

Rapport annuel 2000

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR



COMINAR



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 78 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
4	Message aux porteurs de parts
7	Les fiduciaires et membres de la direction
8	Sommaire des immeubles
14	Commentaires et analyse de la direction
21	Rapport des vérificateurs
28	Renseignements

FAITS SAILLANTS

□ **Résultats financiers**

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

	2000	1999	Variation %
Revenus de location	54 465	48 381	12,6
Bénéfice d'exploitation net	31 943	27 886	14,6
Bénéfice distribuable	18 365	16 064	14,3
Bénéfice distribuable par part	1,18	1,11	6,3
Nombre moyen pondéré de parts	15 593 469	14 500 099	

□ **2^e émission publique**

• 2 472 500 parts à 9,50 \$ par part

• Produit net de l'émission : 22,1 millions \$

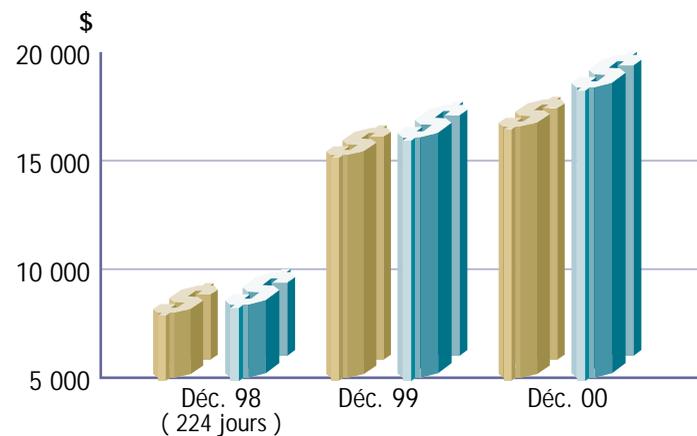
□ **Distributions**

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

Taux de distribution réduit de 95 % à 90 %

Augmentation des distributions de 1,052 \$ à 1,061 \$ par part

63 % des distributions font l'objet d'un report d'impôts



□ **Régime de réinvestissement des distributions**

Le régime a été modifié afin d'offrir aux porteurs de parts un montant additionnel équivalent à 5% des distributions, qui sera payable sous la forme de parts additionnelles.

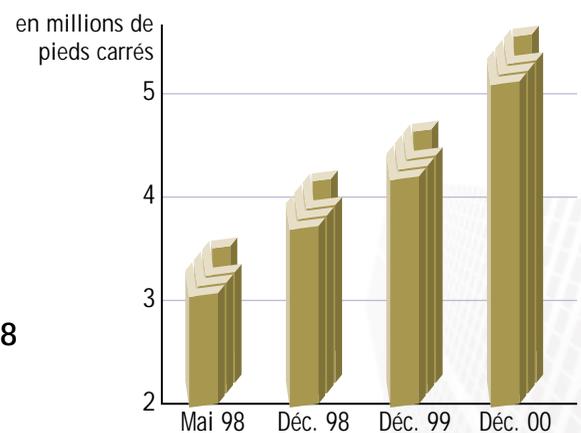
□ **Expansion du portefeuille**

• **12 acquisitions**

- 7 dans l'agglomération de Québec
- 5 dans la région métropolitaine de Montréal

• En 2000, augmentation de la superficie locative de 21,1%, 892 000 pi²

• Augmentation de 2 044 000 pi² depuis mai 1998



Pour plus de renseignements, consultez notre site Internet à www.cominar.com

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Pour le Fonds de placement immobilier Cominar, l'année 2000 a été marquée par une solide croissance provenant des acquisitions réalisées en 1999 et 2000 ainsi que d'une croissance interne très satisfaisante. L'exercice a donné lieu à un deuxième appel public à l'épargne et à une forte expansion par acquisitions. Ainsi, Cominar a atteint les objectifs de croissance, de rendement et d'augmentation de la valeur de son portefeuille qu'il s'était fixés pour 2000. Elle a continué de s'implanter solidement dans la grande région de Montréal et consolidé sa position dominante à Québec, tout en maintenant une diversification sectorielle équilibrée de son portefeuille.



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

HAUSSE DE PLUS DE 14 % DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET FLEXIBILITÉ FINANCIÈRE ACCRUE

Nos revenus d'exploitation ont passé le cap des 50 millions \$ en 2000 pour s'établir à 54,5 millions \$, en hausse de 12,6 % sur ceux de l'exercice précédent. Le **taux d'occupation** de nos immeubles est demeuré relativement stable à 95,1 %. Nous avons **dégagé un bénéfice** d'exploitation net de 31,9 millions \$ et un bénéfice distribuable de 18,4 millions \$, marquant des accroissements respectifs de 14,6 % et de 14,3 % sur ceux de 1999. Le **bénéfice distribuable par part** s'est accru de 6,3 % pour atteindre 1,18 \$ contre 1,11 \$ pour 1999.

