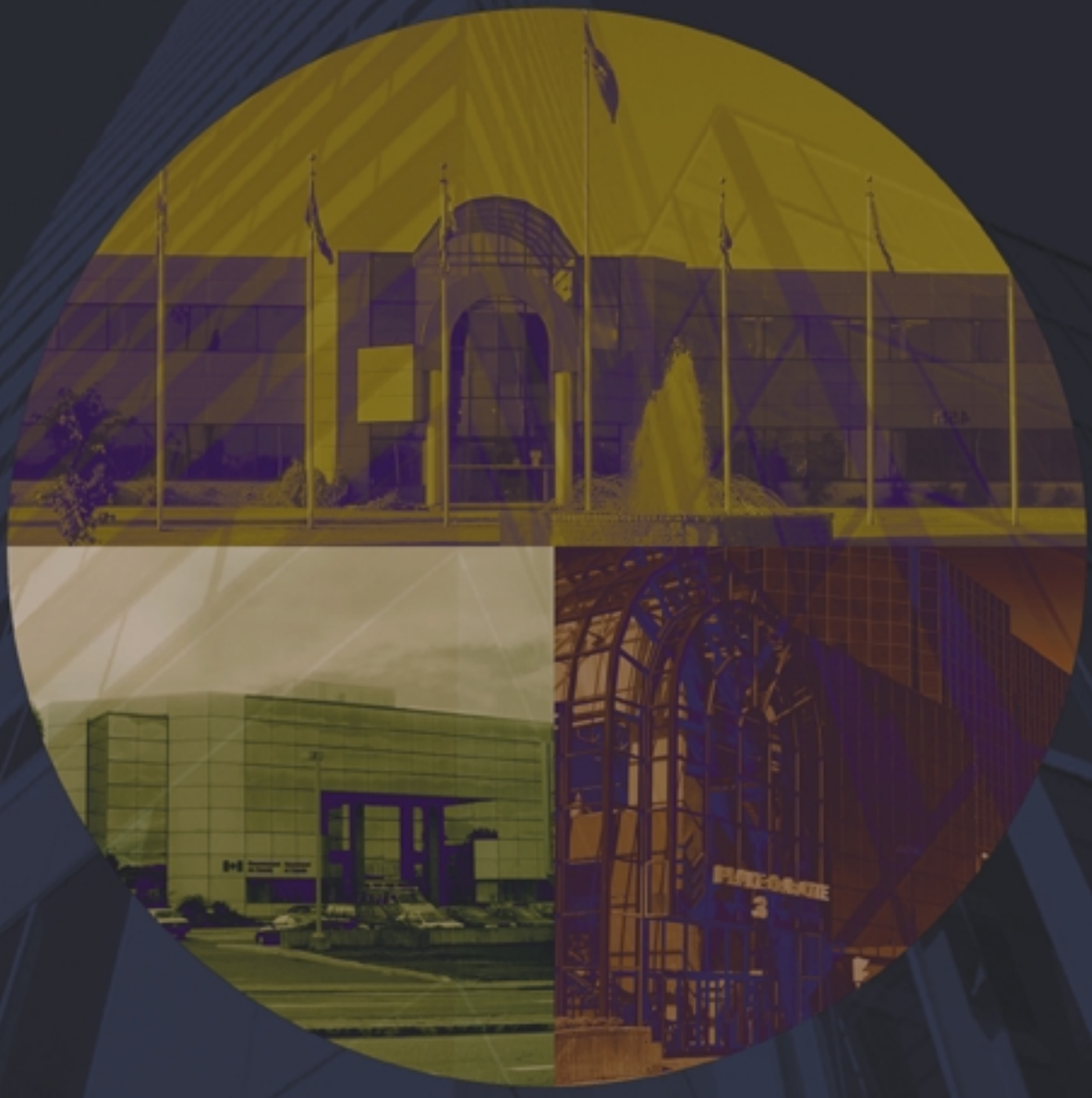


1999 RAPPORT ANNUEL

COMINAR

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

WWW.COMINAR.COM

PROFIL CORPORATIF

Le **FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR (FPI)** est un fonds de placement à capital fixe, établi par convention de fiducie sous le régime des lois de la province de Québec. Fondé le 31 mars 1998, le FPI a réalisé son premier appel public à l'épargne en mai 1998. Il est propriétaire d'un portefeuille immobilier composé de 65 immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, situés dans les agglomérations de Québec et de Montréal.

Ses principaux objectifs sont :

- d'assurer aux porteurs de parts une bonne croissance des distributions en espèces payables mensuellement et avec report d'impôts ;

- d'accroître et de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive, comportant l'acquisition d'immeubles productifs de revenu et le réaménagement et l'agrandissement de certaines propriétés de son portefeuille.

Avec la participation d'une équipe fiable et expérimentée, le FPI poursuivra sa croissance en assurant l'expansion de son portefeuille de façon équilibrée, tout en tenant compte de l'évolution du marché.

CONTENU

2	Profil corporatif
3	Faits saillants et avantages concurrentiels
4	Message aux porteurs de parts
8	Sommaire des immeubles
14	Commentaires et analyse de la direction
21	Rapport des vérificateurs
28	Renseignements

FAITS SAILLANTS

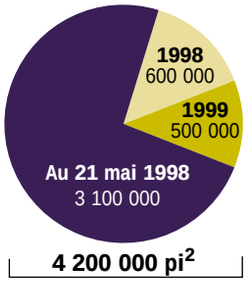
Premier exercice financier complet depuis l'inscription en bourse le 21 mai 1998

Points saillants financiers
(en millions $, sauf les données par part)

	31-12-1999	Prévisions (prospectus 1998)
Revenus de location	48 381	41 133
Bénéfice d'exploitation net	27 886	23 002
Bénéfice distribuable *	16 064	13 478
Bénéfice distribuable par part *	1,11	0,93

*Ajustement des prévisions du prospectus pour fins de comparaison avec les résultats de l'exercice terminé le 31 décembre 1999, en tenant compte des intérêts débiteurs sur emprunts et des intérêts créditeurs sur reçus de versement de 1999.

Expansion du portefeuille

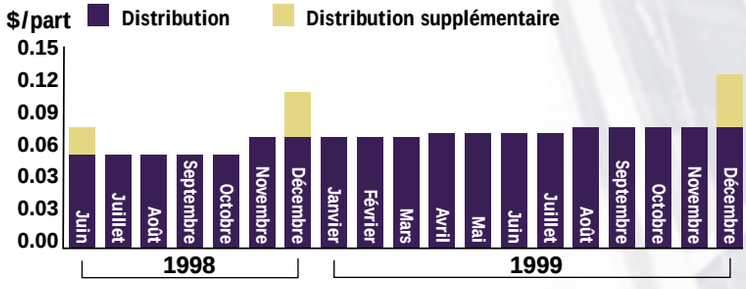


Acquisition de 9 immeubles industriels et polyvalents :

- 4 dans l'agglomération de Québec,
- 5 dans la région métropolitaine de Montréal - première incursion

Augmentation de 508 000 pi2 de la superficie locative du portefeuille, soit un accroissement de 13,5 %, au coût de 20,6 millions $.

Distributions



69% des distributions versées aux porteurs de parts font l'objet d'un report d'impôts.

