FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL 1998

Contenu

2 Objectifs

2 Profil corporatif

3 Avantages du FPI Cominar

4 Rapport aux porteurs de parts

8 Sommaire des immeubles

14 Commentaires et analyse de la direction

21 Rapport des vérificateurs

28 Renseignements

Fonds de Placement Immobilier

Objectifs

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le " FPI ") a deux objectifs principaux. Le premier consiste à assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes, payables mensuellement et avec report d'impôt, et le deuxième, à accroître et maximiser la valeur des parts, grâce à une gestion proactive, qui comporte entre autres le réaménagement et l'agrandissement de certains de ses immeubles et enfin, l'acquisition future d'immeubles productifs de revenu.

Profil corporatif

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le " FPI ") est un fonds commun de placement à capital fixe, établi par la convention de fiducie sous le régime des lois de la province de Québec. Le FPI a été constitué le 31 mars 1998 aux fins d'acquérir le portefeuille équilibré et les éléments d'actifs de Cominar et de poursuivre l'exploitation et le développement des activités du secteur immobilier exercées par Cominar qui, depuis 1965, s'occupe de le développer et de le mettre en valeur. Le portefeuille de Cominar se composait de 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents situés dans l'agglomération de Québec, représentant au total 3,1 millions de pieds carrés de superficie locative.

Le FPI a hérité de la position dominante de Cominar dans l'agglomération de Québec et entend continuer de tirer profit de l'expérience et de la compétence de la direction et des employés de Cominar.

Le FPI s'appliquera à conserver un portefeuille équilibré en continuant d'investir dans le même genre d'immeubles qui composent actuellement son portefeuille, tout en tenant compte de l'évolution constante du marché, grâce à l'appui et au support de l'équipe de direction solide et expérimentée.

Avantages du Fonds de Placement Immobilier Cominar

La position dominante du Fonds de placement immobilier Cominar (le " FPI ") dans l'agglomération de Québec grâce à la taille de son portefeuille, la concentration et la diversité de ses immeubles, l'attrait de leurs emplacements et une structure de gestion complètement intégrée constituent ses principaux avantages.

Tous ces éléments combinés à la fois à une stratégie de gestion globale et proactive et à une politique d'emprunt prudente permettent au FPI de regarder le futur avec confiance et optimisme.

Place de la Capitale, Québec

Le FPI entend continuer à tirer profit des forces et des avantages concurrentiels de son portefeuille et de la direction; en voici quelques exemples :

- Les relations privilégiées que la direction entretient avec ses locataires actuels lui permettent de connaître leurs besoins particuliers et d'y répondre rapidement;

- L'aptitude à repérer et obtenir des occasions d'acquisition;

- Les alliances stratégiques établies avec les fournisseurs, les méthodes novatrices de gestion des coûts et les économies d'échelle réalisées grâce à la proximité des immeubles permettent de réduire ou de limiter le taux d'augmentation des frais d'exploitation et, par le fait même, de maintenir les loyers bruts à des niveaux concurrentiels;

- Les liens solides entretenus avec les institutions financières facilitent l'accès au financement à des conditions intéressantes et pourraient donner lieu à des occasions d'acquisition et à des investissements en coentreprise;

- Des systèmes d'information et de gestion qui comprennent des renseignements complets et exclusifs sur les locataires de chacun des immeubles faisant partie du portefeuille et des immeubles de bureaux, industriels et polyvalents concurrents dans le marché immobilier de l'agglomération de Québec;

- La compétence et les aptitudes de la direction et des employés de Cominar en matière d'aménagement et de réaménagement permettent au FPI d'exploiter des occasions d'agrandissement et de réaménagement conformément aux lignes directrices en matière d'investissement et aux principes d'exploitation du FPI.

- La structure de gestion entièrement intégrée lui assure la pleine maîtrise sur ses activités.

RAPPORT AUX PORTEURS DE PARTS

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le " FPI ") a été constitué le 31 mars 1998 et, depuis cette date, il est toujours le premier et le seul fonds de placement immobilier dans la province de Québec.

Le marché immobilier commercial offre de nombreuses occasions d'investissement qui peuvent s'assortir de rendements très intéressants. Pour maximiser ces rendements, il est important de privilégier des immeubles de qualité, bien situés et d'en confier la gestion à des gens expérimentés. Le FPI a tous ces éléments.

Il faut aussi adopter et respecter une stratégie de gestion globale et proactive pour préserver la stabilité et procurer la croissance durant les hauts et les bas du cycle économique. Enfin, il est généralement reconnu qu'une structure de gestion entièrement intégrée où l'exploitation est assurée à l'interne par la direction et les employés, est préférable à une structure assujettie à des contrats de gestion conclus avec des tiers.

Le FPI a appliqué avec rigueur ces principes au cours de l'année 1998 et est toujours d'avis qu'il s'agit de la meilleure façon pour maximiser le rendement pour les porteurs de parts.

MAXIMISER LE RENDEMENT POUR LES INVESTISSEURS

Les objectifs que privilégie le FPI visent i) à assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes, payables mensuellement et avec report d'impôt, provenant d'investissements dans un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu situés principalement dans l'agglomération de Québec puis dans celle de Montréal et ii) à accroître et maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive, qui comporte entre autres le réaménagement et l'agrandissement de certains de ses immeubles et enfin, l'acquisition future d'autres immeubles productifs de revenu.

M. Jules Dallaire
Président du conseil et chef de la direction

PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ

Le FPI s'applique à conserver un portefeuille équilibré en continuant d'investir dans le même genre d'éléments d'actif et d'immeubles qui composent actuellement son portefeuille, tout en tenant compte de l'évolution du marché. La direction est d'avis que cette stratégie permet au FPI de diversifier du même coup sa clientèle, de réduire l'instabilité du flux de trésorerie et d'augmenter le potentiel de plus-value de son portefeuille. Cette diversité procure aux porteurs de parts une sécurité additionnelle, puisque leur investissement ne dépend pas d'un seul type d'immeuble et de clientèle.

ACQUISITIONS

Le FPI a complété, au cours de la période allant du 21 mai au 31 décembre 1998, 5 acquisitions représentant une superficie locative de 642 000 pieds carrés pour un coût total de 22 millions de dollars. Ces réalisations ont dépassé de beaucoup les objectifs que le FPI s'était fixés.

L'immeuble le plus important acquis par le FPI au cours de cette période, est une tour à bureaux de 20 étages, d'une superficie locative de 242 000 pieds carrés, située à proximité de la Colline parlementaire, du " Centre des congrès " et du " Grand Théâtre de Québec ".

Les autres propriétés sont des immeubles industriels et polyvalents dont la superficie locative varie de 12 000 à 196 000 pieds carrés. Trois d'entre eux sont situés dans le parc industriel de Ville de Vanier qui regroupe environ 250 industries de tous genres. Le quatrième immeuble est localisé en bordure de l'autoroute de la Capitale, l'une des principales artères de circulation de l'agglomération de Québec.

Ces acquisitions portent la valeur comptable des actifs du FPI à 305 millions de dollars.

DIRECTION EXPÉRIMENTÉE

Les activités du FPI sont assujetties au contrôle des fiduciaires dont la majorité possède plus de 10 années d'expérience du secteur de l'immobilier. L'exploitation est assurée par une équipe de direction solide et expérimentée, dont la majorité possède aussi plus de 10 années d'expérience du secteur de l'immobilier.