En juillet dernier, nous avons réalisé un deuxième appel public à l'épargne pour un produit net de 22,1 millions \$, que nous avons imputé au remboursement d'emprunts bancaires contractés lors d'acquisitions. Puis au début de 2001, un troisième appel public à l'épargne dont la clôture a eu lieu le 15 février, a donné un produit net de 33,1 millions \$. Nous demeurons très attentifs au maintien de notre endettement inférieur à 55 % de la valeur comptable brute du Fonds, bien que notre convention nous autorise un ratio maximal de 60 %. Ainsi, au 31 décembre 2000, la dette du FPI Cominar correspondait à 52,8 % de la valeur comptable brute et ce ratio est passé à 44,7 % à la suite de l'émission de parts réalisée en février 2001.

Nos excellents résultats nous ont permis de réviser notre stratégie de distribution, afin de nous donner une plus grande flexibilité financière, sans pour autant diminuer la distribution aux porteurs de parts. Tel que nous l'avions planifié, nous avons donc réduit notre taux de distribution à 90 % alors qu'il était de 95 % en 1999. Cette mesure contribuera à favoriser l'expansion du portefeuille immobilier et sa croissance à long terme. De ce fait, **la distribution par part** s'est établie à 1,061 \$ pour l'exercice 2000, marquant une légère progression sur celle de 1,052 \$ pour 1999.

DOUZE ACQUISITIONS STRATÉGIQUES EN 2000 INCLUANT UN IMMEUBLE EN DÉVELOPPEMENT : UNE AUGMENTATION DE LA VALEUR COMPTABLE DU PORTEFEUILLE DE 52,9 MILLIONS \$ ET DE 21,1 % DE LA SUPERFICIE LOCATIVE

L'exercice 2000 aura été très favorable à l'expansion du portefeuille immobilier. Nous avons poursuivi notre stratégie visant à acquérir uniquement des propriétés en très bonne condition, situées dans des zones actives, près des grands axes de circulation et présentant un potentiel intéressant de valorisation à long terme. Par ailleurs, nous avons ciblé de préférence des immeubles situés à proximité de ceux que nous possédions déjà, afin de réaliser des économies d'échelle et de continuer d'offrir à nos clients un service de qualité supérieure.

Jusqu'à présent, cette stratégie de concentration géographique dans des zones commerciales et industrielles très actives et fort bien situées s'est avérée profitable pour nous et nos clients, sans nous empêcher toutefois de saisir certaines opportunités d'achat dans d'autres secteurs intéressants, si elles se présentaient. Afin de minimiser le risque, nous avons aussi poursuivi notre stratégie de diversification dans nos trois secteurs, soit les immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents. Pour l'exercice 2000, chacun de ces secteurs a contribué presque également au bénéfice d'exploitation net du FPI Cominar.

Notre portefeuille immobilier s'est accru de 892 383 pieds carrés de superficie locative en 2000, comparative-ment à 508 000 pieds carrés en 1999, soit un accroissement de 21,1 % et une augmentation de la valeur comptable du portefeuille de 52,9 millions \$. Compte tenu de l'acquisition d'un immeuble à Montréal, en janvier 2001, nous aurons acquis dans les onze derniers mois près de 1 125 000 pieds carrés de superficie locative. À la fin janvier 2001, notre portefeuille immobilier totalisait plus de 5,3 millions de pieds carrés, un accroissement de 74 % sur celui que nous possédions lors de notre inscription en Bourse en 1998.

Dans la grande région de Québec, nous avons consolidé notre position dominante en ajoutant 566 273 pieds carrés de superficie locative à notre portefeuille, y compris un immeuble industriel et polyvalent de 40 000 pieds carrés dont la construction est en cours, sur le boulevard de la Capitale à Québec. Situé entre deux immeubles déjà propriétés de Cominar, cet édifice jouit d'une localisation géographique enviable. Avec l'ajout de cet immeuble, le Centre Metrobec couvrira une superficie locative totale de 248 925 pieds carrés. Le taux de capitalisation de ce nouvel immeuble sera de 11 %. Notre principale acquisition de l'exercice aura été le Carrefour Beauport, une propriété de 280 000 pieds carrés se positionnant comme le plus important centre commercial situé en bordure du boulevard de la Capitale à Québec. De plus, nous y projetons des développements de 14 millions \$ afin d'accroître sa superficie de 222 000 pieds carrés, dont 160 000 à vocation commerciale et 62 000 pieds carrés destinés à des bureaux. Nous prévoyons que ces développements s'effectueront sur environ douze mois ; ils porteront la superficie totale de ce centre à plus de 500 000 pieds carrés et son taux de capitalisation à 11,5 %.

