **PRÊTS AUX FIDUCIAIRES ET AUX MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION**

À la date de la présente circulaire et au cours de l'exercice du FPI terminé le 31 décembre 2003, aucun fiduciaire, aucun candidat proposé à l'élection des fiduciaires ni aucun membre de la direction du FPI n'avait de dette envers le FPI ou l'une de ses filiales.



## **PRATIQUES 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 à la satisfaction de ses porteurs de parts, lesquelles devraient être révisées régulièrement pour s'assurer qu'elles sont appropriées. Une comparaison détaillée des pratiques de régie d'entreprise du FPI par rapport aux lignes directrices (les « **lignes directrices de la bourse** ») adoptées par la Bourse de Toronto se retrouve à l'annexe « B » de la présente circulaire.

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) 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.

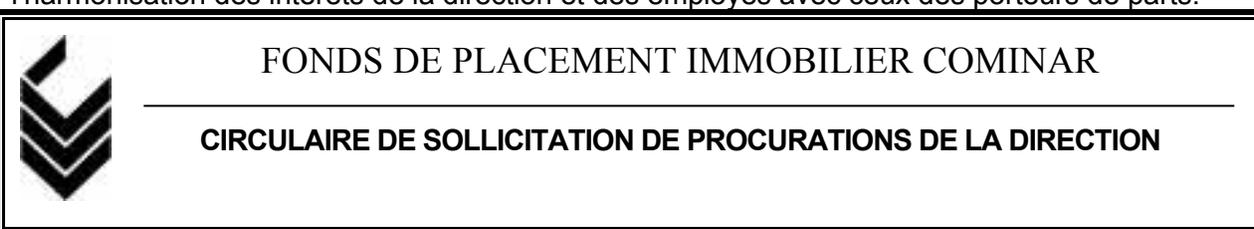
Dans la présente circulaire, le terme «**groupe Dallaire**» inclut AM Total Investissements, société en nom collectif, Corporation Financière Alpha (CFA) inc. et Société en Commandite Alpha-Québec inc.

Dans la présente circulaire, le terme «**fiduciaire 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 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., 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.

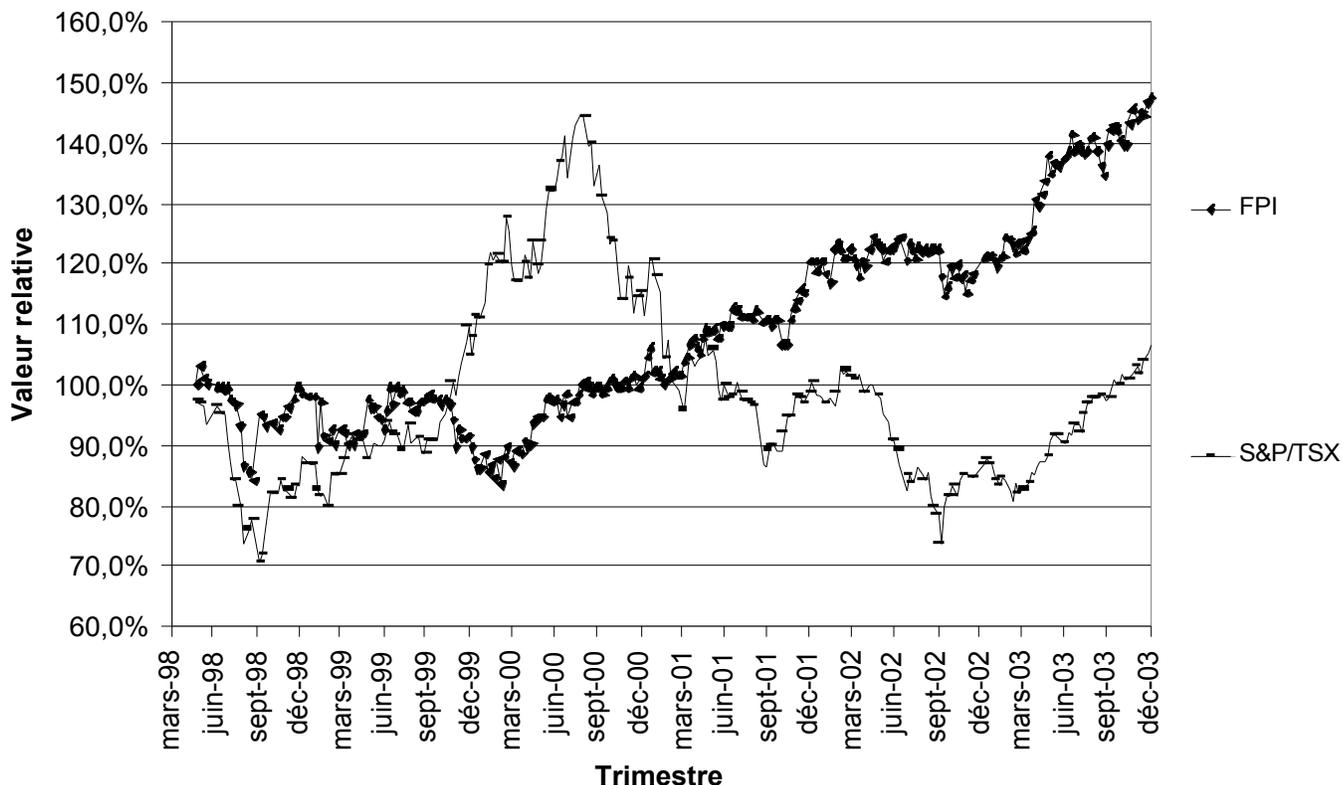
De l'avis du FPI, cette structure réduit les risques de conflits d'intérêts entre la direction et le FPI. Il est aussi d'avis que l'adoption d'une structure de gestion complètement intégrée favorise l'harmonisation des intérêts de la direction et des employés avec ceux des porteurs de parts.