En plus d'avoir réussi à constituer un important portefeuille immobilier, Cominar et son équipe de direction ont aussi démontré leur capacité de créer de la valeur dans une large gamme d'entreprises à diverses époques.

Au cours de ses 30 ans d'existence, Cominar et son équipe de direction ont construit et aménagé des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents représentant au total plus de 5 millions de pieds carrés de superficie locative ainsi que des immeubles résidentiels représentant quelque 2 500 appartements.

Le FPI continuera à tirer profit de l'expérience et de la compétence de l'équipe de direction et de ses employés, tout autant que de ses fiduciaires. Les résultats financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1998 en témoignent bien.

SATISFACTION DE SES CLIENTS

Le FPI attache une grande importance à la satisfaction de sa clientèle. Le FPI n'a pas de locataires, il n'a que des clients.

Le succès du FPI est étroitement lié à celui de sa clientèle, et c'est pourquoi il a toujours et entend continuer de travailler en collaboration avec eux, ce qui lui permet de se développer et de grandir avec eux.

L'approche " client " est déjà bien ancrée dans les mœurs du FPI, celle-ci ayant été développée par Cominar à la fin des années 80. Cette approche, appliquée à tous les échelons de l'organisation, permet d'établir rapidement une relation de confiance entre nous et le client.

Le FPI continue l'application d'initiatives mises sur pied par Cominar à l'intention des clients. Par exemple, le FPI dispose de systèmes informatisés permettant selon les besoins exprimés par le client, de réaménager les superficies existantes, de concevoir de nouveaux aménagements et d'estimer les coûts des améliorations locatives plus rapidement, exactement, efficacement et économiquement.

Le FPI a développé des pratiques innovatrices en matière de gestion d'énergie dans les immeubles de son portefeuille. Grâce à la position dominante du FPI dans l'agglomération de Québec et à la proximité de ses immeubles, le FPI réalise annuellement d'importantes économies, ce qui contribue à réduire les frais d'exploitation des clients.

Le FPI a conçu et implanté un programme des plus novateur permettant aux employés de ses clients, de réaliser des économies sur les achats effectués chez la clientèle du FPI.

STRATÉGIE DE CROISSANCE

Les revenus du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998 se sont élevés à 26,35 millions de dollars, soit une augmentation de 4,4% par rapport aux prévisions contenues au prospectus. Le bénéfice d'exploitation net a atteint 14,93 millions de dollars en hausse de 3,5% sur une prévision de 14,43 millions de dollars.

Le bénéfice net s'est chiffré à 8,12 millions de dollars par rapport à une prévision de 7,64 millions de dollars, soit une augmentation de 6,4%. Le bénéfice net par part est de 56,0 cents par rapport à une prévision de 52,7 cents par part.

Le FPI entend poursuivre sa croissance en mettant l'accent sur l'augmentation des taux locatifs et sur l'amélioration des taux d'occupation par des mesures de location proactives et par la réduction des frais d'exploitation. Le FPI cherchera à acquérir des immeubles productifs de revenu qui entraîneront un rendement plus élevé pour les porteurs de parts.

La croissance continue du FPI lui permettra également de réaliser des économies d'échelle.

La direction est d'avis que la réalisation de ces objectifs permettra de produire un flux de trésorerie stable et croissant tout en réduisant la volatilité des rendements pour les porteurs de parts.

RÉSULTATS DES DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Les distributions aux porteurs de parts pour la période du 21 mai au 31 décembre 1998 ont été de 55,1 cents par part, pour un rendement annualisé de 15,0% aux porteurs de parts constatées par des reçus de versement. Il s'agit d'une augmentation de 12,0% comparativement aux prévisions financières.

Ces résultats en plus de rencontrer l'objectif premier du FPI d'assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes, reflètent la performance du portefeuille immobilier acquis de Cominar à la clôture de l'émission publique le 21 mai 1998, et l'effet positif des acquisitions complétées au cours de la période.

PERSPECTIVES DE L'ANNÉE 1999

La direction entrevoit l'année 1999 avec confiance et optimisme. Nous assistons à l'heure actuelle à un concours d'événements et tendances des plus favorables pour le FPI.

De l'avis des analystes de la scène économique, les prévisions en matière de taux d'intérêt et d'inflation sont encourageantes. Le taux de chômage dans l'agglomération de Québec est à son niveau le plus bas depuis de nombreuses années, pour atteindre 8,2% en janvier 1999.

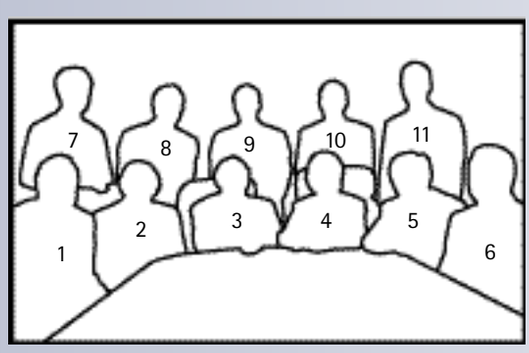
Nous continuerons en 1999 à tirer parti de la position dominante du FPI et de nos avantages concurrentiels. Nous poursuivrons nos efforts pour identifier d'autres occasions d'acquisition dans l'agglomération de Québec et celle de Montréal, en vue de réaliser une plus-value à long terme.

Nous sommes d'avis que cette stratégie convient bien à nos porteurs de parts et contribuera à accroître à la fois les distributions et la valeur offerte à nos porteurs de parts.

Les résultats de 1998 sont le reflet tangible du travail soutenu effectué par l'équipe professionnelle et consciencieuse du FPI. En votre nom, je les remercie tous comme je le fais pour les fiduciaires dont le dévouement, la disponibilité et l'expertise ont contribué au fonctionnement et au développement ordonnés du FPI. Mes derniers remerciements s'adressent à nos porteurs de parts pour leur confiance, qui nous a permis de réaliser nos objectifs de l'année 1998, et dont l'appui nous est indispensable pour atteindre ceux de l'exercice en cours.