Dans la région métropolitaine de Montréal, où nous avons la même stratégie d'expansion qu'à Québec, nous avons développé dans un premier temps, soit au cours de 1999-2000, une base de portefeuille solide par des acquisitions d'immeubles industriels et polyvalents concentrés dans une zone industrielle, à proximité d'importants axes de circulation et de l'aéroport international de Dorval. En novembre 2000, nous avons réalisé notre première acquisition dans le secteur commercial, en ajoutant à notre portefeuille un mégacentre de quatre immeubles situés à Saint-Bruno. D'une superficie locative totale de 203 510 pieds carrés, ce centre situé en face du grand centre commercial, Les Promenades Saint-Bruno, jouit d'une situation des plus avantageuses et son taux de capitalisation est de 10,3 %. Par ailleurs, en janvier 2001, nous avons conclu l'acquisition d'un immeuble à bureaux de douze étages, d'une superficie totale de 232 414 pieds carrés. Situé en bordure de l'Autoroute 40, soit la principale artère est-ouest de Montréal, cet immeuble fera l'objet de développements qui porteront son taux de capitalisation à environ 13 %. Ainsi, au 31 janvier 2001, notre portefeuille immobilier dans la région de Montréal totalisait près de 893 000 pieds carrés, comparativement à 334 000 pieds carrés au 31 décembre 1999.



Nous considérons être en très bonne voie vers la réalisation de l'objectif que nous nous étions fixé lors de notre inscription en Bourse, soit de créer une plus-value du portefeuille immobilier de 100 millions \$ en cinq ans. Au 31 décembre 2000, soit deux ans et demi après la création du FPI Cominar, nous estimons que notre portefeuille d'immeubles à revenus représenterait une valeur marchande supérieure de 53 millions \$ à sa valeur comptable, grâce principalement aux propriétés que nous avons acquises à des conditions avantageuses et aux développements réalisés.

NOS PILIERS DE COMPÉTENCE : CONNAISSANCE DU MARCHÉ, GESTION INTÉGRÉE ET QUALITÉ DU SERVICE

Pendant l'exercice, toutes nos équipes ont continué d'axer leurs efforts sur l'approfondissement de nos caractéristiques distinctives, afin de conserver notre avance dans le marché. Lors de la fondation du FPI, nous avons fait preuve d'innovation en devenant le premier Fonds de placement immobilier au Canada entièrement autoadministré et autogéré. Cette gestion intégrée, qui nous permet un contrôle vigilant des frais de gestion et une qualité de service supérieure, favorise grandement l'harmonisation des intérêts de la direction, des employés et des porteurs de parts. Par ailleurs, nous continuons d'améliorer les divers avantages destinés à nos clients, incluant des réductions de frais d'exploitation grâce à des alliances stratégiques avec des fournisseurs, la disponibilité d'une centrale électrique mobile en cas d'interruption d'électricité, ainsi qu'un programme d'aide de démarrage à de nouveaux entrepreneurs devenant par la suite nos clients. De plus, nous continuons de développer notre base de données exclusives sur le marché immobilier, ce qui constitue un atout de premier ordre pour nos conseillers en location et pour déceler les projets d'expansion les plus propices à notre croissance.

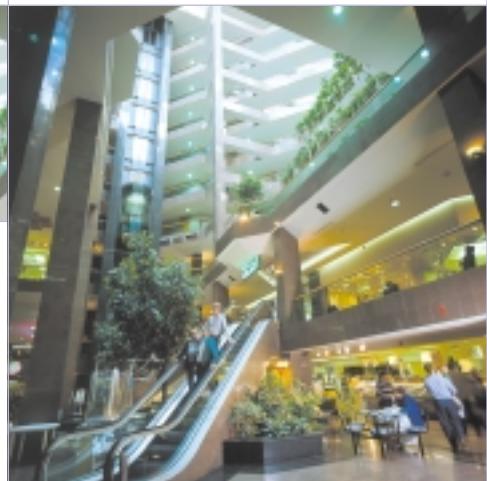
PERSPECTIVES POUR 2001 : CROISSANCE ET EXPANSION CONTINUES

Les prévisions économiques anticipent en 2001 une conjoncture favorable pour le Québec, qui devrait connaître une augmentation appréciable de son PIB. La croissance de l'emploi et des investissements privés, les réductions d'impôts et le repli des taux hypothécaires devraient contribuer à une saine expansion économique au cours de cette année. Sur le plan boursier, l'éclatement de la bulle technologique a eu pour impact de ramener en partie l'intérêt des investisseurs vers des secteurs refuges, moins chers et moins risqués. Notre secteur démontre une croissance soutenue et présente de solides atouts pour bénéficier de ce regain d'intérêt des investisseurs. Seul fonds de placement immobilier au Québec, Cominar s'est positionnée parmi les dix plus grands propriétaires immobiliers du Québec en 2000. Au cours de 2001, nous poursuivrons activement notre croissance, en mettant en oeuvre toutes nos forces concurrentielles pour saisir les opportunités du marché, qui sont en adéquation avec nos stratégies et cadrent avec nos objectifs de rendement à court et à long terme.