### **GRAPHIQUE DE RENDEMENT**

Les parts du FPI sont inscrites à la Bourse de Toronto depuis mai 1998. Le graphique suivant compare à la fin de chaque trimestre jusqu'au 31 décembre 2003 le rendement global du FPI pour les porteurs de parts avec le rendement global de l'indice composé S&P/TSX de la Bourse de Toronto.

## Comparaison des rendements cumulatifs globaux



### 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 2003, 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<sup>er</sup> janvier 2004, 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 une personne ayant des liens avec ces sociétés, à titre de dirigeant.



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2003, le FPI a enregistré des revenus de location nets de 1,5M \$ des sociétés Dalcon inc., Électricité Hamo inc. et de Corporation Financière Alpha (CFA) inc. Le FPI a encouru une dépense de 7,5M \$ pour la réalisation des améliorations locatives de ses locataires effectuées pour son compte par Dalcon inc. et de 21,2M \$ pour la construction et le développement d'immeubles productifs de revenus effectués pour son compte par Dalcon inc.

## 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 n'ait précisé dans le formulaire de procuration qu'on s'abstienne d'exercer les droits de vote rattachés à ses parts quant à la nomination des vérificateurs.**

## MODIFICATION ET REFORMULATION DU RÉGIME D'OPTIONS

Lors de son premier appel public à l'épargne, le FPI a constitué le régime d'options qui a été ultérieurement modifié et reformulé par les fiduciaires le 27 mai 2001 et approuvé par les porteurs de parts le 15 mai 2001. Les fiduciaires ont à nouveau modifié et reformulé le régime d'options le 13 novembre 2003 (se reporter à la rubrique «Modification proposée – Augmentation du nombre de parts réservées en vue de leur émission» ci-bas). Le but du régime d'options 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 encourager le maintien et l'amélioration de la prestation de ces personnes auprès du FPI. Avant de décider de recommander la modification et la reformulation du régime d'options, le comité de rémunération et de régie d'entreprise et les fiduciaires ont examiné un certain nombre de facteurs, notamment le nombre d'options actuellement en circulation dans le cadre du régime d'options, les besoins actuels et futurs en ressources humaines du FPI et les points de référence sur le plan de la concurrence. Le nombre d'options visant des parts pouvant faire actuellement l'objet d'octrois a été épuisé. En outre, le nombre de parts actuellement réservées aux fins d'émission dans le cadre du régime d'options ne représente plus 10 % des parts actuellement émises et en circulation, en raison de l'émission par le FPI de parts supplémentaires au cours des dernières années. En se fondant sur son examen de ces facteurs, les fiduciaires ont conclu que la modification et reformulation proposée du régime d'options était à la fois raisonnable et dans l'intérêt supérieur du FPI.