AVANTAGES CONCURRENTIELS

- Position dominante dans l'agglomération de Québec : l'un des plus importants propriétaires immobiliers dans le secteur commercial
- Structure de gestion intégrée permettant d'harmoniser les intérêts de la direction, des employés et des porteurs de parts
- Relations privilégiées avec les locataires
- Méthodes novatrices de gestion des coûts
- Banque de données exhaustive et exclusive sur les locataires des immeubles à bureaux, industriels et polyvalents, concurrents dans le marché de Québec
- Relations de confiance avec les institutions financières

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Pour son premier exercice complet depuis son inscription en bourse, le Fonds de placement immobilier Cominar est fier d'annoncer une solide performance financière et une expansion dynamique de son portefeuille immobilier. Le taux d'occupation de nos immeubles, le bénéfice distribuable et la distribution aux porteurs de parts, affichent des progressions très satisfaisantes, témoignant du bien-fondé de notre stratégie de croissance, de notre gestion intégrée et de la qualité de notre service. Avec notre positionnement et notre connaissance du marché, associés à la vigueur de l'économie, nous avons continué d'accroître la valeur de notre portefeuille immobilier en 1999.

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

Nous avons atteint tous nos objectifs de croissance pour 1999. Notre plan de développement et les efforts de nos conseillers en location ont fait progresser de 0,9 % **le taux d'occupation de nos immeubles**, qui s'est établi à 95,3 %, représentant plus d'un millier de locataires. Nous avons enregistré **des revenus de location** de 48,4 millions $, en progression de 17,8 % sur des prévisions de 41,1 millions $ lors de notre appel public à l'épargne. **Le bénéfice distribuable** a atteint 16,1 millions $, ou 1,11 $ par part, contre des prévisions ajustées de 13,5 millions $ ou 0,93 $ par part, soit un accroissement de 19,2 %. Cette croissance s'est reflétée dans **la distribution aux porteurs de parts**, qui a augmenté de 19,1 % par rapport aux prévisions du prospectus, pour s'établir à 1,052 $ par part. Depuis la création du Fonds, nous avons continuellement accru la valeur du portefeuille immobilier, nous assurant d'un flux de revenus diversifié et croissant, de façon à réduire le risque et la volatilité des rendements réalisés par les porteurs de parts.

UNE ANNÉE D'EXPANSION DYNAMIQUE MARQUÉE PAR DE PREMIÈRES ACQUISITIONS DANS LE MARCHÉ DE MONTRÉAL

En 1999, nous avons poursuivi l'expansion de notre portefeuille immobilier en acquérant neuf immeubles industriels et polyvalents, pour un montant total de 20,6 millions $. Ainsi, la superficie du portefeuille s'est accrue de 13,5 %, pour passer à 4,2 millions de pieds carrés. Depuis la création du Fonds, à la fin mai 1998, son portefeuille immobilier aura augmenté de 1,1 million de pieds carrés, soit de 35,5 %.

Dans la région de Québec, où nous jouissons d'une position dominante, nous avons acquis, en novembre 1999, un immeuble industriel et polyvalent de 45 000 pieds carrés, au coût de 0,7 million $. Cet immeuble est situé dans le parc industriel Jean-Talon, l'un des parcs les plus fréquentés de la région de Québec. Puis, en décembre 1999, nous avons investi 4,5 millions $ dans l'acquisition de trois autres immeubles industriels et polyvalents, au taux de capitalisation moyen de 11,11 %, situés dans la zone du Carrefour du Commerce, parmi une dizaine d'édifices que nous détenons déjà dans cette agglomération limitrophe à l'autoroute Henri-IV et aux principaux axes routiers de la région de Québec.

Il était stratégique pour nous de pénétrer le marché de Montréal, deuxième métropole en importance au Canada, où les taux de location industrielle et commerciale ont augmenté substantiellement en 1999, témoignant d'une activité vigoureuse, notamment dans les agglomérations de Lachine, Dorval, St-Laurent et Ville Mont-Royal. Nous avons commencé à saisir d'excellentes opportunités, en acquérant en août

dernier un immeuble industriel de 120 000 pieds carrés, au coût de 5 millions $, et à un taux de capitalisation de 10,25 %. Situé sur le boulevard Pie-IX, à proximité de l'autoroute 40, cet immeuble de grande qualité est entièrement loué jusqu'en 2010, et abrite le siège social de Belron Canada inc., division de la multinationale Belron International.

Notre première acquisition montréalaise a été suivie de quatre autres en novembre 1999, situées dans le parc industriel de la ville de Lachine, à proximité de l'aéroport de Dorval. Ces bâtiments, entièrement occupés par des locataires uniques, soit des entreprises internationales et nationales, ont porté la superficie de location du Fonds dans la région de Montréal à 335 400 pieds carrés. Pour notre première phase d'expansion dans cette région, nous demeurerons axés sur les propriétés industrielles et polyvalentes, de grande qualité, dont le taux de capitalisation se situe en moyenne à 10,5 % et représentant des investissements stables et sûrs. Nous y appliquerons la même stratégie de concentration géographique qu'à Québec, qui nous confère une masse critique nous permettant de réaliser d'importantes économies d'échelle.

Par ailleurs, nous croyons profondément que la qualité de notre service demeure notre force majeure. Aussi, avec les bases que nous avons établies dans la région de Montréal, nous y avons ouvert un bureau en décembre 1999, afin d'y favoriser notre expansion et d'y assurer la même qualité de service qui nous caractérise dans la région de Québec.

UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE AXÉE SUR DES ACQUISITIONS DE QUALITÉ, LA VALORISATION D'IMMEUBLES EXISTANTS ET LE MAINTIEN D'UNE SITUATION FINANCIÈRE SAINE ET SOLIDE

Les acquisitions réalisées en 1999 illustrent bien notre stratégie de croissance. Nous continuerons de rechercher des occasions d'investissement qui généreront rapidement une solide plus-value du portefeuille du Fonds. Dans cette perspective, nous respectons des critères d'acquisition rigoureux, soit la grande qualité des immeubles, leur situation géographique dans des agglomérations actives et faciles d'accès, leurs coûts d'acquisition inférieurs aux coûts de remplacement, ainsi que la diversification équilibrée du portefeuille. À cet effet, tout en tenant compte de l'évolution des marchés, nous maintiendrons un équilibre relatif entre les immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents. Cette diversification nous permet de favoriser la stabilité des flux de trésorerie et d'augmenter le potentiel de plus-value du portefeuille immobilier.

Par ailleurs, nous continuerons d'accroître la valeur des immeubles qui constituent le portefeuille du Fonds, par certains réaménagements et agrandissements susceptibles de favoriser l'augmentation du taux de location et des revenus locatifs nets.

Notre politique d'emprunt demeurera prudente et conservatrice au cours des prochaines années, afin de maintenir notre niveau de risque au minimum. Au 31 décembre 1999, l'endettement du Fonds équivalait à 51,7 % de la valeur comptable brute. Bien que les règlements de la fiducie nous permettent d'atteindre un niveau de 60 %, nous entendons maintenir ce ratio inférieur à 55 %.