Aux fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar, nous adressons tous nos remerciements pour leurs conseils avisés. Nous exprimons à nos employés notre gratitude pour leur engagement face aux objectifs du Fonds et pour la qualité soutenue de leur service. Nous remercions chaleureusement tous les porteurs de parts pour leur soutien et nous voulons les assurer de notre détermination à continuer de valoriser leur investissement dans le Fonds de placement immobilier Cominar. Nous avons toutes les raisons de croire que 2001 sera une autre année de croissance et de valeur ajoutée.



Jules Dallaire
Président du conseil
et chef de la direction



LES FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA DIRECTION

**1 Jules Dallaire**

Fiduciaire, président du conseil et chef de la direction

2 Michel Berthelot

Fiduciaire, vice-président directeur et chef des opérations financières

3 Michel Dallaire

Fiduciaire, vice-président directeur, Exploitation

4 Michel Paquet

Fiduciaire, vice-président directeur Affaires juridiques et secrétaire

5 Robert Després

Fiduciaire

6 Yvan Caron

Fiduciaire

7 Ghislaine Laberge

Fiduciaire

8 Pierre Gingras

Fiduciaire

9 Richard Marion

Fiduciaire

10 Michel Ouellette

Vice-président directeur, Acquisitions et développement

11 Luc-André Picotte

Vice-président, Exploitation au détail

SOMMAIRE DES IMMEUBLES

Immeubles	% de propriété	superficie locative (pieds carrés)	% d'occupation
Immeubles de bureaux			
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	100	428 354	94,94
150, boul. René-Lévesque, Québec	100	242 049	97,10
455, rue Marais, Vanier	100	61 207	80,02
979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy	100	67 154	87,53
2014, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	61 556	97,23
2200, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	29 816	90,63
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy	100	99 755	97,74
4635, 1ère Avenue, Charlesbourg	100	40 336	92,82
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	100	26 497	54,93
5075, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	100	28 055	93,69
Total partiel (bureaux)		1 084 779	93,30
Immeubles commerciaux			
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	100	388 263	94,05
Carrefour Beauport, 3333, rue du Carrefour, Beauport	100	280 000	93,46
Carrefour Charlesbourg, 8500, boul. Henri-Bourassa, Charlesbourg	100	265 036	93,96
Halles Fleur-de-Lys, 245, rue Soumande, Vanier	100	89 808	91,19
5, Place Orléans, Beauport	100	5 792	100,00
329, rue Seigneuriale, Beauport	100	3 792	100,00
325, rue Marais, Vanier	100	77 517	95,31
355, rue Marais, Vanier	100	37 178	100,00
550, rue Marais, Vanier	100	16 627	100,00
1371, chemin Sainte-Foy, Québec	100	5 491	100,00
1400, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	102 700	89,30
1465, boul. Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville	100	26 093	100,00
1475, boul. Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville	100	129 638	100,00
1485, boul. Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville	100	12 971	100,00
1495, boul. Saint-Bruno, Saint-Bruno-de-Montarville	100	34 808	100,00
1970, avenue Chauveau, Québec	100	2 400	100,00
2160, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	100	74 966	97,19
2195, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	100	6 225	100,00
Total partiel (commerciaux)		1 559 305	94,74
Immeubles industriels et polyvalents			
100, rue Chabot, Vanier	100	107 000	100,00
280, rue Racine, Loretteville	100	18 801	100,00
320, chemin de la Canardière, Québec	100	12 777	80,03
445, rue St-Jean Baptiste, Québec	100	56 226	94,54
450, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	44 869	84,08
500, rue St-Jean Baptiste, Québec	100	43 671	100,00
1515, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	61 771	100,00
454-456, rue Marconi, Sainte-Foy	100	15 853	74,17
470, avenue Godin, Vanier	100	23 000	100,00
579, avenue Godin, Vanier	100	12 337	100,00