### ***Modification proposée - Augmentation du nombre de parts réservées en vue de leur émission***

Le FPI peut octroyer des options permettant d'acheter jusqu'à 2 045 699 parts en vertu du régime d'options. Avant le 13 novembre 2003, des options permettant d'acquérir un total de



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

1 840 000 parts avaient été octroyées en vertu du régime d'options et de ce nombre, des options permettant d'acquérir 1 482 667 parts avaient été levées. Conséquemment, des options permettant d'acquérir 357 333 parts étaient en circulation et des options permettant d'acquérir 205 699 parts étaient toujours disponibles pour octroi représentant ainsi un nombre de parts réservées en vue de leur émission en vertu du régime d'options totalisant 563 032 parts.

Le 13 novembre 2003, les fiduciaires ont approuvé la modification et reformulation du régime d'options, sous réserve de l'obtention de l'approbation des porteurs de parts et des organismes de réglementation. La modification proposée vise à augmenter le nombre maximal de parts pouvant être émises dans le cadre du régime d'options à un moment donné, pour le faire passer de 2 045 699 à 3 160 000 (la «**modification**»). Le nouveau maximum proposé vise à

permettre au FPI de continuer de posséder approximativement 10 % de ses parts disponibles aux fins de l'octroi d'options sous forme d'« options non levées » et d'« options pouvant être émises ». Conséquemment, les fiduciaires ont approuvé l'inscription de 2 596 968 parts additionnelles comme réservées en vue de leur émission lors de la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'options. De ce nombre (i) 1 114 300 parts représentent l'augmentation du nombre maximal de parts pouvant être émises lors de la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'options; et (ii) 1 482 667 parts représentent le «réapprovisionnement» du régime d'options (étant donné que des options permettant d'acquérir 1 482 667 parts ont été levées depuis l'adoption du régime d'options).

De plus, en date du 13 novembre 2003, les fiduciaires ont approuvé l'octroi d'options permettant d'acheter 2 710 000 part supplémentaires en conformité avec les modalités du régime d'options (les «options excédentaires»). Par conséquent, le nombre de parts pouvant être émises à la levée d'options aux termes du régime d'options dépasse actuellement le nombre maximal de parts disponibles aux fins d'octrois. Font partie de ces options excédentaires, des options permettant d'acheter un total de 900 000 parts, qui ont été octroyées à des initiés du FPI, et des options permettant d'acheter un total de 1 810 000 parts, qui ont été octroyées à des non-initiés du FPI. La totalité de ces options excédentaires peuvent être levées au prix de 14,00 \$. Toutefois, les options excédentaires ne pourront être levées que si les porteurs de parts approuvent, ratifient et confirment la modification à l'assemblée.

La FPI requerra l'inscription de 2 596 968 parts supplémentaires à la Bourse de Toronto, à être inscrites comme réservées en vue de leur émission en vertu du régime d'options.

La modification au régime est sujette à l'approbation préalable de la Bourse de Toronto. La Bourse de Toronto a conditionnellement approuvé la modification, sous réserve de la ratification par les porteurs de parts à l'assemblée comme il est prévu aux présentes et au dépôt auprès de la Bourse de Toronto de certains documents requis par cette dernière.