UNE GESTION EXPERTE ET ENTIÈREMENT INTÉGRÉE

Dans son exploitation, le FPI est entièrement autoadministré et autogéré. N'étant lié à aucun contrat de gestion conclu avec des tiers, il n'a pas à verser d'honoraires de gestion immobilière. Cette gestion intégrée favorise grandement l'harmonisation des intérêts de la direction, des employés et des porteurs de parts.

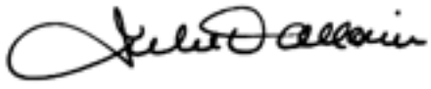
Lors de sa création, le FPI a eu le privilège d'accueillir les dirigeants et les employés de Cominar, une équipe chevronnée possédant une longue expérience et une expertise éprouvée en acquisitions, développement et gestion dans le secteur immobilier. Ainsi, le Fonds a engagé des ressources humaines imprégnées d'une culture d'entreprise orientée vers la satisfaction du client, où chaque locataire est véritablement considéré comme un client, ce qui a d'ailleurs largement contribué au succès de Cominar. Cette équipe est pleinement habilitée à faire évoluer le FPI sur la voie de la croissance rentable.

PERSPECTIVES

Forts de nos acquis solides et de la croissance réalisée en 1999, nous entreprenons la prochaine année avec beaucoup d'optimisme, d'autant plus que les perspectives économiques sont encourageantes. Selon les prévisions du Conference Board du Canada, la reprise de la création d'emplois dans les secteurs de l'administration publique, de la santé et de l'enseignement, se combineront à la forte performance du secteur de la haute technologie pour contribuer à la création de près de 30 000 emplois dans la région métropolitaine de Québec, au cours des trois prochaines années.

Cet essor économique devrait occasionner le développement d'entreprises et l'augmentation de la demande d'espaces à louer. Le Fonds de placement immobilier Cominar est stratégiquement positionné pour prendre avantage des meilleures opportunités qui se présenteront dans cette région. Dans la conjoncture qui s'annonce favorable dans l'ensemble du pays, nous comptons saisir des occasions d'investissement qui pourraient nous procurer un rendement minimal d'environ 10 %, sans considérer l'effet de levier, dans les régions de Québec et de Montréal.

Nous tenons à exprimer aux fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar, ainsi qu'à toutes ses ressources humaines, notre sincère gratitude pour leur collaboration soutenue et leur professionnalisme. Nous remercions également tous les porteurs de parts pour la confiance et l'appui qu'ils nous accordent en nombre croissant. Nous renouvelons auprès d'eux notre engagement à faire fructifier leur investissement. Avec une situation financière solide, un portefeuille immobilier de grande qualité et un potentiel de croissance considérable, le Fonds de placement immobilier Cominar est bien positionné pour réaliser ses objectifs à court et à long terme.



Jules Dallaire
Président du conseil
et chef de la direction

LES FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION

❶ **Robert Després**
Fiduciaire

❷ **Jules Dallaire**
Fiduciaire, président du conseil
et chef de la direction

❸ **Ghislaine Laberge**
Fiduciaire

❹ **Michel Dallaire**
Fiduciaire, vice-président directeur,
Exploitation

❺ **Michel Berthelot**
Fiduciaire, vice-président directeur
et chef des opérations financières

❻ **Luc-André Picotte**
Vice-président, exploitation au détail

❼ **Pierre Gingras**
Fiduciaire

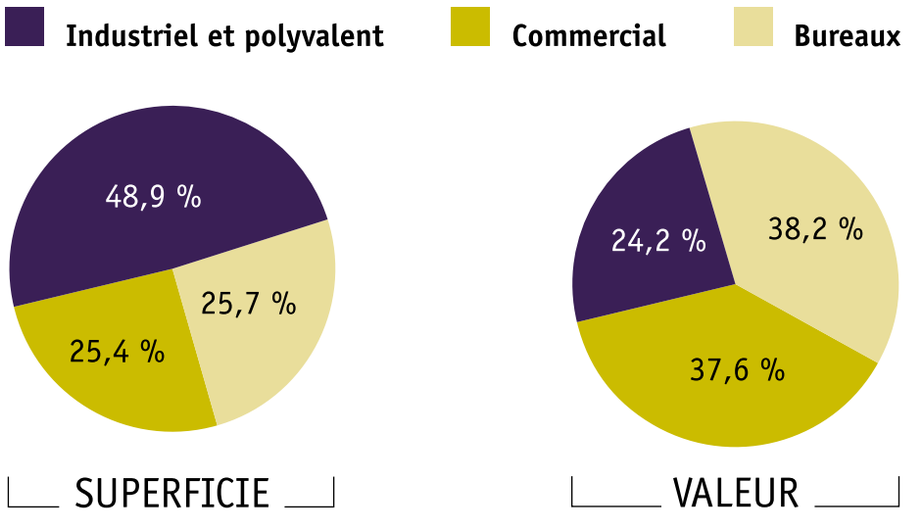
❽ **Yvan Caron**
Fiduciaire

❾ **Michel Paquet**
Fiduciaire, vice-président directeur
Affaires juridiques et secrétaire

❿ **Richard Marion**
Fiduciaire

⓫ **Michel Ouellette**
Vice-président directeur,
Acquisitions et développement

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	96,77
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy	100	99 755	97,74
979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy	100	67 154	77,81
2014, Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	61 556	96,09
455, rue Marais, Vanier	100	61 207	85,15
4635, 1ère Avenue, Charlesbourg	100	40 336	80,29
2200, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	29 816	80,57
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	100	26 497	100,00
5075, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	100	28 055	84,95
150, boul. René-Lévesque, Québec	100	242 049	100,00
Total partiel (bureaux)		1 084 779	94,43
Immeubles commerciaux			
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	100	388 263	94,90
Carrefour Charlesbourg, 8500, boul. Henri-Bourassa, Charlesbourg	100	265 036	89,36
Halles Fleur-de-Lys, 245, rue Soumande, Vanier	100	89 808	89,10
325, rue Marais, Vanier	100	77 517	93,93
1400, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	102 700	98,82
2160, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	100	74 966	97,19
355, rue Marais, Vanier	100	37 178	100,00
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
1371, 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	93,88

Immeubles	% de propriété	superficie locative (en pieds carrés)	% d'occupation
Immeubles industriels et polyvalents			
1990, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	88 843	90,53
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	91,35
100, rue Chabot, Vanier	100	107 000	100,00
2160, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	45 151	86,06
4975, rue Rideau, Québec	100	32 861	77,94
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	94,24
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	100,00
2010, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	68 235	100,00
830, rue 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	91,39
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	100,00
625, avenue Godin, Vanier	100	60 078	94,13
579, avenue Godin, Vanier	100	12 337	100,00
2700, rue Jean-Perrin, Québec	100	131 066	86,49
2181, rue Léon Harmel, Québec	100	45 000	88,49
445, St-Jean Baptiste, Québec	100	56 226	92,12
500, St-Jean Baptiste, Québec	100	43 671	100,00
5275, boul. Wilfrid-Hamel, Québec	100	29 719	86,99
8288, boul. Pie-IX, Montréal	100	119 000	100,00
1415, 32 ième Avenue, Lachine	100	71 500	100,00
1455, 32 ième Avenue, Lachine	100	32 500	100,00
1475, 32 ième Avenue, Lachine	100	91 690	100,00
3300, JB Deschamps, Lachine	100	19 393	100,00
Total partiel (industriels et polyvalents)		2 063 649	96,48
Total du portefeuille		**4 224 223**	**95,29**

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.