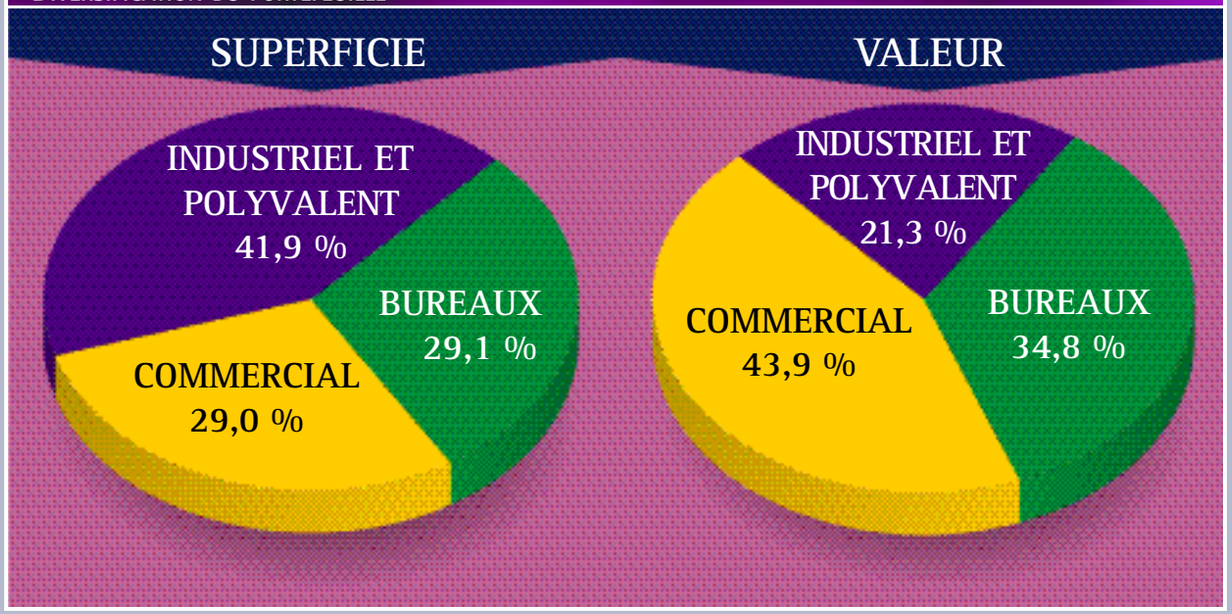
Jules Dallaire
Président du conseil
et chef de la direction

Les fiduciaires et membres de la direction



1. **Pierre Gingras**
   Fiduciaire
2. **Robert Després**
   Fiduciaire
3. **Jules Dallaire**
   Fiduciaire, président du conseil et chef de la direction
4. **Ghislaine Laberge**
   Fiduciaire
5. **Yvan Caron**
   Fiduciaire
6. **Richard Marion**
   Fiduciaire
7. **Michel Dallaire**
   Fiduciaire, vice-président directeur, Exploitation
8. **Michel Ouellette**
   Vice-président directeur, Acquisitions et développement
9. **Michel Paquet**
   Fiduciaire, vice-président directeur Affaires juridiques et secrétaire
10. **Noël Ferland**
    Vice-président, Exploitation au détail
11. **Michel Berthelot**
    Fiduciaire, vice-président directeur et chef des opérations financières

Diversification du portefeuille



Sommaire des immeubles

Immeubles	% de propriété	superficie locative (en pieds carrés)	% d'occupation
Immeubles de bureaux			
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	100	428 354	95,80
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy	100	99 755	95,72
979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy	100	67 154	84,48
2014, Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	61 556	76,61
455, rue Marais, Vanier	100	61 207	95,26
4605-25-35, 1ère Avenue, Charlesbourg	100	40 336	83,83
2200, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	29 816	84,85
5075, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	100	28 055	88,94
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	100	26 497	100,00
150, boul. René-Lévesque Est, Québec	100	242 049	97,61
Total partiel (bureaux)		1 084 779	93,55
Immeubles commerciaux			
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	100	388 263	96,03
Carrefour Charlesbourg, 8500, boul. Henri-Bourassa, Charlesbourg	100	265 036	94,57
Halles Fleur-de-Lys, 245, rue Soumande, Vanier	100	89 808	95,68
325, rue Marais, Vanier	100	77 517	92,92
1400, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	102 700	97,10
2160, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	100	74 966	87,20

Immeubles	% de propriété	superficie locative (en pieds carrés)	% d'occupation
355, rue Marais, Vanier	100	37 178	95,09
550, rue Marais, Vanier	100	16 627	100,00
5, Place Orléans, Beauport	100	5 792	100,00
329, rue Seigneuriale, Beauport	100	3 792	100,00
1365-1369, chemin Sainte-Foy, Québec	100	5 491	100,00
2195, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	100	6 225	100,00
1970, avenue Chauveau, Québec	100	2 400	100,00
Total partiel (commerciaux)		1 075 795	95,03
Immeubles industriels et polyvalents			
1990, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	88 843	91,01
320, chemin de la Canardière, Québec	100	12 777	80,03
1515, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	61 771	100,00
2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	59 249	96,60
100, rue Chabot, Vanier	100	107 000	100,00
2160, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	45 151	84,76
4975, rue Rideau, Québec	100	32 861	69,06
2020, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	41 133	100,00
280, rue Racine, Loretteville	100	18 801	100,00
2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	37 078	100,00
2100, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	31 316	100,00
2150, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	22 560	100,00
2955, rue Kepler, Sainte-Foy	100	14 960	100,00
4175, boul. Sainte-Anne, Beauport	100	39 245	98,50
2180, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	17 444	100,00
5125, rue Rideau, Québec	100	11 575	100,00
454-456, rue Marconi, Sainte-Foy	100	15 853	100,00
5000, rue Rideau, Québec	100	2 475	100,00
1750-90, avenue Newton, Québec	100	63 135	100,00
1165, rue Gouin, Québec	100	70 913	97,78
2010, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	68 235	100,00
830, avenue Godin, Vanier	100	48 990	100,00
2345, rue Dalton, Sainte-Foy	100	54 258	100,00
2385, rue Watt, Sainte-Foy	100	65 828	100,00
625, rue des Canetons, Québec	100	19 981	100,00
955, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	32 904	100,00
5130, rue Rideau, Québec	100	24 408	100,00
2755, rue Dalton, Sainte-Foy	100	23 880	100,00
905, avenue Ducharme, Vanier	100	20 504	100,00
2015, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	2 006	100,00
650, avenue Godin, Vanier	100	196 335	91,04
625, avenue Godin, Vanier	100	60 078	87,82
579, avenue Godin, Vanier	100	12 337	100,00
2700, rue Jean-Perrin, Québec	100	131 066	79,07
Total partiel (industriels et polyvalents)		1 554 950	94,60
Total du portefeuille		**3 715 524**	**94,42**

Commercial

La mission de Cominar

Travailler avec ses clients
Bâtir avec ses clients
Grandir avec ses clients

Place de la Cité
Sainte-Foy

Le multicomplexe Place de la Cité est l'une des réalisations majeures de Cominar. Sa richesse architecturale et ses nombreuses boutiques exclusives font de Place de la Cité l'un des endroits les plus agréables pour magasiner.

Carrefour Charlesbourg, Charlesbourg

Halles Fleur de Lys, Vanier

Industriel et Polyvalent

Avenue Godin, Vanier.

Boulevard Charest, Sainte-Foy

Boulevard de la Capitale, Vanier

Bureaux

Le Saint-Mathieu
Sainte-Foy

Bureaux

Place de la Capitale
Boul. René-Lévesque
Québec

Situé à l'entrée du Vieux-Québec, voisin de la Colline Parlementaire, cet édifice de 20 étages fut acquis en 1998.

La force de Cominar réside dans sa capacité à répondre aux besoins de tous.

Tour Belle Cour

Boulevard Charest

Commentaires et analyse de la direction

Aperçu

Le Fonds de placement immobilier Cominar (le " FPI ") est un fonds de placement à capital fixe, établi par convention de fiducie et régi par les lois de la province de Québec.