Par conséquent, à l'assemblée, il sera demandé aux porteurs de parts d'examiner et, s'ils le jugent à propos, d'approuver la résolution énoncée à l'annexe «A» de la présente circulaire visant (i) l'approbation, la confirmation et la ratification de la modification du régime d'options en vue d'augmenter le nombre maximal de parts pouvant être émises lors de la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'options à un moment donné pour le faire passer de 2 045 699 à 3 160 000 (ce qui représente approximativement 10% du nombre de parts émises et en circulation du FPI en date du 22 mars 2004); et (ii) l'approbation de l'inscription de 2 596 968 parts supplémentaires à la Bourse de Toronto à être inscrite comme réservées en vue de leur émission en vertu du régime d'options. Pour être valide, cette résolution doit être



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

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.

Les fiduciaires recommandent aux porteurs de parts de voter en faveur de l'approbation de la résolution ratifiant et confirmant la modification du régime d'options et approuvant l'inscription de parts supplémentaires. Si la modification du régime d'options n'est pas ratifiée et confirmée par voie de résolution ordinaire des actionnaires, ou si une telle modification ne reçoit pas l'approbation des organismes de réglementation, la modification du régime d'options ne prendra pas effet et les options excédentaires ne pourront être levées.

**À moins d'indication contraire des porteurs de parts les ayant nommés, les personnes désignées dans le formulaire de procuration ci-joint ont l'intention de voter EN FAVEUR de la résolution jointe en annexe «A» de la présente circulaire.**

## INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE

Les états financiers vérifiés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003, 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 2003 du FPI contenant un exemplaire des états financiers vérifiés du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003, la présente circulaire et la notice annuelle la plus récente du FPI, incluant tout document y incorporé par référence, en adressant une demande écrite au secrétaire du FPI à l'adresse suivante:

Fonds de placement immobilier Cominar  
455, rue Marais  
Vanier (Québec)  
G1M 3A2

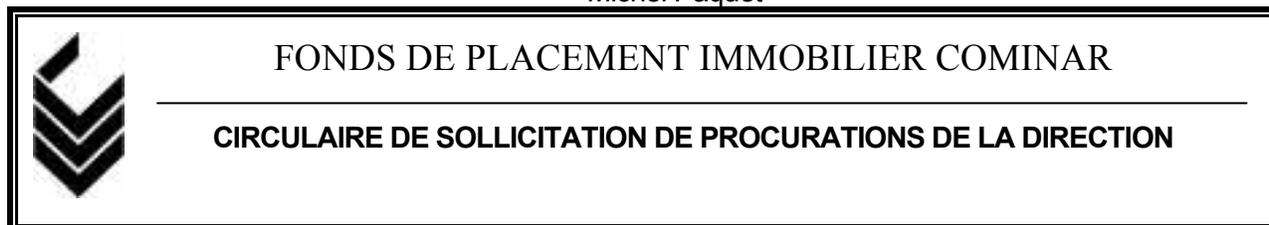
## APPROBATION DES FIDUCIAIRES

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 26 mars 2004.

**PAR ORDRE DU CONSEIL DES FIDUCIAIRES,**  
Le secrétaire,

Michel Paquet



## ANNEXE « A »

### RÉSOLUTION DES PORTEURS DE PARTS DU FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR (le «FPI»)

**IL EST RÉSOLU**, par résolution ordinaire des porteurs de parts du FPI:

1. QUE le régime d'options d'achat de parts (le «**régime d'options**») tel que modifié et reformulé par les fiduciaires le 13 novembre 2003, essentiellement en la forme dans laquelle il était à l'assemblée, soit par les présentes approuvé, ratifié et confirmé;
2. QUE l'augmentation du nombre maximum de parts du FPI (les «**parts**») réservées en vue de leur émission lors de la levée d'options dans le cadre du régime d'options pour le faire passer de 2 045 699 à 3 160 000 soit, par les présentes, approuvée, ratifiée et confirmée;

3. QUE l'inscription de 2 596 968 parts supplémentaires à la Bourse de Toronto à être inscrites comme réservées en vue de leur émission lors de la levée d'options octroyées dans le cadre du régime d'option soit, par les présentes, approuvée; et
4. 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 signée, livrée et déposée, 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.