325, RUE MARAIS
VANIER

CARREFOUR CHARLESBOURG
CHARLESBOURG

Bureaux

COMINAR
VANIER

LE SAINT-MATHIEU
SAINTE-FOY

150, BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE
QUÉBEC

Industriel et Polyvalent (Québec)

2022, LAVOISIER
SAINTE-FOY

1790, NEWTON
QUÉBEC

4975,RIDEAU
QUÉBEC

Industriel et Polyvalent (Montréal)

1455, 32ième Avenue
LACHINE

1475, 32ième Avenue
LACHINE

8288, boul. Pie-IX
MONTRÉAL

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION ET ANALYSE DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Établi le 31 mars 1998, le FPI a fait l'acquisition du portefeuille immobilier et des éléments d'actif de Cominar le 21 mai 1998. Le FPI se positionne comme l'un des plus importants propriétaires immobiliers privés de la grande région de Québec, où il jouit d'une position dominante, ce qui lui permet de réaliser d'importantes économies d'échelle. Seul fonds de placement immobilier dans la province de Québec, le FPI est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 65 immeubles, comptant 9 immeubles à bureaux d'une superficie de 1 084 779 pieds carrés, 13 immeubles commerciaux d'une superficie de 1 075 795 pieds carrés et 43 immeubles industriels et polyvalents d'une superficie 2 063 649 pieds carrés. La superficie locative de ce portefeuille s'établissait à environ 4,2 millions de pieds carrés au 31 décembre 1999.

Par ailleurs, rappelons que le 21 mai 1998, le FPI a clôturé son premier appel public à l'épargne. Cette émission a comporté 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. Dans le cas des parts constatées par reçus de versement, le premier versement de 6,00 $ par part était payable à la clôture du placement, alors que le deuxième versement de 4,00 $ par part était payable au plus tard au premier anniversaire de la clôture. En plus du produit net de 44,8 millions $ qu'il a reçu au moment de l'émission, le FPI a contracté un emprunt de 33,2 millions $, garanti par ses droits en vertu de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement qui ont été vendues.

Le 21 mai 1999, tous les reçus de versement à recevoir étaient encaissés et leur produit a servi à rembourser l'emprunt de 33,2 millions $.

L'exercice terminé le 31 décembre 1999 constitue le premier exercice financier de douze mois du FPI. Pendant l'année, le FPI a poursuivi l'expansion de son portefeuille en acquérant neuf immeubles industriels et polyvalents, dont cinq situés dans la région de Montréal et les quatre autres dans l'agglomération de Québec. Ces neuf acquisitions représentent au total 508 000 pieds carrés, pour un montant total de 20,6 millions $.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

La lecture des commentaires et de l'analyse de la direction sur les résultats financiers du FPI doit être faite de concert avec les états financiers consolidés vérifiés de l'exercice terminé le 31 décembre 1999.

Pour fins de comparaison avec les résultats de l'exercice terminé le 31 décembre 1999, nous avons ajusté les prévisions du prospectus du premier appel public à l'épargne en remplaçant les intérêts débiteurs sur emprunts et les intérêts créditeurs sur reçus de versement par ceux de 1999.

Résultats comparatifs
(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

	Réel 31/12/1999	**Prévisions du prospectus** (12 mois)	**Ajustements**	**Prévisions ajustées du prospectus**
	$	**$**	**$**	**$**
Revenus de location	48 381	41 133		41 133
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation d'immeubles	11 707	10 566		10 566
Impôts fonciers et services	8 121	6 938		6 938
Frais de gestion immobilière	667	627		627
	20 495	18 131		18 131
Bénéfice d'exploitation net	27 886	23 002		23 002
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	9 491	8 385		8 385
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 052	1 819		1 819
Amortissement des frais reportés et autres actifs	768	414		414
	12 311	10 618		10 618
Bénéfice d'exploitation	15 575	12 384		12 384
Frais du Fonds	809	565		565
Autres (produits) charges				
Intérêts débiteurs sur emprunts	860	2 058	1 198	860
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	-565	-1 460	-895	-565
Autres revenus	-106	-700		-700
	189	-102		-405
Bénéfice net	14 577	11 921		12 224
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 052	1 819		1 819
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	-565	-1 460	-895	-565
Bénéfice distribuable	16 064	12 280		13 478
Bénéfice net par part	1,01	0,82		0,84
Bénéfice distribuable par part	1,11	0,85		0,93

Produits d'exploitation, bénéfice d'exploitation net et bénéfice net

Pour l'exercice 1999, le FPI a généré des **produits d'exploitation** de 48,4 millions $, soit un accroissement de 17,8 % sur les prévisions du prospectus, qui s'élevaient à 41,1 millions $. **Le bénéfice d'exploitation net** et **le bénéfice net** ont suivi cette tendance. Le bénéfice d'exploitation net a atteint 27,9 millions $, comparativement à des prévisions de 23,0 millions $, marquant une progression de 21,3 %. Le bénéfice net s'est établi à 14,6 millions $ ou 1,01 $ **par part**, soit un accroissement de 19,3 % sur les prévisions ajustées du prospectus.

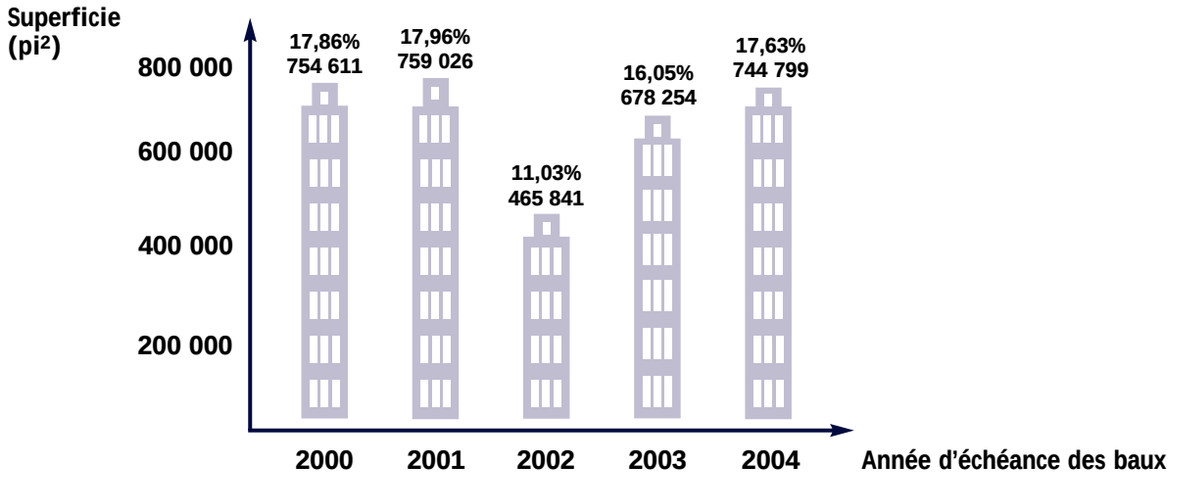
Cette excellente performance résulte principalement d'une augmentation du taux d'occupation de 0,9 % ; celui-ci est en effet passé de 94,4 % au 31 décembre 1998 à 95,3 % au 31 décembre 1999. Du fait que les acquisitions de 1999 ont été réalisées principalement à la fin de l'exercice, leur contribution aux résultats de 1999 aura été négligeable. En effet, **les revenus de location, excluant les acquisitions réalisées en 1999,** ont atteint 47,9 millions $, soit une hausse de 16,5% sur les prévisions incluses au prospectus.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 1999
(en milliers de dollars)