Immeubles	% de propriété	superficie locative (pieds carrés)	% d'occupation
625, avenue Godin, Vanier	100	60 078	100,00
650, avenue Godin, Vanier	100	196 335	100,00
625, rue des Canetons, Québec	100	19 981	100,00
830, rue Godin, Vanier	100	48 990	100,00
905, avenue Ducharme, Vanier	100	20 504	100,00
955, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	32 904	100,00
1165, rue Gouin, Québec	100	70 913	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
1750-90, avenue Newton, Québec	100	63 135	100,00
1540, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	9 425	100,00
1990, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	88 843	95,72
2160, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	45 151	86,06
2020, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	41 133	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
2180, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	17 444	100,00
1670, rue Semple, Sainte-Foy	100	91 200	89,47
2010, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	68 235	100,00
2015, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	2 006	100,00
2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	59 249	93,63
2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	37 078	100,00
2181, rue Léon Harmel, Québec	100	45 000	90,75
2345, rue Dalton, Sainte-Foy	100	54 258	100,00
2755, rue Dalton, Sainte-Foy	100	23 880	100,00
2385, rue Watt, Sainte-Foy	100	65 828	96,41
2500, rue Jean-Perrin, Québec	100	79 032	74,25
2700, rue Jean-Perrin, Québec	100	131 066	92,13
2955, rue Kepler, Sainte-Foy	100	14 960	100,00
3300, JB Deschamps, Lachine	100	19 393	100,00
4175, boul. Sainte-Anne, Beauport	100	39 245	100,00
4975, rue Rideau, Québec	100	32 861	81,79
5000, rue Rideau, Québec	100	2 475	100,00
5125, rue Rideau, Québec	100	11 575	100,00
5130, rue Rideau, Québec	100	24 408	100,00
5275, boul. Wilfrid-Hamel, Québec	100	29 719	84,73
8288, boul. Pie-IX, Montréal	100	119 000	100,00
9100, boul. du Parcours, Anjou	100	122 600	100,00
		<u>2 433 775</u>	<u>96,14</u>
Immeuble industriel et polyvalent en développement 2600, rue Jean-Perrin, Québec	100	40 000	—
Total partiel (industriels et polyvalents)		2 473 775	96,14
Total du portefeuille		5 117 859	95,10

Québec



PLACE DE LA CITÉ SAINTE-FOY



CARREFOUR CHARLESBOURG CHARLESBOURG



PLACE LÉVIS LÉVIS



PLACE DE LA CAPITALE QUÉBEC



LE SAINT-MATHIEU SAINTE-FOY



TOUR BELLE COUR SAINTE-FOY

Montréal



1475, 32ième AVENUE LACHINE



1465, BOUL. SAINT-BRUNO SAINT-BRUNO



1475, BOUL. SAINT-BRUNO SAINT-BRUNO





255, CRÉMAZIE EST MONTREAL



1485, BOUL. SAINT-BRUNO SAINT-BRUNO

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

Depuis son inscription en Bourse, Cominar a montré de façon continue, trimestre après trimestre, une solide croissance de ses revenus de location, de son bénéfice d'exploitation net et de son bénéfice distribuable, tout en poursuivant l'expansion de son portefeuille dans les trois secteurs où elle réalise son développement depuis ses débuts, soit les immeubles à bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents.

En juillet 2000, Cominar a réalisé un deuxième appel public à l'épargne par l'émission de 2 472 500 parts au prix unitaire de 9,50 \$, pour un produit net de 22,1 millions \$.

Ultérieurement à la fin de l'exercice 2000, soit le 15 février 2001, Cominar a clôturé une troisième émission de parts, pour un produit net d'environ 33 millions \$.

La lecture des commentaires de la direction et de l'analyse des résultats et de la situation financière doit être faite de concert avec les états financiers vérifiés de l'exercice terminé le 31 décembre 2000.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Cominar a continué de développer son portefeuille immobilier selon les deux axes stratégiques qui lui ont assuré jusqu'ici une croissance solide, soit la concentration géographique et une diversification sectorielle équilibrée. Tout en favorisant les économies d'échelle et un service de qualité à ses clients, cette stratégie d'expansion lui permet de minimiser les risques relatifs à un secteur d'activité, de maintenir la stabilité du flux de trésorerie et de ses résultats d'exploitation, de diversifier sa clientèle et d'augmenter son potentiel de plus-value.

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

Les produits d'exploitation ont atteint 54,5 millions \$, en progression de 12,6 % ou de 6 millions \$ sur ceux de 1999. Le bénéfice d'exploitation net est passé à 31,9 millions \$, en hausse de 14,6 % ou de 4 millions \$ sur celui de l'exercice précédent. Le bénéfice distribuable s'est établi à 18,4 millions \$, affichant un accroissement de 14,3 % ou de 2,3 millions \$ sur celui de 1999. Quant au bénéfice distribuable par part, il est passé à 1,18 \$, comparativement à 1,11 \$ pour 1999, compte tenu de la dilution occasionnée par l'émission de 2 472 500 parts réalisée en juillet 2000.