**ANNEXE « B »**

**PRATIQUES DE RÉGIE D'ENTREPRISE DU FPI PAR RAPPORT  
AUX LIGNES DIRECTRICES DE LA BOURSE**

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
<p>1. <b>Le conseil devrait assumer explicitement la responsabilité de gérance du FPI et, dans le cadre de la responsabilité générale de gérance, il devrait assumer la responsabilité des questions suivantes :</b></p>	<p>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. Le conseil des fiduciaires (le « conseil ») doit agir en conformité avec :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la convention de fiducie et les règlements du FPI;</li><li>• le code d'éthique et de déontologie du FPI;</li><li>• les chartes des comités du conseil; et</li><li>• les autres lois applicables et politiques du FPI.</li></ul> <p>Le conseil, soit directement, soit par l'entremise de ses comités, est chargé de gérer et de superviser les activités et les affaires du FPI. Le conseil a délégué à la direction le pouvoir de gérer les activités et les affaires courantes du FPI. Le conseil approuve, avant leur mise en application, toutes les décisions importantes qui touchent le FPI.</p> <p>Le conseil est tenu informé des activités du FPI aux réunions du conseil et des comités et grâce aux rapports qui lui sont remis et aux entretiens qu'il a avec la direction. Le conseil se réunit régulièrement.</p>
<p>1a. <b>l'adoption d'un processus de planification stratégique du FPI;</b></p>	<p>Le conseil passe en revue les objectifs écrits de la direction et donne des indications sur l'élaboration de plans stratégiques. Dans le cadre de ses réunions, le conseil discute des stratégies du FPI et de leur mise en œuvre.</p>



Lignes directrices de la bourse	Commentaires
<p><b>1b. l'identification des principaux risques associés à l'entreprise du FPI et la prise de mesures assurant la mise en œuvre de systèmes appropriés permettant la gestion de ces risques;</b></p>	<p>Le conseil, par l'intermédiaire du 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 comptables internes et des vérificateurs externes du FPI.</p>
<p><b>1c. la planification de la relève, la désignation, la formation et la supervision des hauts dirigeants;</b></p>	<p>Le mandat du comité de rémunération et de régie d'entreprise consiste principalement à se pencher sur les questions relatives à la planification de la relève, à la désignation et à la formation des membres de la haute direction et, au besoin, à discuter de ces questions avec le conseil. Il surveille le rendement des membres de la haute direction en tenant compte des plans stratégiques approuvés par le conseil.</p>
<p><b>1d. la politique de communication;</b></p>	<p>Le conseil reconnaît l'importance d'une communication efficace avec les porteurs de parts actuels et éventuels ainsi qu'avec les analystes financiers.</p> <p>Les documents d'information importants tels que les communiqués de presse, le rapport de gestion, les rapports annuels, les notices annuelles, les états financiers trimestriels, les prospectus et les circulaires de sollicitation de procurations sont examinés soigneusement et, au besoin, sont approuvés par le conseil ou l'un de ses comités, dans chaque cas, avant d'être communiqués au public. Le FPI a comme politique de se conformer à toutes les exigences applicables concernant la divulgation publique.</p> <p>Le conseil examine la politique de communication du FPI qui indique la façon dont le FPI interagit avec le public et qui contient certaines mesures visant à éviter une présentation sélective de l'information. À cet égard, des mécanismes sont en place pour fournir aux épargnants actuels et éventuels de</p>