Le FPI a été établi le 31 mars 1998 et a fait l'acquisition le 21 mai 1998 du portefeuille immobilier et des éléments d'actifs de Cominar. Le portefeuille se composait de 51 immeubles, tous situés dans l'agglomération de Québec, comptant 8 immeubles de bureaux d'une superficie de 842 730 pieds carrés, 13 immeubles commerciaux d'une superficie de 1 075 795 pieds carrés et 30 immeubles à caractère industriel et polyvalent d'une superficie de 1 155 134 pieds carrés. La superficie locative de ce portefeuille totalisait environ 3,1 millions de pieds carrés.

Le 21 mai 1998, le FPI a clôturé son premier appel public à l'épargne consistant en 14 500 000 parts, soit 8 300 000 parts constatées par reçus de versement et 6 200 000 parts émises à Cominar entièrement libérées à l'émission. Le prix a été de 10,00 $ par part, dont, dans le cas des parts constatées par reçus de versement, 6,00 $ par part (le "premier versement") était payable à la clôture du placement et 4,00 $ par part (le "dernier versement") est payable au plus tard au premier anniversaire de la clôture. En surplus des 49,8 millions de dollars reçus par le FPI au moment de l'émission des parts constatées par reçus de versement, le FPI a contracté un emprunt de 33,2 millions de dollars garanti par les droits du FPI en vertu de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues.

Les objectifs du FPI consistent à assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces stables et croissantes payables mensuellement et avec report d'impôt, et à accroître et maximiser la valeur des parts. Pour atteindre ses objectifs, le FPI entend tirer avantage de sa position dominante dans l'agglomération de Québec, de sa gestion proactive, qui comporte entre autres le réaménagement et l'agrandissement de certains immeubles de son portefeuille et enfin, l'acquisition de d'autres immeubles productifs de revenu qui continueront à respecter les lignes directrices relativement aux investissements futurs. Le respect et l'application de tels objectifs sont des éléments permettant au FPI d'envisager la croissance future avec confiance.

C'est ainsi que, conformément à cette stratégie de gestion, le FPI a fait l'acquisition de 5 immeubles [bureau (1), industriels et polyvalents (4)] situés dans l'agglomération de Québec, représentant au total 642 000 pieds carrés, portant ainsi la superficie locative à 3,7 millions de pieds carrés au 31 décembre 1998.

Résultats d'exploitation

La lecture des commentaires et de l'analyse de la direction sur les résultats financiers du FPI doivent être faits de concert avec les états financiers consolidés vérifiés de l'exercice terminé le 31 décembre 1998.

Le FPI ayant débuté ses opérations le 21 mai 1998, les résultats financiers de l'année 1998 correspondent à une période de 224 jours. Les prévisions financières contenues au prospectus prévoyaient que les opérations débuteraient le 1er avril 1998. Pour les besoins des présents commentaires et analyse de la direction, nous avons ajusté les prévisions financières contenues au prospectus pour refléter une période d'opération commençant le 21 mai 1998.

Pour la période du 21 mai 1998 au 31 décembre 1998 (en milliers de dollars sauf les montants par part)	Réel ($)	Prévisions financières ($)	Variation (%)
Produits d'exploitation			
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	26 348	25 239	4,4
Charges d'exploitation			
Frais d'exploitation d'immeubles	6 409	6 168	3,9
Impôts fonciers et services	4 608	4 256	8,3
Frais de gestion immobilière	398	384	3,6
	11 415	10 808	5,6
Bénéfice d'exploitation net	**14 933**	**14 431**	**3,5**
Intérêts sur emprunts hypothécaires	5 283	5 143	2,7
Amortissement – immeubles productifs de revenu	1 144	1 115	2,6
Amortissement – améliorations locatives	89	184	-51,6
Amortissement – frais reportés	27	69	-60,9
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	**8 390**	**7 920**	5,9
Frais du Fonds	290	346	-16,2
Autres (produits) charges			
Intérêts débiteurs sur emprunts	1 072	1 261	-15,0
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(895)	(895)	0,0
Autres revenus	(200)	(429)	-53,4
	(23)	(63)	-63,5
Bénéfice net	**8 123**	**7 637**	6,4
Bénéfice net par part	**0,560**	**0,527**	

Le bénéfice net du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998 a été de 8,12 millions de dollars, ou 56,0 cents par part, et il se compare favorablement au bénéfice prévisionnel de 7,64 millions de dollars ou 52,7 cents par part contenu au prospectus.

Bénéfice d'exploitation net

Les revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu comprennent l'ensemble des revenus de location provenant de ses immeubles et le recouvrement des charges d'exploitation. Ils ont été de 26,35 millions de dollars et sont supérieurs aux prévisions financières contenues au prospectus qui étaient de 25,24 millions de dollars. Il s'agit d'une augmentation d'environ 4,4% attribuable à la performance du portefeuille immobilier acquis à la clôture de l'émission publique et à l'acquisition de 5 nouveaux immeubles au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1998.

Les charges d'exploitation des immeubles de 11,42 millions de dollars ont légèrement augmenté comparativement aux prévisions financières de 10,81 millions de dollars en raison notamment de l'acquisition des nouveaux immeubles.

Le taux d'occupation des immeubles du portefeuille du FPI a reculé légèrement passant de 95,3 % au 21 mai 1998 à 94,4 % au 31 décembre 1998. Cette diminution est attribuable au taux d'inoccupation plus élevé rencontré dans les immeubles acquis au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1998. Le FPI ayant acquis ces immeubles à très bon prix, prévoit que la location des espaces vacants viendra améliorer dès l'exercice en cours, le taux d'occupation et le rendement .

En 1999 et en 2000, environ 10,8% et 13,9% respectivement, de la superficie du portefeuille seront sujets à renouvellement.

Le tableau suivant présente le calendrier d'expiration des baux des immeubles faisant partie du portefeuille du FPI au cours de la période quinquennale se terminant le 31 décembre 2003 :

Année d'échéance des baux	% de la superficie
1999	10,8
2000	13,9
2001	19,3
2002	9,7
2003	14,2

Intérêts sur emprunts hypothécaires

Pour la période terminée le 31 décembre 1998, le FPI a encouru des dépenses d'intérêts de 5,28 millions de dollars comparativement aux prévisions de 5,14 millions de dollars. Cette différence provient principalement d'une hypothèque prise en charge et grevant l'une des propriétés acquises au cours du dernier trimestre de 1998.

Frais du Fonds

Les frais du Fonds s'élèvent à 0,29 million de dollars et se comparent avantageusement aux prévisions de 0,35 million de dollars. Le FPI étant dans son exploitation un fonds immobilier entièrement intégré, il n'est pas assujetti à des contrats de gestion conclus avec des tiers et n'a donc pas à verser sur une base annuelle des honoraires de gestion immobilière à des entités externes.

Autres produits et charges

Pour la période close le 31 décembre 1998, les intérêts sur l'emprunt à payer garanti par les droits du FPI sur le deuxième versement et par la mise en gage des parts constatées par reçus de versement, ont été de 1,07 million de dollars comparativement aux prévisions financières de 1,26 million de dollars. Cette différence provient du fait que cet emprunt porte intérêt au taux annuel moyen pondéré de 5,57%, comparativement à un taux annuel de 6,20% utilisé pour les fins des prévisions financières.