	Revenus de location $	Bénéfice d'exploitation net $	Bénéfice net $
Total pour l'exercice	48,381	27,886	14,577
Contribution des acquisitions 1999	452	423	281
	47,929	**27,463**	**14,296**

L'équipe interne de conseillers en location du FPI a renouvelé les contrats de location de 80 % des 550 000 pieds carrés qui venaient à échéance en 1999, et elle mettra tout en oeuvre pour maintenir ce rythme au cours des prochains exercices.

La superficie des baux qui expirent annuellement représente en moyenne 16 % de la superficie totale du portefeuille du FPI. L'étalement des dates d'échéance des baux sur plusieurs années assure au portefeuille immobilier une bonne stabilité des revenus de location, et réduit les risques d'une variation annuelle importante des renouvellements. Par ailleurs, ce risque est encore diminué par la diversification du portefeuille immobilier, et du fait que la superficie moyenne occupée par locataire s'élève à environ 4 000 pieds carrés.



Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 1999, le FPI a encouru des dépenses d'intérêts de 9,5 millions $, soit 13,2 % de plus que les intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire prévus dans le prospectus. Cette variation provient de la hausse de l'endettement total de l'entreprise à la suite du financement des acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Frais du Fonds

Le FPI n'est lié à aucun contrat de gestion conclu avec des tiers du fait qu'il est complètement administré et géré à l'interne. Il n'a donc pas à verser d'honoraires de gestion immobilière à des spécialistes externes. En 1999, le FPI a maintenu ses frais à un niveau minimal, soit à 1,67 % de ses produits d'exploitation.

Autres produits et charges

Les intérêts débiteurs sur emprunts et les intérêts créditeurs sur reçus de versement ont diminué de façon significative au cours de l'exercice. Le 21 mai 1999, le FPI a obtenu 33,2 millions $ lors de l'encaissement des reçus de versement à recevoir, et a remboursé l'emprunt s'y rattachant.

Distributions aux porteurs de parts

Le FPI a terminé l'exercice 1999 avec un **bénéfice distribuable** de 16,1 millions $, soit 1,11 $ par part, en hausse de 19,2 % sur les prévisions ajustées du prospectus. Les distributions aux porteurs de parts pour l'exercice 1999 se sont élevées à 15,3 millions $ ou 1,052 $ par part, soit 95,0 % du bénéfice distribuable.

De ces distributions, 69 % font l'objet d'un report d'impôts, comparativement à 70 % pour l'exercice précédent et aux prévisions de 58 % du prospectus. Ce report d'impôts confère un avantage significatif à plusieurs porteurs de parts.

SITUATION FINANCIÈRE

Actif

Au cours de l'exercice, le FPI a réalisé l'acquisition de neuf immeubles industriels et polyvalents pour un coût total de 20,6 millions $, incluant des dettes hypothécaires de 4,9 millions $ liées à ces immeubles. La différence, soit un montant de 15,7 millions $, a été financée par emprunt bancaire.

Ces acquisitions ont augmenté de 13,5 % la superficie locative du portefeuille par rapport à 1998, soit de 508 000 pieds carrés, dont 334 000 pieds carrés sont situés dans la région de Montréal. Les premières acquisitions du FPI dans la région métropolitaine de Montréal réalisées en août et en novembre 1999, sont des édifices occupés par des locataires uniques, détenteurs de baux à long terme, en l'occurrence des entreprises internationales et nationales.

Les propriétés de 174 000 pieds carrés acquises dans la grande région de Québec viennent encore renforcer la position dominante du FPI. Ces immeubles, tout comme ceux de Montréal, sont situés dans des parcs industriels très actifs, à proximité des principales artères routières. Le taux d'occupation des immeubles acquis en 1999 s'établit à 97,3 %.

Propriétés acquises en 1999

Date d'acquisition	Emplacement	Participation (%)	Superficie (pi2)
17 août	8288, boul. Pie-IX, Montréal	100	119 000
15 novembre	1415, 32ième avenue, Lachine	100	71 500
15 novembre	1455, 32ième avenue, Lachine	100	32 500
15 novembre	1475, 32ième avenue, Lachine	100	91 960
15 novembre	3300, boul. JB Deschamps, Lachine	100	19 393
15 novembre	2181, boul. Léon-Harmel, Québec	100	45 000
29 décembre	445, St-Jean Baptiste, Québec	100	56 226
29 décembre	500, St-Jean Baptiste, Québec	100	43 671
29 décembre	5275, boul. Wilfrid-Hamel, Québec	100	29 719

Toutes les acquisitions réalisées en 1999 s'inscrivent pleinement dans notre stratégie de gestion globale et proactive visant à stimuler la croissance et à améliorer sans cesse le rendement financier et les résultats du FPI. Elles ont été réalisées à des taux de capitalisation variant entre 10,3 % et 11,7 %, créant un effet de levier positif du fait que le FPI a financé ces acquisitions au moyen d'un emprunt dont le taux d'intérêt correspond au taux de base majoré de 0,25 % à 0,375 %

La direction du FPI a fréquemment l'occasion d'étudier des projets d'expansion du portefeuille, toutefois, elle demeure prudente dans le choix de ses acquisitions, ayant pour priorité de réaliser les objectifs financiers du Fonds, y compris le maintien d'une situation financière saine et solide.

Au 31 décembre 1999, le portefeuille immobilier du FPI se composait de 65 immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, pour une superficie locative brute de 4,2 millions de pieds carrés. Soulignons que depuis sa création, la superficie du portefeuille s'est appréciée de 35,5 %.

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. Du fait que les reçus de versement à recevoir ne portaient pas intérêts, ils ont été actualisés à un taux de 4,4 %, correspondant à des intérêts théoriques de 1,5 million $. Au 31 décembre 1999, des intérêts théoriques de 0,56 million $ ont été inclus à la rubrique " Autres (produits) charges " de l'état consolidé du bénéfice net. Le 21 mai 1999, tous les reçus de versement à recevoir étaient entièrement encaissés.

Frais reportés

Au cours de l'exercice, le contenu des frais reportés a été modifié pour inclure les améliorations locatives. Cette modification a été apportée dans le but d'être conforme à la pratique généralement suivie par les autres fonds immobiliers inscrits en bourse.

Passif

Au 31 décembre 1999, l'endettement du FPI était constitué de 126,1 millions $ d'emprunts hypothécaires au taux d'intérêt annuel moyen pondéré de 7,26 %, et dont le terme restant moyen pondéré est d'environ 3,2 années avant leur renouvellement. Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu. L'augmentation des emprunts hypothécaires provient de la prise en charge des créances lors des acquisitions.