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
1d. (suite)	<p>l'information à jour. Voir par exemple le site Web du FPI, à l'adresse suivante : <a href="http://www.cominar.com">www.cominar.com</a>.</p> <p>Chaque demande d'information est traitée avec diligence et reçoit une réponse appropriée du dirigeant désigné du FPI.</p>
1e. <b>l'intégrité des systèmes de contrôle interne et d'information de gestion.</b>	<p>Le conseil, par l'entremise du comité de vérification qu'il a mis sur pied, a instauré un système efficace aux fins d'examen et d'évaluation des systèmes de contrôle interne et d'information de gestion du FPI afin de s'assurer du respect des normes d'éthique et de veiller à ce que la divulgation financière soit conforme aux principes comptables et aux exigences prévues par les lois. Le comité de vérification se réunit sur une base trimestrielle avec le chef des opérations financières du FPI ainsi qu'avec les comptables internes du FPI et, au besoin, les vérificateurs externes du FPI.</p>
2. <b>La majorité des fiduciaires devraient être « non reliés » (indépendants de la direction et exempts de conflit d'intérêts).</b>	<p>La convention de fiducie prévoit que le conseil doit être composé d'un minimum de neuf mais d'un maximum de onze fiduciaires et que la majorité des fiduciaires doivent être des fiduciaires indépendants, être résidents canadiens et posséder au moins cinq ans d'expérience approfondie dans le secteur immobilier. Le conseil compte actuellement neuf fiduciaires, dont cinq sont des fiduciaires indépendants et des fiduciaires non reliés.</p> <p>AM Total Investissements, société en nom collectif, est un important porteur de parts du FPI.</p>



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
<p>3. <b>L'application de la définition de « fiduciaire non relié » au cas de chaque fiduciaire incombe aux fiduciaires; ces derniers sont également tenus de divulguer chaque année l'analyse de l'application des principes à l'appui de cette définition et le fait que le conseil est ou non constitué en majorité de fiduciaires non reliés.</b></p>	<p>Le conseil est responsable de déterminer le statut de chaque fiduciaire. D'après les renseignements fournis par les fiduciaires concernant leur cas en particulier, les fiduciaires en sont venus à la conclusion que seulement quatre des fiduciaires actuels sont « reliés », à savoir MM. Jules Dallaire, Michel Dallaire, Michel Berthelot et Michel Paquet, étant donné qu'ils ont été nommés par AM Total Investissements, société en nom collectif.</p> <p>Les cinq autres fiduciaires, y compris ceux dont la candidature est proposée à un poste de fiduciaire, à savoir MM. Yvan Caron, Robert Després, Pierre Gingras et Richard Marion et M<sup>me</sup> Ghislaine Laberge, sont des fiduciaires indépendants et des fiduciaires non reliés.</p>
<p>4. <b>Le conseil devrait nommer un comité composé exclusivement de fiduciaires externes et en majorité non reliés, et charger ce comité de proposer de nouveaux candidats et d'évaluer les fiduciaires régulièrement.</b></p>	<p>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 nouveaux candidats éventuels. Les mises en candidature futures en vue de l'élection des fiduciaires résulteront des efforts de recrutement déployés pour le compte du FPI et des discussions intervenant entre les fiduciaires avant de considérer formellement les mises en candidature de nouveaux candidats aux postes de fiduciaires.</p>
<p>5. <b>Le conseil devrait mettre en œuvre une marche à suivre par un comité approprié aux fins de l'évaluation de l'efficacité du conseil, de ses comités et de l'apport des différents fiduciaires.</b></p>	<p>Le comité de rémunération et de régie d'entreprise, qui est composé de trois fiduciaires indépendants et non reliés, procède chaque année, dans la mesure jugée nécessaire, à des évaluations de l'efficacité du conseil et de ses comités ainsi que du rendement de chacun des fiduciaires. Dans le cadre de ces évaluations, le comité évalue le fonctionnement du conseil et de ses comités, le caractère adéquat de l'information fournie</p>



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
---------------------------------	--------------