Les autres revenus ont été de 0,20 million de dollars comparativement à 0,43 million de dollars selon les prévisions. La différence est attribuable au fait que l'encaisse disponible à la clôture du placement devant servir aux nouvelles acquisitions, a été utilisée plus rapidement que prévu, contribuant ainsi à réduire les revenus d'intérêts anticipés sur les placements à terme.

Distribution aux porteurs de parts

Le bénéfice distribuable et les distributions aux porteurs de parts pour la période terminée le 31 décembre 1998 se comparent avantageusement aux prévisions financières de la façon suivante :

Pour la période du 21 mai 1998 au 31 décembre 1998 (en milliers de dollars)	Réel ($)	Prévisions financières ($)	Variation (%)
Bénéfice net	8 123	7 637	6,4
Ajouter (déduire)			
Amortissement –			
Immeubles productifs de revenu	1 144	1 115	2,6
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(895)	(895)	0,0
Bénéfice distribuable	8 372	7 857	6,6
Distributions aux porteurs de parts	7 989	7 464	7,0

Le bénéfice distribuable de 8,37 millions de dollars est obtenu en additionnant au bénéfice net, la dépense d'amortissement des immeubles et en soustrayant les intérêts créditeurs sur les reçus de versement.

L'amortissement des immeubles productifs de revenu pour la période est de 1,14 million de dollars comparativement aux prévisions financières de 1,12 million de dollars. Cette différence est attribuable principalement aux nouvelles acquisitions d'immeubles au cours de l'exercice 1998.

Au cours de cet exercice, le FPI a distribué aux porteurs de parts 7,99 millions de dollars pour 55,1 cents par part, soit 95,4 % du bénéfice distribuable et un rendement annualisé de 15%, calculé sur un prix à l'émission de 6,00 $ par reçu de versement.

De ces distributions, 70,2% font l'objet d'un report d'impôt comparativement à 58 % prévu au prospectus. Ce report d'impôt confère un avantage significatif à plusieurs porteurs de parts.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actif

Le 21 mai 1998, le FPI a fait l'acquisition d'un portefeuille diversifié de 51 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents au coût total de 244,59 millions de dollars.

L'acquisition de ce portefeuille a été financé à même le produit du premier appel public à l'épargne effectué par le FPI le 21 mai 1998. Par la suite, le FPI a fait l'acquisition de 5 nouveaux immeubles productifs de revenu portant ainsi ses actifs immobiliers au 31 décembre 1998 à 267,17 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 9,0%.

- 2 juillet 1998 – 650, avenue Godin, Ville de Vanier (Québec), une propriété à caractère industriel et polyvalent de 196 000 pieds carrés située dans le parc industriel de Ville de Vanier qui regroupe environ 250 industries;

- 21 septembre 1998 – 579, avenue Godin, Ville de Vanier (Québec), une propriété à caractère industriel et polyvalent de 12 000 pieds carrés située dans le parc industriel de Ville de Vanier.

- 14 octobre 1998 – 150, boulevard René-Lévesque est, Québec (Québec), une tour à bureaux de 20 étages de 242 000 pieds carrés située à proximité de la Colline parlementaire, du " Centre des congrès " et du " Grand Théâtre de Québec ";

- 23 octobre 1998 – 2700, rue Jean-Perrin, Québec (Québec), une propriété à caractère industriel et polyvalent de 131 000 pieds carrés située en bordure de l'autoroute de la Capitale, l'une des principales artères de la grande région de Québec.

- 28 octobre 1998 – 625, avenue Godin, Ville de Vanier (Québec), une propriété à caractère industriel et polyvalent de 60 000 pieds carrés située dans le parc industriel de Ville de Vanier;

Au 31 décembre 1998, le portefeuille du FPI se composait de 56 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, pour une superficie locative brute de 3,7 millions de pieds carrés, soit une augmentation de 0,6 million de pieds carrés ou 20,6%, par rapport au portefeuille acquis le 21 mai 1998.

Reçus de versement à recevoir

À la clôture du placement public, le 21 mai 1998, le FPI a émis 8 300 000 parts constatées par reçus de versement à un prix d'achat de 10,00 $ par part, payable par versements, soit 6,00 $ à la clôture et 4,00 $ au plus tard au premier anniversaire de la clôture, soit le 21 mai 1999.

Comme les reçus de versement à recevoir ne portent pas intérêt, ils ont été actualisés à un taux de 4,4%, correspondant à des intérêts théoriques de 1,46 million de dollars.

Au 31 décembre 1998, des intérêts théoriques de 0,90 million de dollars ont été inclus à la rubrique "Autres (produits) charges" de l'état consolidé du bénéfice net, laissant un solde de 0,56 million de dollars pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1999.

Passif

Au 31 décembre 1998, l'endettement du FPI était constitué de 119,46 millions de dollars d'emprunts hypothécaires portant intérêt au taux annuel moyen pondéré de 7,32%, dont la durée restante moyenne pondérée est d'environ 3,6 années avant leur renouvellement. Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu.

Le FPI a obtenu d'une institution financière une ouverture de crédit de 15 millions de dollars consentie sous la forme de crédit variable, garantie par une hypothèque immobilière de premier rang sur un immeuble du portefeuille et par une hypothèque mobilière sur des biens spécifiques. Le montant utilisé au 31 décembre 1998 était de 12,18 millions de dollars et a servi principalement au financement des acquisitions complétées au cours de l'exercice 1998.

Au 31 décembre 1998, le FPI avait également un emprunt à payer garanti par les droits du FPI sur le deuxième versement de 4,00 $ remboursable le 21 mai 1999, et la mise en gage des parts constatées par reçus de versement.

La convention de fiducie du FPI limite sa dette à un maximum de 60 % de la valeur comptable brute, soit la valeur comptable de l'actif du FPI, plus l'amortissement accumulé y figurant, à l'exclusion des reçus de versement à recevoir. Au 31 décembre 1998, l'endettement du FPI était de 48,2% comparativement à 46,4% après la clôture du placement le 21 mai 1998. Cette légère augmentation est attribuable aux 5 acquisitions complétées au cours du dernier exercice financier.

Au cours de 1999, 10 emprunts hypothécaires viendront à échéance. Au 31 décembre 1998, le solde combiné de ces emprunts s'élevait à 11,11 millions de dollars et portait intérêt au taux annuel moyen pondéré de 9,10%. La direction estime être en mesure de renouveler ces emprunts hypothécaires à un taux moindre.

Au 31 décembre 1998, les échéances des emprunts hypothécaires du FPI au cours des 5 prochaines années se détaillent comme suit :

Échéance des emprunts hypothécaires	Montant (en milliers de dollars)
1999	11 105
2000	-
2001	25 779
2002	3 881
2003	78 689

La direction n'anticipe pas de difficulté à renouveler ces emprunts hypothécaires à leur échéance respective.

Le FPI entend maintenir une combinaison adéquate d'engagements financiers à court, moyen et long terme. Pour ce faire, il tient compte de la disponibilité du financement, de la conjoncture économique ainsi que des modalités financières des baux lui procurant son flux de trésorerie.

Avoir des porteurs de parts

Au 31 décembre 1998, l'avoir des porteurs de parts s'élevait à 136,73 millions de dollars. Ce montant provient du produit du placement de 145 millions de dollars, soit 14 500 000 parts, consistant en 83 millions de dollars provenant de la vente des parts constatées par reçus de versement et en 62 millions de dollars provenant de l'émission des parts émises à Cominar, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais d'émission de ce placement de 6,94 millions de dollars, de l'écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir de 1,46 million de dollars et par l'ajout du bénéfice net non distribué aux porteurs de parts de 0,13 million de dollars.