En mai 1999, le FPI a obtenu un prêt de 17,0 millions $ sous la forme d'un crédit à terme rotatif, garanti par une hypothèque de premier rang sur des propriétés. Compte tenu d'un crédit variable de 15,0 millions $ obtenu en 1998, le FPI dispose d'une marge de crédit de 32,0 millions $. Au 31 décembre 1999, le FPI avait utilisé 27,9 millions $ de cette marge de crédit, dont la plus grande partie a servi à financer les acquisitions.

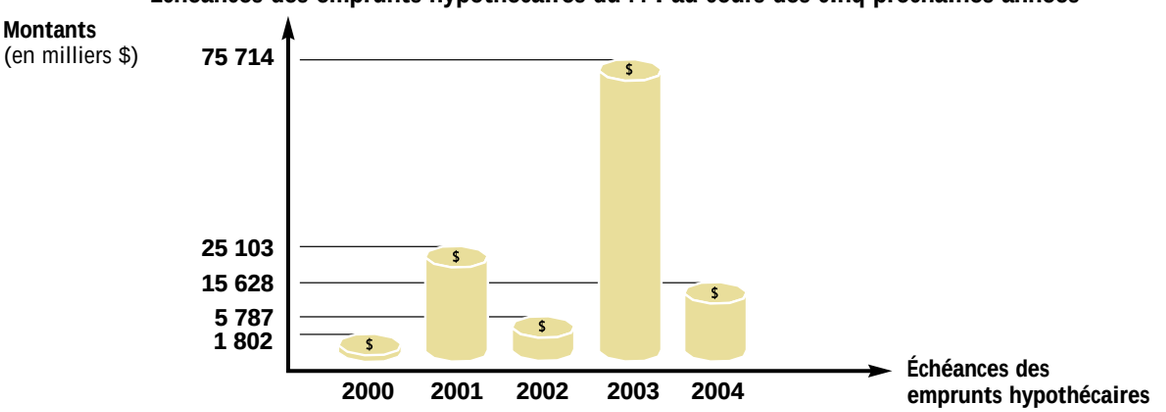
Au 31 décembre 1999, le FPI avait remboursé un emprunt à payer garanti par les droits du FPI sur le deuxième versement des parts constatées par reçus de versement, dont l'échéance était le 21 mai 1999.

La convention de fiducie du FPI limite sa dette à un maximum de 60 % de sa valeur comptable brute, soit la valeur comptable de l'actif du FPI, plus l'amortissement accumulé y figurant, excluant les reçus de versement à recevoir. Au 31 décembre 1999, l'endettement du FPI correspondait à 51,7 % de sa valeur comptable brute, comparativement à 48,2 % au 31 décembre 1998. Cette augmentation est attribuable aux neuf acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

En 2000, il est prévu que trois emprunts hypothécaires viendront à échéance. Au 31 décembre 1999, le solde total de ces emprunts s'élevait à 1,8 million $, et le taux d'intérêt annuel moyen pondéré auquel ils sont soumis est de 7,63 %.

Au cours du troisième trimestre, le FPI a négocié un emprunt hypothécaire de 15,8 millions $, au taux de 7,125 % comportant un terme de cinq ans, afin de renouveler des emprunts échus de 8,5 millions $, dont le taux moyen d'intérêt était de 8,1 %. Le solde de 7,3 millions $ a servi à refinancer la capitalisation afférente aux dettes à long terme existantes et le résidu a été porté au fonds de roulement.

Échéances des emprunts hypothécaires du FPI au cours des cinq prochaines années



La direction ne prévoit pas de difficulté pour le renouvellement de ces emprunts hypothécaires à leurs échéances respectives.

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 qui lui procurent son flux de trésorerie.

Liquidités et ressources en capital

Considérant que le FPI verse actuellement environ 95 % de son bénéfice distribuable, ses principales sources de liquidités sont déterminées par sa capacité d'émettre de nouveaux titres de capitaux propres et de contracter de nouveaux emprunts.

Pendant l'exercice, le FPI a eu recours à différentes sources de financement telles que les emprunts hypothécaires, les emprunts bancaires et le flux monétaire provenant de l'exploitation de son portefeuille immobilier. La direction prévoit recourir à ces mêmes sources de liquidités pour ses opérations courantes et pour le financement de ses nouvelles acquisitions au cours de l'exercice 2000.

Le FPI a augmenté ses liquidités en contractant un emprunt bancaire de 17,0 millions $ aux termes d'un contrat de crédit rotatif garanti par une hypothèque immobilière et une hypothèque de premier rang sur des propriétés. Cet emprunt est soumis à un taux d'intérêt qui est au choix du FPI, soit au taux de base majoré de 0,375%, soit au taux des acceptations bancaires majoré de 1,75%.

À la fin de l'exercice, 4,1 millions $ étaient toujours disponibles sur des emprunts bancaires totaux de 32,0 millions $.

Au 31 décembre 1999, le FPI disposait d'une capacité supplémentaire d'endettement de 61,8 millions $ pour financer sa croissance future, tout en continuant de respecter la limite de 60 % d'effet de levier, et en s'assurant que les dettes à taux d'intérêts variables et échéant à moins d'un an ne dépassent pas 12,5 % de sa valeur comptable brute. À compter du 1er janvier 2000, le FPI avait donc la capacité de réaliser l'acquisition de nouvelles propriétés pour un montant de 61,8 millions $.

Par ailleurs, le FPI prévoit réaliser un nouvel appel public à l'épargne lorsque les conditions seront propices.

Le FPI a un régime de réinvestissement des distributions aux porteurs de parts depuis son appel public à l'épargne. Toutefois, les retombées de ce régime sont difficiles à évaluer en raison de son utilisation récente.

RISQUES ET INCERTITUDES

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

Risques liés aux opérations

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque, dont principalement la conjoncture économique, les marchés immobiliers locaux, la demande et la concurrence des locaux vacants.

La valeur locative des biens immobiliers peut également dépendre de la solvabilité, 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 avoir à affronter est relié à la possibilité que ses revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu diminuent, s'il se trouvait dans l'impossibilité de maintenir un taux d'occupation élevé de ses immeubles. Ce risque est relativement contrôlé par la diversification de son portefeuille, lui permettant de maintenir un flux de trésorerie prévisible, et par le fait que la plus importante superficie locative sous bail ne représente que 6,5 % des revenus nets, et que l'occupation moyenne par locataire est d'environ 4 000 pieds carrés.

Par ailleurs, avec une gestion entièrement intégrée, le FPI est en mesure d'exercer un contrôle plus étroit et préventif de ses opérations, tout en développant une relation de confiance avec ses clients et en améliorant son rendement opérationnel et financier.

Dette et refinancement

Afin d'assurer une saine gestion du risque relié à la dette et au niveau d'endettement, il est prévu que le FPI ne contracte ni prenne en charge aucune dette, si son endettement total (incluant la nouvelle dette et excluant le prêt relatif aux reçus de versement) dépasse 60% de sa valeur comptable brute.