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
5. (suite)	aux fiduciaires, la communication entre le conseil et la direction, la planification de l'ordre du jour des réunions du conseil et de ses comités de même que l'efficacité du président du conseil dans le cadre de la gestion des réunions du conseil ainsi que de l'orientation et du cadre stratégiques.
6. <b>Le conseil devrait fournir des programmes d'orientation et de formation à l'intention des nouveaux fiduciaires.</b>	Il n'y a eu aucun nouveau fiduciaire du FPI depuis sa constitution. Les personnes nouvellement nommées ou élues au conseil seront orientées de manière appropriée à l'égard du fonctionnement du FPI, incluant la réception de documents, notamment de guides et de rapports, concernant les activités et les affaires du FPI, les fiduciaires, le conseil et ses comités.
7. <b>Le conseil devrait revoir sa taille afin de déterminer dans quelle mesure le nombre de ses membres influe sur son efficacité, et entreprendre au besoin un programme de réduction du nombre de fiduciaires pour ramener celui-ci à un nombre permettant de prendre des décisions avec plus d'efficacité.</b>	Le conseil est actuellement composé de neuf fiduciaires. Le conseil est d'avis que sa taille actuelle est appropriée pour le FPI et offre la flexibilité voulue pour répondre efficacement aux occasions qui se présentent. Le conseil est d'avis que le nombre actuel de fiduciaires donne la portée et la diversité d'expériences nécessaires et que sa taille est adéquate pour permettre une prise de décision efficace et la création de comités du conseil.
8. <b>Le conseil devrait revoir le montant de la rémunération et le mode de rémunération des fiduciaires, compte tenu des risques et des responsabilités associés au fait d'être un fiduciaire.</b>	Le comité de rémunération et de régie d'entreprise examine annuellement le montant de la rémunération et le mode de rémunération des fiduciaires, compte tenu des conditions du marché, des risques et du niveau de responsabilité.
9a. <b>Les comités du conseil devraient généralement être composés de fiduciaires externes, qui sont en majorité des fiduciaires non reliés.</b>	La convention de fiducie exige que la majorité des membres de chacun des comités du conseil soient des fiduciaires indépendants et non reliés, à l'exception du comité de rémunération et de régie d'entreprise, où tous les membres doivent être des fiduciaires



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
9a. (suite)	<p>indépendants et non reliés. Tous les membres du comité de vérification et du comité de rémunération et de régie d'entreprise sont des fiduciaires externes et non reliés.</p> <p>Les fiduciaires ont décidé à l'unanimité 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'investissements ainsi que les emprunts, y compris la prise en charge ou la constitution d'une hypothèque immobilière par le FPI.</p>
9b. Le conseil devrait décrire les responsabilités de ses comités.	<p><u>Comité de vérification</u></p> <p>Le comité de vérification est composé de trois membres, qui sont tous des fiduciaires indépendants et non reliés.</p> <p>Les membres actuels de ce comité sont MM. Robert Després (président), Yvan Caron et Pierre Gingras.</p> <p>Le comité de vérification a la responsabilité d'examiner les états financiers, les conventions comptables et la procédure en matière de divulgation du FPI. Le comité de vérification a également la responsabilité d'examiner le plan de vérification externe, les contrôles internes, les systèmes comptables ainsi que la présentation financière du FPI, et il s'assure que les garanties d'assurance du FPI sont suffisantes. En outre, le comité de vérification a un accès illimité aux membres de la haute direction du FPI ainsi qu'aux vérificateurs externes du FPI.</p> <p><u>Comité de rémunération et de régie d'entreprise</u></p> <p>Le comité de rémunération et de régie d'entreprise est composé de trois membres, qui sont tous des fiduciaires indépendants et non reliés.</p>



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
<p>9b. (suite)</p>	<p>Les membres actuels de ce comité sont MM. Yvan Caron (président) et Pierre Gingras et M<sup>me</sup> Ghislaine Laberge.</p> <p>Le comité a la responsabilité d'agir comme conseiller dans le cadre des programmes de rémunération du FPI (y compris à l'égard de la rémunération des membres de la direction et des fiduciaires du FPI, de 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 de définir les politiques et les pratiques du FPI en matière de régie d'entreprise et d'en surveiller l'application.</p>
<p>10. <b>Les fiduciaires devraient assumer la responsabilité de mettre au point la démarche devant être suivie en ce qui concerne les questions de régie d'entreprise ou déléguer cette responsabilité à un comité de fiduciaires.</b></p>	<p>Le mandat du comité de rémunération et de régie d'entreprise inclut l'examen de la marche à suivre du FPI en ce qui concerne les politiques et les pratiques en matière de régie d'entreprise.</p>
<p>11. <b>Les fiduciaires, conjointement avec le chef de la direction, devraient approuver ou élaborer des descriptions de fonctions relativement aux membres du conseil et au chef de la direction, et y définir les limites des responsabilités de la direction.</b></p> <p><b>En outre, le conseil devrait approuver ou déterminer les objectifs que le chef de la direction doit atteindre.</b></p>	<p>La convention de fiducie prévoit que le conseil exerce un contrôle et a pleins pouvoirs sur les éléments d'actif et les affaires du FPI. Toute responsabilité qui n'est pas déléguée à la haute direction ou à un des comités du conseil demeure la responsabilité du conseil.</p> <p>Le conseil établit annuellement les objectifs du chef de la direction et examine les objectifs que celui-ci doit atteindre.</p>