Au cours de l'exercice 1999, le FPI a l'intention de distribuer 95 % du bénéfice distribuable aux porteurs de parts.

Liquidités et ressources en capital

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1998, le FPI a eu recours, pour ses besoins de liquidités, à des sources de financement variées telles que l'émission de parts, les emprunts hypothécaires, les emprunts bancaires et le flux monétaire provenant de l'exploitation de son portefeuille immobilier. La direction prévoit recourir aux mêmes sources de liquidités pour ses opérations et le financement de ses nouvelles acquisitions.

Le FPI a augmenté ses liquidités en contractant un emprunt bancaire de 15 millions de dollars aux termes d'un contrat de crédit variable garanti par une hypothèque immobilière et une hypothèque mobilière sur des biens spécifiques. Cet emprunt porte intérêt au choix du FPI à 0,25% au-dessus du taux de base ou à celui des acceptations bancaires majoré de 1,25%. À la fin de l'exercice, 2,82 millions de dollars était toujours disponible.

Pour financer sa croissance future, le FPI prévoit augmenter ses sources de capital en accédant à nouveau à l'appel public à l'épargne et en augmentant son niveau d'endettement lorsque les conditions le permettront.

À compter du 1er janvier 1999, le FPI pouvait faire l'acquisition de nouvelles propriétés pour un montant de 10 millions de dollars compte tenu de ses liquidités et d'un niveau d'endettement à 50%. Si le niveau d'endettement était porté à 55%, il pourrait faire l'acquisition de nouvelles propriétés jusqu'à concurrence d'un montant de 40 millions de dollars.

RISQUE ET INCERTITUDE

Le FPI, comme toute entreprise immobilière, est sujet à certains éléments de risque dans le cours de ses opérations normales.

Risque d'opération

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés, pour ne nommer que ceux-là.

La valeur des biens immobiliers peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et de la situation économique qui prévaut dans les territoires où ils exploitent leurs entreprises et dans ceux qu'ils desservent.

Le principal risque que le FPI peut subir est relié à la possibilité que ses revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu diminuent s'il devient dans l'impossibilité de maintenir un taux d'occupation élevé de ses immeubles. Ce risque est contrôlé par la grande diversité de ses locataires qui lui assure de maintenir un flux de trésorerie prévisible et par le fait que la plus importante superficie locative sous bail ne représente que 6,6% des revenus, et que l'occupation moyenne par locataire est inférieure à 4 000 pieds carrés.

Le FPI est, dans son exploitation, un fonds immobilier entièrement intégré. Cette structure lui assure la pleine maîtrise sur ses activités, tout en permettant de créer une relation de confiance avec ses clients et ainsi d'améliorer le rendement du FPI sur les plans financier et de l'exploitation.

Dette et refinancement

Pour assurer une saine gestion du risque relié à la dette et au niveau d'endettement, le FPI ne peut contracter ni prendre en charge de dette si, compte tenu de la dette ainsi contractée ou prise en charge, le total de la dette du FPI (à l'exclusion du prêt relatif aux reçus de versement) était supérieur à 60% de la valeur comptable brute.

Au 31 décembre 1998, l'endettement du FPI était de 48,2% de la valeur comptable brute.

En répartissant sur plusieurs années les diverses échéances de ses emprunts hypothécaires, le FPI diminue les risques reliés à leur renouvellement. Au cours de l'année 1999, 11,11 millions de dollars d'emprunts hypothécaires seront à renouveler, ce qui représente 9,3% de l'endettement du FPI. Le FPI n'anticipe pas de difficulté à refinancer sa dette à mesure qu'elle viendra à échéance.

Risque environnemental

De par sa nature, les actifs et les activités du FPI ne sont pas sujets à un risque environnemental élevé. Le FPI doit, en vertu des principes d'exploitation contenus à la convention de fiducie, procéder à une vérification environnementale préalablement à toute nouvelle acquisition d'une propriété ou sur ses propres propriétés lorsqu'il le juge opportun.

Le FPI prévoit dans ses contrats de location que le locataire doit exploiter son entreprise en conformité avec les lois environnementales et que ce dernier sera tenu responsable de tout dommage pouvant résulter de son utilisation des lieux loués.

Responsabilité des porteurs de parts

La convention de fiducie à la rubrique " principes d'exploitation " prévoit que tout document écrit constatant une hypothèque immobilière, ou de l'avis des fiduciaires, une obligation importante, doit contenir des modalités limitant la responsabilité aux seuls biens du FPI et préciser qu'aucun recours ne peut être exercé contre les porteurs de parts.

Risque de l'an 2000

Le passage à l'an 2000 constitue un problème auquel toutes les entreprises doivent faire face. L'origine du problème provient du fait qu'un grand nombre de logiciels ont été conçus et développés sans égard au changement de siècle. Comme ils utilisent deux chiffres au lieu de quatre pour identifier l'année, les systèmes sensibles aux dates pourraient cesser de fonctionner ou produire des résultats erronés en l'an 2000 ou même avant.

Le FPI a entrepris dès 1998 d'évaluer dans quelle mesure il pourrait devenir vulnérable au passage à l'an 2000. Dans son analyse, le FPI devait tenir compte de sa dépendance envers les technologies de l'information, de la complexité de ses systèmes et de la fréquence de ses interactions avec des tiers, tout autant que de ses équipements. Le FPI s'est d'abord attardé à identifier les systèmes présentant un degré de risque élevé et dont la défaillance pourrait avoir de graves conséquences sur l'exploitation et l'information financière, sur ceux présentant un degré de risque tout aussi élevé, mais dont la défaillance n'entraînerait que peu ou pas de conséquence sur l'exploitation et l'information financière, et enfin, sur ceux présentant ni risque et conséquence.

Le FPI a ensuite élaboré et mis en place un plan en s'assurant de la collaboration de ces tiers, afin de préparer les systèmes et les équipements au passage à l'an 2000. Il n'est cependant pas possible d'être certain que tous les aspects du problème relié au passage à l'an 2000 qui ont une incidence sur le FPI, y compris ceux qui ont trait aux efforts déployés par les clients, les fournisseurs ou d'autres tiers, seront entièrement résolus.

Responsabilité des dirigeants

Les états financiers consolidés joints au rapport annuel ont été préparés en conformité avec les recommandations de l' "Institut Canadien des Comptables Agréés" et de l' "Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques". La direction du FPI est responsable de leur intégrité et objectivité. Le FPI maintient des systèmes appropriés de contrôle interne, des politiques et des procédures visant à assurer que ses pratiques comptables et procédures administratives sont de haute qualité. L'information financière présentée ailleurs dans le rapport annuel est conforme avec celle contenue aux états financiers consolidés.

"PricewaterhouseCoopers" ont été retenus comme vérificateurs du FPI. Ces derniers ont vérifié les états financiers consolidés pour s'assurer qu'ils sont conformes aux principes comptables généralement reconnus de manière à leur permettre d'exprimer une opinion sur ceux-ci.