Au 31 décembre 1999, l'endettement du FPI correspondait à 51,7 % de sa 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 2000, des emprunts hypothécaires de 1,8 million $ devront être renouvelés, ce qui représente un très faible pourcentage de l'endettement total du FPI. Ce dernier n'anticipe pas de difficulté à refinancer sa dette à mesure qu'elle viendra à échéance.

Risque environnemental

De par leur nature, les éléments d'actif 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 de ses propres propriétés lorsqu'il le juge opportun.

Dans ses contrats de location, le FPI prévoit que le locataire exploite son entreprise en conformité avec les lois environnementales, et que ce dernier soit 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 lié au passage à l'an 2000

Le passage à l'an 2000 a constitué un problème auquel toutes les entreprises ont dû faire face. L'origine du problème provenait du fait qu'un grand nombre de logiciels avaient été conçus et développés sans égard au changement de siècle. Du fait qu'ils utilisaient deux chiffres au lieu de quatre pour identifier l'année, les systèmes sensibles aux dates auraient pu 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 pouvait 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 ne pouvait entraîner 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.

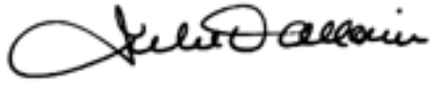
Le FPI n'a décelé aucune défaillance lors du passage à l'an 2000, toutefois, il maintient son plan de contingences afin de réduire l'impact que pourrait avoir un éventuel dysfonctionnement.

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 les bilans consolidés de Fonds de placement immobilier Cominar aux 31 décembre 1999 et 1998 et les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts, du bénéfice net et des flux de trésorerie des exercices terminés à ces dates. 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 nos vérifications.

Nos vérifications ont été effectuées conformément aux normes de vérification généralement reconnues au Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. 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 donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la fiducie aux 31 décembre 1999 et 1998 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie des exercices terminés à ces dates selon les principes comptables généralement reconnus au Canada.

12 janvier 2000
Québec, Canada

PricewaterhouseCoopers s.r.l.
Comptables agréés

Bilans consolidés
Aux 31 décembre 1999 et 1998

(en milliers de dollars)

	1999 $	1998 $ (note 18)
Actif		
Immeubles productifs de revenu (note 3)	284 898	265 380
Prêt hypothécaire (note 4)	-	2 577
Reçus de versement à recevoir (note 5)	-	32 635
Frais reportés et autres actifs	6 790	2 324
Frais payés d'avance	554	931
Débiteurs	2 037	841
	294 279	304 688
Passif et avoir des porteurs de parts		
Passif		
Emprunts hypothécaires (note 6)	126 144	119 455
Emprunt bancaire (note 7)	27 991	12 179
Emprunt à payer (note 8)	-	33 200
Créditeurs et charges à payer	4 084	3 120
	158 219	167 954
Avoir des porteurs de parts		
14 500 398 parts émises et en circulation (1998 – 14 500 000) (note 9)	136 060	136 734
	294 279	304 688

États consolidés de l'avoir des porteurs de parts
Pour les exercices terminés les 31 décembre 1999 et 1998

(en milliers de dollars)

	1999 $	1998 $ (224 jours)
Avoir des porteurs de parts au début de l'exercice	136 734	-
Émission de parts (note 9)	4	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 l'exercice	14 577	8 123
Distributions aux porteurs de parts	(15 255)	(7 989)
Avoir des porteurs de parts à la fin de l'exercice	136 060	136 734

LES NOTES AFFÉRENTES FONT PARTIE INTÉGRANTE DES PRÉSENTS ÉTATS FINANCIERS

États consolidés du bénéfice net
Pour les exercices terminés les 31 décembre 1999 et 1998

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

	1999 $	1998 $ (224 jours) (note 18)
Produits d'exploitation		
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	48 381	26 348
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation d'immeubles	11 707	6 160
Impôts fonciers et services	8 121	4 608
Frais de gestion immobilière	667	398
	20 495	11 166
Bénéfice d'exploitation net	27 886	15 182
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	9 491	5 283
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 052	1 130
Amortissement des frais reportés et autres actifs	768	130
	12 311	6 543
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	15 575	8 639
Frais du fonds	809	539
Autres (produits) charges		
Intérêts débiteurs sur emprunts	860	1 072
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(565)	(895)
Autres revenus	(106)	(200)
	189	(23)
Bénéfice net de l'excercice	14 577	8 123
Bénéfice net par part (note 11)	1,01	0,56

LES NOTES AFFÉRENTES FONT PARTIE INTÉGRANTE DES PRÉSENTS ÉTATS FINANCIERS

États consolidés des flux de trésorerie
Pour les exercices terminés les 31 décembre 1999 et 1998

(en milliers de dollars)

	1999 $	1998 $ (224 jours) (note 18)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Bénéfice net de l'exercice	14 577	8 123
Éléments sans incidence sur les espèces		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 052	1 130
Amortissement des frais reportés et autres actifs	768	130
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(565)	(895)
	16 832	8 488
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Variation des frais payés d'avance	377	(931)
Variation des débiteurs	(1 196)	(841)
Variation des créditeurs et charges à payer	964	3 120
	145	1 348
	16 977	9 836
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Emprunts hypothécaires	7 266	-
Remboursement des emprunts hypothécaires	(5 494)	(2 599)
Emprunt bancaire	15 812	12 179
Emprunt à payer	(33 200)	33 200
Reçus de versement à recevoir	33 200	-
Produit net de l'émission de parts (note 14)	-	44 820
Frais afférents au placement	-	(1 960)
Distributions aux porteurs de parts	(15 251)	(7 989)
	2 333	77 651
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Acquisition d'un portefeuille immobilier (note 14)	-	(62 245)
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(16 653)	(20 211)
Prêt hypothécaire	2 577	(2 577)
Frais reportés et autres actifs	(5 234)	(2 454)
	(19 310)	(87 487)
Variation nette des espèces	-	-
Espèces au début de l'exercice	-	-
Espèces à la fin de l'exercice	-	
Intérêts totaux payés	10 351	6 355

LES NOTES AFFÉRENTES FONT PARTIE INTÉGRANTE DES PRÉSENTS ÉTATS FINANCIERS

1. Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« FPI ») est une société d'investissement immobilier à capital fixe non constituée 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 (note 14).

2. Résumé des principales conventions comptables

Mode de préparation

Les états financiers du FPI ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada 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

La préparation d'états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus exige que la direction fasse des estimations ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif portés aux états financiers. Ces mêmes estimations ont aussi une incidence sur la présentation des éventualités en date des états financiers, de même que sur les postes de produits et de charges de l'exercice. Il est donc possible que les résultats réels diffèrent de ces estimations.

Immeubles productifs de revenu et amortissement

Les immeubles productifs de revenu sont inscrits au moindre du prix coûtant moins l'amortissement cumulé 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.

Frais reportés et autres actifs

Les frais reportés et autres actifs incluent principalement les améliorations locatives et les frais de location, y compris les incitatifs à la location et les commissions au titre de la location. Ces frais 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.

Régime d'options d'achat de parts

Le FPI offre un régime d'options d'achat de parts qui est décrit à la note 9. Aucune charge au titre de l'intéressement n'est constatée à l'égard de ce régime lorsque des options d'achat de parts sont octroyées. Lors de l'exercice des options, toute contrepartie payée par les détenteurs des options est portée au crédit de l'avoir des porteurs de parts.