Ces résultats très satisfaisants reflètent principalement la contribution des acquisitions réalisées au cours des exercices 1999 et 2000. Par ailleurs, la gestion efficace du portefeuille, associée à la qualité des immeubles et à une conjoncture économique vigoureuse, aura largement favorisé cette croissance.

Sur le plan sectoriel :

- les trois secteurs des immeubles à bureaux, commerciaux et industriels et polyvalents ont contribué presque à parts égales au bénéfice d'exploitation net ;
- le secteur industriel et polyvalent a connu la plus forte progression, avec une augmentation de son bénéfice d'exploitation net de 51,25 % ;
- quant au bénéfice d'exploitation net du secteur des immeubles à bureaux, il est demeuré relativement stable, ce qui constitue une performance satisfaisante compte tenu de la consolidation qui a prévalu dans ce marché dans la grande région de Québec.





Informations sectorielles

(en milliers de dollars)

Secteurs	Revenus de location		Bénéfice d'exploitation net	
	2000	1999	2000	1999
Immeubles à bureaux	18 086	17 740	10 747	10 657
Immeubles commerciaux	19 536	18 833	11 085	10 544
Immeubles industriels et polyvalents	16 843	11 808	10 111	6 685
Total	54 465	48 381	31 943	27 886

Informations trimestrielles

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

	2000					1999				
	31 mars	30 juin	30 sept.	31 déc.	Total	31 mars	30 juin	30 sept.	31 déc.	Total
Revenus de location	13 089	13 445	13 677	14 254	54 465	11 826	11 989	12 071	12 495	48 381
Bénéfice d'exploitation net	7 186	7 972	8 065	8 720	31 943	6 571	6 775	7 242	7 298	27 886
Bénéfice net	3 258	3 889	4 257	4 723	16 127	3 253	3 370	3 880	4 074	14 577
Bénéfice net de base et dilué par part	0,225	0,268	0,259	0,282	1,034	0,224	0,233	0,267	0,281	1,005
Bénéfice distribuable	3 805	4 443	4 820	5 297	18 365	3 377	3 648	4 386	4 653	16 064
Bénéfice distribuable par part	0,262	0,306	0,294	0,316	1,178	0,233	0,252	0,302	0,321	1,108
Nombre moyen pondéré de parts	14 500	14 500	16 386	16 763	15 593	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500

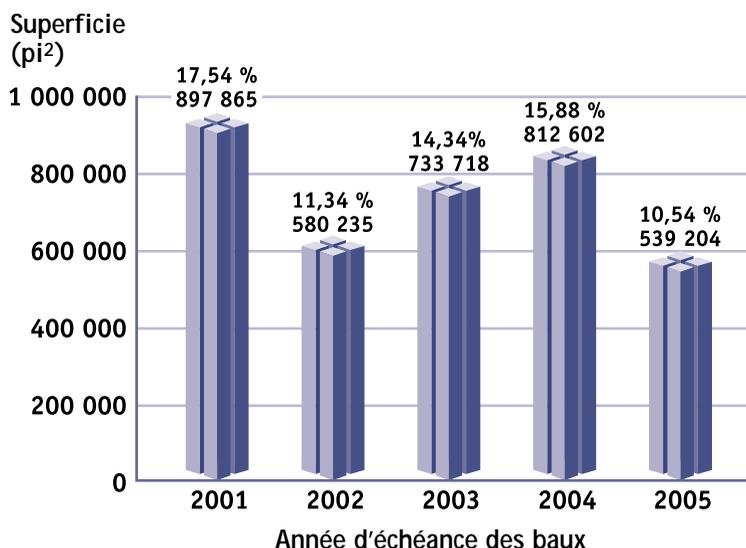
Pour chacun des trimestres de l'exercice 2000, les principaux postes financiers ont montré une croissance sur ceux des périodes correspondantes de l'année 1999. Le bénéfice distribuable s'est accru de 12,7 % et 21,8 % aux premier et deuxième trimestres, et de 9,9 % et 13,8 % aux troisième et dernier trimestres de l'exercice.



Taux d'occupation

Le taux d'occupation des immeubles du portefeuille s'est maintenu à 95,1 % en 2000. L'équipe de conseillers en location a renouvelé 73 % des baux venant à échéance pendant l'exercice, et elle a conclu de nouvelles ententes pour un total de 291 714 pieds carrés.

Cominar s'est toujours assurée que les échéances de ses baux s'étalent sur plusieurs années afin d'éviter une variation importante de ses flux de trésorerie. Ainsi, les baux qui expirent chaque année représentent en moyenne 13,9 % de la superficie totale de son portefeuille d'immeubles à revenus.



Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2000, Cominar a encouru des dépenses d'intérêts de 10,9 millions \$, soit 1,4 million \$ de plus qu'en 1999. Cette variation provient de l'augmentation de l'endettement total de l'entreprise à la suite des acquisitions réalisées en 2000.

Au 31 décembre 2000, le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires se situait à 7,29 %, montrant une légère hausse de 0,03 % par rapport au 31 décembre 1999. Toutefois, compte tenu de la tendance à la baisse qui se fait sentir actuellement et des négociations en cours pour le renouvellement des hypothèques échéant en 2001, ce taux pourrait diminuer au cours du prochain exercice.

Amortissement des frais reportés et autres actifs

L'amortissement des frais reportés et autres actifs a augmenté de 96,1 % au cours de l'exercice. Rappelons que lors de la création du FPI Cominar, le solde des frais reportés était nul. Considérant que le montant accumulé des frais reportés chaque année est amorti en moyenne sur cinq ans, Cominar connaîtra une augmentation de ces frais jusqu'en 2003. Par la suite, l'amortissement augmentera en fonction des acquisitions d'immeubles à revenus qui seront réalisées et des baux venant à échéance.

Frais du Fonds

Entièrement autoadministré et autogéré, le FPI n'est lié par aucun contrat de gestion avec des tiers et n'a donc pas à verser d'honoraires de gestion immobilière à des spécialistes externes. Cette structure administrative lui permet de maintenir ses frais à leur niveau minimal. Pour l'exercice 2000, ils ont représenté 1,8 % des produits d'exploitation.

Bénéfice distribuable et distributions aux porteurs de parts

Le **bénéfice distribuable** s'est établi à 18,4 millions \$ ou 1,18 \$ par part, soit une augmentation de 14,3 % sur celui de 1999. Cominar est satisfaite d'avoir atteint l'objectif qu'elle s'était fixé au début de l'exercice, soit de réduire son taux de distribution sans pour autant diminuer la distribution aux porteurs de parts. En 2000, le niveau de distribution a légèrement augmenté pour s'établir à 1,061 \$ par part, comparativement à 1,052 \$ en 1999. Soulignons que 62,8 % de ces distributions font l'objet d'un report d'impôts, comparativement à 68,6 % pour l'exercice précédent, ce qui confère un avantage significatif à plusieurs porteurs de parts.

SITUATION FINANCIÈRE

Actif

Au 31 décembre 2000, Cominar a augmenté la valeur comptable de ses immeubles à revenus de 52,9 millions \$. Le nombre d'immeubles est passé de 65 à 77, dont un a été considéré en développement jusqu'à la fin de mars 2001. Ces acquisitions ont augmenté la superficie locative à 5,1 millions de pieds carrés, soit un accroissement de 21,1 % sur le portefeuille au 31 décembre 1999 et une hausse de plus de 66 % depuis sa création.

Propriétés acquises en 2000

Date d'acquisition	Emplacement	Participation (%)	Superficie (pi2)
3 mars	1670, Semple, Québec	100	91 200
3 mai	1540, Jean-Talon Nord, Ste-Foy	100	9 425
25 mai	450, St-Jean Baptiste, Québec	100	44 869
22 juin	2500, Jean-Perrin, Québec	100	77 859
15 décembre	470, Godin, Vanier	100	22 920
22 décembre	Carrefour Beauport, Beauport	100	280 000
Total / région de Québec : 526 273			
5 mai	9100, Du Parcours, Anjou	100	122 600
30 novembre	Mégacentre, Saint-Bruno (4 immeubles)	100	203 510
Total / région de Montréal : 326 110			
Immeuble en développement			
1 ^{er} septembre	2600, Jean-Perrin, Québec		40 000
Total			892 383

L'une des priorités de Cominar demeure de s'assurer que ses acquisitions apportent toujours une plus-value à son portefeuille et contribuent à améliorer ses résultats et son rendement. Toutes les acquisitions réalisées en 2000 répondent à des critères rigoureux de sélection, créant un solide effet de levier avec des taux de capitalisation entre 9,9 % et 13 %, tout en étant financées à des taux variant entre 7 % et 8 %.