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
<p>12. <b>Le conseil devrait mettre en œuvre des structures et des méthodes appropriées assurant l'indépendance du conseil par rapport à la direction.</b></p>	<p>Le président actuel du conseil, M. Jules Dallaire, est un fiduciaire de AM Total Investissements et il est membre de la direction. Il n'y a pas de fiduciaire en chef. Toutefois, étant donné que la majorité des fiduciaires sont des fiduciaires indépendants et des fiduciaires non reliés, le conseil est d'avis que les mesures en vigueur sont suffisantes pour assurer son indépendance par rapport à la direction du FPI.</p> <p>Conformément à la convention de fiducie, les questions relevant des fiduciaires indépendants telles que celles qui sont énumérées ci-dessous requièrent seulement l'approbation de la majorité des fiduciaires indépendants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) la conclusion d'arrangements dans lesquels le groupe Dallaire a un intérêt important;</li> <li>(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 en vue de leur élection par les porteurs de parts de candidats aux postes de fiduciaires indépendants pour combler les postes de fiduciaires ainsi créés;</li> <li>(iii) l'augmentation de la rémunération de la direction;</li> </ul>



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
12. (suite)	<p>(v) la mise en application de toute convention intervenue entre le FPI et un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou une personne ayant des liens avec un fiduciaire non indépendant;</p> <p>(vi) toute réclamation faite par le groupe Dallaire, un membre de la famille Dallaire ou un membre du groupe de l'une des personnes précitées ou une personne ayant des liens avec l'une de ces personnes, ou toute réclamation à l'encontre de l'une des personnes précitées ou dans laquelle les intérêts de l'une de ces personnes diffèrent des intérêts du FPI.</p>
13. <b>Le comité de vérification devrait être composé uniquement de fiduciaires « non reliés ». Le rôle et les responsabilités du comité de vérification devraient être définis avec précision de manière à fournir à ses membres des indications appropriées sur l'étendue de leurs fonctions.</b>	Tous les membres du comité de vérification sont des fiduciaires indépendants et des fiduciaires externes et non reliés. Ils possèdent des compétences financières et ont la capacité de lire et de comprendre un bilan, un état des résultats, un état des flux de trésorerie et les notes afférentes. Le comité de vérification a adopté une charte qui établit le rôle et les responsabilités de ses membres. La charte est révisée annuellement. Les vérificateurs externes disposent en tout temps de voies de communication directes avec le comité. À chaque réunion trimestrielle, les vérificateurs externes se réunissent avec le comité en l'absence de la direction. Le comité est responsable de la surveillance des systèmes de gestion et de contrôle interne. Le comité examine le plan de vérification préparé par les vérificateurs externes et approuve le montant des honoraires de vérification. Le comité examine également les politiques et les procédures de gestion des principaux risques pour le FPI.



## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### CIRCULAIRE DE SOLLICITATION DE PROCURATIONS DE LA DIRECTION

Lignes directrices de la bourse	Commentaires
14. <b>Le conseil devrait mettre en œuvre un système permettant à un fiduciaire donné d'engager un conseiller externe aux frais du FPI.</b>	Le conseil doit approuver l'embauche de conseillers externes. Aucun conseiller externe n'a été embauché en 2003.