3. Immeubles productifs de revenu

	1999		
	Coût $	Amortissement cumulé $	Montant net $
Terrains	42 702	-	42 702
Immeubles productifs de revenu	245 378	3 182	242 196
	288 080	3 182	284 898

	1998		
	Coût $ (note 18)	Amortissement cumulé $ (note 18)	Montant net $ (note 18)
Terrains	37 082	-	37 082
Immeubles productifs de revenu	229 428	1 130	228 298
	266 510	1 130	265 380

Le coût d'acquisition des terrains et des immeubles productifs de revenu acquis au cours de l'exercice s'élève à 21 570 $ (1998 – 266 510 $).

4. Prêt hypothécaire

Le prêt hypothécaire portant intérêt au taux de 12 % a été encaissé 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 part émise, soit 33 200 $ au total, a été encaissé le 21 mai 1999. Les reçus de versement à recevoir ne portaient pas intérêt et étaient 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 à recevoir 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.

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 7,26 % (1998 – 7,32 %) et sont renouvelables à diverses dates entre décembre 2000 et septembre 2007.

Les remboursements des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit:

Exercices se terminant les 31 décembre	
2000	7 410
2001	27 938
2002	9 440
2003	66 199
2004	14 206
2005 et suivants	951
	126 144

Au cours de l'exercice, le FPI a refinancé des emprunts hypothécaires échus pour un montant de 10 296 $. Ces refinancements n'ont eu aucun effet sur les flux de trésorerie du FPI.

7. Emprunt bancaire

L'emprunt bancaire comprend un découvert bancaire de 77 $ (1998 – 1 729 $), des marges de crédit totalisant 10 914 $ (1998 – 2 450 $) portant intérêt à 0,25 % et 0,375 % au-dessus du taux de base et des acceptations bancaires de 17 000 $ (1998 – 8 000 $) portant intérêt entre 6,26 % et 6,84 %; les marges de crédit et les acceptations bancaires sont garanties par des hypothèques immobilières et des hypothèques mobilières sur des biens spécifiques.

8. Emprunt à payer

Cet emprunt portant intérêt au taux annuel moyen pondéré de 5,57 % a été remboursé le 21 mai 1999 à même le produit de l'encaissement des reçus de versement à recevoir.

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 comprenait 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 a été encaissé le 21 mai 1999.

Régime d'options d'achat de parts

En vertu d'un régime d'options d'achat de parts, le FPI a accordé des options aux fiduciaires et aux employés clés pour l'achat de parts. Le nombre maximum de parts réservées en vue de leur émission aux termes du régime est de 1 450 000 parts. Le droit de levée de ces options peut être exercé sur une base cumulative après chacun des trois premiers anniversaires de la date de l'octroi. Le prix de levée des options correspond au cours des parts du FPI à la date d'octroi des options.

	1999		1998	
	Options	Prix de levée moyen pondéré $	Options	Prix de levée moyen pondéré $
En cours au début de l'exercice	189 000	10,10	-	-
Annulées	(21 000)	(10,10)	-	-
Octroyées	735 000	9,25	189 000	10,10
En cours à la fin de l'excercice	903 000	9,41	189 000	10,10

			31 décembre 1999	
Date d'octroi	Date d'échéance	Prix de levée $	Options en cours	Options pouvant être exercées
29 mai 1998	29 mai 2003	10,10	168 000	56 000
21 mai 1999	21 mai 2004	9,25	735 000	-
			903 000	56 000

Régime de réinvestissement des distributions

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 l'exercice, 398 (1998 – aucune) parts ont été émises au prix moyen pondéré de 9,32 $ 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 impôt sur le revenu n'est requise.

11. Bénéfice net par part

Le bénéfice net par part s'obtient en divisant le bénéfice net (14 577 $; 1998 – 8 123 $) revenant aux porteurs de parts par le nombre moyen pondéré de parts (14 500 099; 1998 – 14 500 000) en circulation au cours de l'exercice.

L'émission possible de parts en vertu du régime d'options d'achat de parts n'a pas d'effet significatif sur le montant du bénéfice net par part.

12. Bénéfice distribuable par part

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

	1999 $	1998 $ (224 jours) (note 18)
Bénéfice net de l'exercice	14 577	8 123
Ajouter (déduire) ce qui suit :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 052	1 130
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(565)	(895)
Bénéfice distribuable de l'exercice	16 064	8 358
Bénéfice distribuable par part	1,11	0,58
Distributions par part	1,05	0,55

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 activités et ont été mesurées à la valeur d'échange. Ces opérations sont reflétées dans les états financiers de la façon suivante :

	1999 $	1998 $
Revenus de location	441	212
Intérêts débiteurs sur emprunt	283	447
Frais reportés et autres actifs	4 848	1 669
Débiteurs	97	126
Emprunt à payer	-	16 600
Créditeurs et charges à payer	72	460

14. Flux de trésorerie

Le 21 mai 1998, le FPI a procédé à son premier appel public à l'épargne. L'effet de cet appel public à l'épargne sur les flux de trésorerie du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998 se détaille comme suit :

Produit net de l'émission de parts

	$
Produit de l'émission de parts (8 300 000 parts à 6 $) (note 9)	49 800
Rémunération du preneur ferme payé à même le produit de l'émission de parts	(4 980)
Produit net de l'émission de parts	44 820

Acquisition d'un portefeuille immobilier

	$
Coût d'acquisition	244 585
Emprunts hypothécaires pris en charge	(120 340)
	124 245
Émission de parts en paiement du coût d'acquisition (6 200 000 parts à 10 $) (note 9)	(62 000)
Coût d'acquisition payé en espèces	62 245

15. 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 des emprunts hypothécaires et de l'emprunt bancaire sont divulgués aux notes 6 et 7 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 1999, 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.

16. 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.

	1999			
	Immeubles de bureau $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Total $
Revenus de location	17 740	18 833	11 808	48 381
Intérêts sur emprunts hypothécaires et et bancaire	4 367	3 571	1 553	9 491
Amortissement des immeubles productifs de revenu	766	901	385	2 052
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	5 250	5 840	4 485	15 575
Immeubles productifs de revenu	96 007	116 726	72 165	284 898
Acquisitions d'immeubles productifs de de revenu	-	-	21 570	21 570

	1998			
	Immeubles de bureau $	Immeubles commerciaux $	Immeubles industriels et polyvalents $	Total $ (note 18)
Revenus de location	9 065	11 347	5 936	26 348
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	2 340	2 251	692	5 283
Amortissement des immeubles productifs de revenu	426	510	194	1 130
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	2 462	3 748	2 429	8 639
Immeubles productifs de revenu	96 773	117 627	50 980	265 380
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	97 199	118 137	51 174	266 510

17. 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.

18. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de 1998 ont fait l'objet d'un reclassement afin de faciliter la comparaison avec la présentation adoptée en 1999.

Renseignements

Siège social
455, rue Marais
Vanier (Québec) Canada G1M 3A2
Tél.: (418) 681-8151
Fax : (418) 681-2946
www.cominar.com
info@cominar.com

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

Agent de transfert
Trust Général du Canada
Montréal, Toronto

Inscription
Bourse de Toronto

Symbole
CUF.UN