Les états financiers consolidés ont été revus et approuvés par le conseil des fiduciaires et le comité de vérification. Les vérificateurs ont eu un accès libre et direct à ce comité.

Jules Dallaire
Président et chef de la direction

Michel Berthelot, c.a.
Vice-président directeur et
chef des opérations financières

Rapport des vérificateurs

Nous avons vérifié le bilan consolidé de Fonds de placement immobilier Cominar au 31 décembre 1998 et les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts, du bénéfice net et de l'évolution de la situation financière pour la période du 21 mai au 31 décembre 1998. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la fiducie. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la fiducie au 31 décembre 1998 ainsi que les résultats de son exploitation et de l'évolution de sa situation financière pour la période du 21 mai au 31 décembre 1998 selon les principes comptables généralement reconnus.

10 février 1999
Québec, Canada

PricewaterhouseCoopers s.r.l.
Comptables agréés

Bilan consolidé au 31 décembre 1998

(en milliers de dollars)	$
Actif	
Immeubles productifs de revenu (note 3)	267 167
Prêt hypothécaire (note 4)	2 577
Reçus de versement à recevoir (note 5)	32 635
Frais reportés	537
Frais payés d'avance et autres actifs	931
Débiteurs	841
	304 688
Passif et avoir des porteurs de parts	
Passif	
Emprunts hypothécaires (note 6)	119 455
Emprunt bancaire (note 7)	12 179
Emprunt à payer (note 8)	33 200
Créditeurs et charges à payer	3 120
	167 954
Avoir des porteurs de parts	136 734
	304 688

État consolidé de l'avoir des porteurs de parts
Pour la période du 21 mai au 31 décembre 1998

(en milliers de dollars)	$
Avoir des porteurs de parts au début de la période	-
Émission de parts (note 9)	145 000
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	(6 940)
Écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir	(1 460)
Bénéfice net de la période	8 123
Distributions aux porteurs de parts	(7 989)
Avoir des porteurs de parts à la fin de la période	136 734

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés

État consolidé du bénéfice net
Pour la période du 21 mai au 31 décembre 1998

(en milliers de dollars, sauf le montant par part)	$
Produits d'exploitation	
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	26 348
Charges d'exploitation	
Frais d'exploitation d'immeubles	6 409
Impôts fonciers et services	4 608
Frais de gestion immobilière	398
	11 415
Bénéfice d'exploitation net	14 933
Intérêts sur emprunts hypothécaires	5 283
Amortissement - immeubles productifs de revenu	1 144
Amortissement - améliorations locatives	89
Amortissement - frais reportés	27
	6 543
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	8 390
Frais du fonds	290
Autres (produits) charges	
Intérêts débiteurs sur emprunts	1 072
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(895)
Autres revenus	(200)
	(23)
Bénéfice net	8 123
Bénéfice net par part (note 11)	0,560

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés

État consolidé de l'évolution de la situation financière
Pour la période du 21 mai au 31 décembre 1998

(en milliers de dollars)	$
Fonds provenant des (affectés aux) activités suivantes :	
Exploitation	
Bénéfice net de la période	8 123
Éléments ne comportant pas de mouvements de fonds :	
Amortissement - immeubles productifs de revenu	1 144
Amortissement - améliorations locatives	89
Amortissement - frais reportés	27
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(895)
	8 488
Variation du fonds de roulement d'exploitation hors caisse	1 348
	9 836
Financement	
Produit net de l'émission de parts	136 600
Emprunts hypothécaires	122 054
Remboursement des emprunts hypothécaires	(2 599)
Produit des reçus de versement	(31 740)
Emprunt à payer	33 200
Distributions aux porteurs de parts	(7 989)
	249 526
Investissement	
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(268 400)
Prêt hypothécaire	(2 582)
Encaissement du prêt hypothécaire	5
Frais reportés	(564)
	(271 541)
Emprunt bancaire à la fin de la période	(12 179)

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés

Notes afférentes aux états financiers consolidés, 31 décembre 1998
(en milliers de dollars sauf les montants par part)

1 Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar ("FPI") est une société d'investissement immobilier à capital fixe non constitué en société, qui a été créée en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec.

Le FPI a débuté ses opérations commerciales le 21 mai 1998 en effectuant un premier appel public à l'épargne. Le produit net de l'émission de parts de 136 600 $ a été utilisé en partie pour faire l'acquisition d'un portefeuille de 51 immeubles pour un prix d'acquisition de 241 037 $ plus des frais d'acquisition additionnels de 3 548 $, moins les emprunts hypothécaires pris en charge de 120 340 $.

2 Résumé des principales conventions comptables

Mode de préparation

Les états financiers du FPI ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus et ils sont, à tous égards importants, conformes aux recommandations de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques.

Consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes du FPI et de sa filiale en propriété exclusive, Les Services Administratifs Cominar Inc.

Utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon les principes comptables généralement reconnus. De ce fait, ils comportent des montants fondés sur des estimations et sur le jugement éclairé de la direction, tout en considérant l'importance relative de ces montants. Les résultats réels peuvent différer des estimations faites par la direction.

Immeubles productifs de revenu et amortissement

Les immeubles productifs de revenu sont inscrits au moindre du prix coûtant moins l'amortissement accumulé et de la valeur recouvrable nette. Le coût comprend tous les montants relatifs à l'acquisition et à l'amélioration des immeubles.

L'amortissement des bâtiments est calculé au taux de 5 % selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés, de manière à amortir complètement le coût des bâtiments sur une période de 40 ans.
L'amortissement des améliorations locatives est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

Frais reportés

Les frais de location, y compris les incitatifs à la location et les commissions au titre de la location, sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.
Les frais de financement hypothécaire sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des emprunts hypothécaires.

3 Immeubles productifs de revenu

	Coût $	Amort. cumulé $	Montant net $
Terrains	37 082	–	37 082
Immeubles productifs de revenu	229 649	1 144	228 505
Améliorations locatives	1 669	89	1 580
	268 400	1 233	267 167

4 Prêt hypothécaire

Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux de 12 % et vient à échéance en septembre 1999.

5 Reçus de versement à recevoir

Selon les modalités du placement public des parts constatées par reçus de versement, un montant de 4 $ par unité émise, soit 33 200 $ au total, est encaissable le 21 mai 1999. Les reçus de versement à recevoir ne portent pas intérêt et sont garantis par les droits du FPI en vertu des deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues. En conséquence, les reçus de versement ont été actualisés à 4,4 % et des intérêts théoriques de 1 460 $ ont été déduits du montant global à recevoir à la date d'émission.

Notes afférentes aux états financiers consolidés, 31 décembre 1998
(en milliers de dollars sauf les montants par part)

6 Emprunts hypothécaires

Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu. Ils portent intérêt au taux annuel moyen pondéré de 7,32 % et sont renouvelables à diverses dates entre mars 1999 et octobre 2003.

Le remboursement des emprunts hypothécaires s'établit comme suit :

Années se terminant le 31 décembre	$
1999	15 586
2000	4 803
2001	26 418
2002	7 175
2003	65 473
	119 455

7 Emprunt bancaire

L'emprunt bancaire comprend un découvert bancaire de 1 729 $, une marge de crédit de 2 450 $ portant intérêt à 0,25 % au-dessus du taux de base et des acceptations bancaires de 8 000 $ portant intérêt à 6,32 %; la marge de crédit est garantie par une hypothèque immobilière et par une hypothèque mobilière sur des biens spécifiques.

8 Emprunt à payer

Cet emprunt porte intérêt au taux annuel moyen pondéré de 5,57 % et est garanti par les droits du FPI en vertu des deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du placement public. L'emprunt sera remboursé à même le produit du remboursement des reçus de versement à recevoir le 21 mai 1999.

9 Parts émises et en circulation

Les participations dans le FPI sont composées d'une seule catégorie de parts dont le nombre est illimité. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Chaque part confère une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI. Le 21 mai 1998, le FPI a émis 14 500 000 parts. Cette émission comprend 6 200 000 parts émises au prix de 10 $ chacune et 8 300 000 parts constatées par reçus de versement pour lesquelles un versement initial de 6 $ par part a été encaissé au moment de l'émission et un versement final de 4 $ par part est encaissable le 21 mai 1999.

Le FPI a adopté un régime d'options d'achat de parts (″régime″) dont la participation est restreinte aux fiduciaires, aux membres de la direction et aux employés. Le nombre maximum de parts réservées en vue de leur émission aux termes du régime est de 1 450 000 parts. Le 29 mai 1998, le FPI a octroyé 189 000 options d'achat de parts à 10,10 $ chacune pouvant être exercées sur une base cumulative après chacun des trois premiers anniversaires de la date de leur octroi. La date d'échéance de ces options est le 29 mai 2003.

De plus, le FPI a adopté un régime de réinvestissement des distributions en vertu duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces du FPI dans des parts supplémentaires. Au cours de la période du 21 mai au 31 décembre 1998, aucune part n'a été émise en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

10 Impôt sur le revenu

Aux fins de l'impôt sur le revenu, le FPI est assujetti à l'impôt à titre de ″fiducie de fonds commun de placement″. Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts du FPI la totalité du revenu imposable gagné directement par le FPI et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur le revenu n'est requise.

11 Bénéfice net par part

Le bénéfice net par part s'obtient en divisant le bénéfice net (8 123 $) revenant aux porteurs de parts par le nombre moyen pondéré de parts (14 500 000 parts) en circulation au cours de la période.

Notes afférentes aux états financiers consolidés, 31 décembre 1998
(en milliers de dollars sauf les montants par part)

12 Bénéfice distribuable par part

Le bénéfice distribuable a été calculé selon les dispositions de la convention de fiducie, comme suit :

	$
Bénéfice net	8 123
Ajouter (déduire) ce qui suit :	
Amortissement - immeubles productifs de revenu	1144
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(895)
Bénéfice distribuable	8 372
Bénéfice distribuable par part	0,577
Distributions en espèces par part	0,551

13 Opérations entre apparentés

Au cours de l'exercice, le FPI a conclu des opérations avec des sociétés apparentées. Ces opérations ont été effectuées dans le cours normal des affaires et ont été mesurées à la valeur d'échange. Ces opérations sont reflétées dans les états financiers de la façon suivante :

	$
Revenus de location	212
Intérêts débiteurs sur emprunt	447
Coûts de construction des améliorations locatives	1 669

Au 31 décembre 1998, les débiteurs comprennent une somme de 126 $ à recevoir de sociétés apparentées et les créditeurs comprennent une somme de 460 $ à payer à des sociétés apparentées.

14 Instruments financiers

Le FPI s'expose à des risques financiers découlant des fluctuations des taux d'intérêt et de la qualité du crédit de ses locataires. Le FPI gère ces risques comme suit :

Risque de taux d'intérêt

Les débiteurs et les créditeurs et charges à payer ne portent pas intérêt.

Les taux d'intérêt du prêt hypothécaire, des reçus de versement à recevoir, des emprunts hypothécaires, de l'emprunt bancaire et de l'emprunt à payer sont divulgués aux notes 4, 5, 6, 7 et 8 respectivement.

Risque de crédit

Le risque de crédit découle du fait que les locataires peuvent éprouver des difficultés financières et ne soient pas en mesure de remplir leurs engagements. Le FPI atténue ce risque en ayant une composition variée de locataires, réduisant ainsi le risque lié à un seul locataire. Des évaluations du crédit détaillées sont effectuées à l'égard de chacun des nouveaux baux.

Juste valeur

La juste valeur de la plupart des éléments d'actif et de passif financiers du FPI qui constituent le fonds de roulement net correspond approximativement à la valeur comptable au 31 décembre 1998, en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme. Dans ce cas, la juste valeur correspond à la valeur du marché ou à la valeur d'échange des éléments d'actif et de passif financiers.

La juste valeur des emprunts hypothécaires correspond approximativement à leur valeur comptable.

Notes afférentes aux états financiers consolidés, 31 décembre 1998
(en milliers de dollars sauf les montants par part)

15 Informations sectorielles

Les activités du FPI englobent trois catégories de biens immobiliers. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans le résumé des principales conventions comptables. Le tableau suivant présente les informations financières correspondant à ces catégories de biens immobiliers.

	Immeubles de bureau $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Total $
Revenus de location	9 065	11 347	5 936	26 348
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires	2 340	2 251	692	5 283
Amortissement - immeubles productifs de revenu et améliorations locatives	460	544	229	1 233
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	2 394	3 638	2 358	8 390
Immeubles productifs de revenu	97 436	118 419	51 312	267 167

16 Incertitude découlant du problème du passage à l'an 2000

Le passage à l'an 2000 pose un problème parce que de nombreux systèmes informatiques utilisent deux chiffres plutôt que quatre pour identifier l'année. Les systèmes sensibles aux dates peuvent confondre l'an 2000 avec l'année 1900 ou une autre date, ce qui entraîne des erreurs lorsque des informations faisant intervenir des dates de l'an 2000 sont traitées. En outre, des problèmes semblables peuvent se manifester dans des systèmes qui utilisent certaines dates de l'année 1999 pour représenter autre chose qu'une date. Les répercussions du problème du passage à l'an 2000 pourront se faire sentir le 1er janvier de l'an 2000 ou encore avant ou après cette date, et, si l'on n'y remédie pas, les conséquences sur l'exploitation et l'information financière peuvent aller d'erreurs mineures à une défaillance importante des systèmes qui pourrait nuire à la capacité du FPI d'exercer normalement ses activités.

Le FPI a entrepris en 1998, une évaluation de la situation, de façon à élaborer une stratégie visant à apporter les correctifs requis à cet égard. Il n'est cependant pas possible d'être certain que tous les aspects du problème du passage à l'an 2000 qui ont une incidence sur le FPI, y compris ceux qui ont trait aux efforts déployés par les clients, les fournisseurs ou d'autres tiers, seront entièrement résolus.

RENSEIGNEMENTS

Siège social

455, rue Marais
Vanier (Québec) Canada G1M 3A2
Tél.: (418) 681-8151
Fax: (418) 681-2946

Agent de transfert

Trust Général du Canada
Montréal
Toronto

Vérificateurs

PricewaterhouseCoopers s.r.l.
900, boulevard René-Lévesque Est
Bureau 500
Québec (Québec) Canada G1R 2B5

Inscription

Bourse de Montréal
Bourse de Toronto

Symbole

CUF.IR