Pour son expansion dans la région métropolitaine de Montréal, Cominar a développé un portefeuille de base d'immeubles industriels et polyvalents, géographiquement concentrés et occupés par des propriétaires uniques. En novembre 2000, Cominar a commencé à pénétrer le secteur commercial avec l'acquisition d'un mégacentre de quatre immeubles, situé à Saint-Bruno. Le 26 janvier 2001, Cominar a conclu l'acquisition d'un immeuble à bureaux de douze étages, totalisant 232 414 pieds carrés, situé au 255, boulevard Crémazie à Montréal, pour un montant total de 7,6 millions \$. Il est prévu que cet immeuble fera l'objet de rénovations évaluées à 5,1 millions \$. Cette acquisition a porté le portefeuille immobilier de Cominar à plus de 5,3 millions de pieds carrés, dont environ 893 000 pieds carrés dans la grande région de Montréal.

Signalons que parmi les acquisitions que Cominar a réalisées depuis sa création, certaines ont apporté leur pleine contribution aux résultats dès leur intégration au portefeuille, alors que d'autres acquises à des prix nettement inférieurs à leur coût de remplacement ont nécessité des développements avant d'apporter leur plein rendement. Avec son équipe de conseillers en location chevronnés et sa connaissance du marché, Cominar a pu développer efficacement ces immeubles.

Passif

Au 31 décembre 2000, le passif de Cominar était constitué principalement d'emprunts hypothécaires totalisant 157,5 millions \$ et d'emprunts bancaires s'établissant à 30,6 millions \$, soit une augmentation de 34 millions \$ par rapport à l'endettement au 31 décembre 1999. Cette augmentation est principalement attribuable au financement des acquisitions d'immeubles à revenus réalisées en 2000.

En janvier 2000, Cominar a obtenu une marge de crédit de 3 millions \$ sans garantie, au taux de base majoré de 0,50 %, portant ses capacités d'emprunt bancaire à 35 millions \$.

Puis en avril 2000, elle a obtenu un prêt de 11,8 millions \$ d'une institution bancaire canadienne, garanti par une hypothèque de premier rang sur des propriétés, au taux d'intérêt de 7,97 %, et dont l'échéance est fixée en 2005.

Quant au produit net de 22,1 millions \$ provenant de l'émission de parts réalisée en juillet 2000, il a été imputé entièrement à la réduction des emprunts bancaires.

Lors des acquisitions du mégacentre de Saint-Bruno, en novembre 2000, et du centre commercial Carrefour Beauport, en décembre 2000, Cominar a assumé des emprunts hypothécaires respectivement de 15,2 millions \$ et de 7,25 millions \$. L'hypothèque grevant les quatre immeubles du mégacentre est au taux de 6,935 % et son échéance est fixée en 2018, alors que celle du Carrefour Beauport est au taux de 7,50 %, avec échéance en 2002.

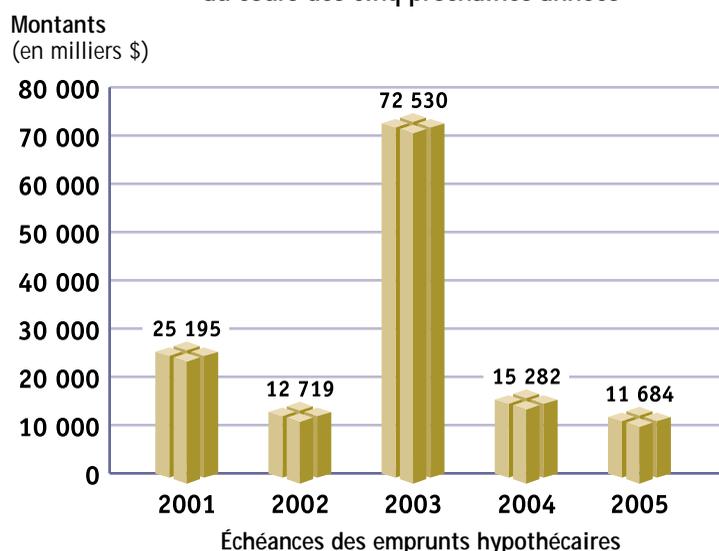
En décembre 2000, Cominar a obtenu un prêt de 17,7 millions \$ garanti par une hypothèque de premier rang sur des propriétés, dont un montant de 3 millions \$ avait été déboursé au 31 décembre 2000.

Rappelons que la convention de fiducie de Cominar limite sa dette à un maximum de 60 % de sa valeur comptable brute, soit la valeur comptable de l'actif à laquelle s'ajoute l'amortissement accumulé. Au 31 décembre 2000, l'endettement correspondait à 52,8 % de la valeur comptable brute, comparativement à 51,7 % au 31 décembre 1999.

Au 31 décembre 2000, le solde total des emprunts hypothécaires qui viendront à échéance en 2001 s'élevait à 25,2 millions \$, et le taux d'intérêt moyen pondéré est de 7,45 %. Cominar ne prévoit aucun empêchement pour le renouvellement de ces emprunts lors de leurs échéances respectives. En vue de réduire le risque lié au refinancement de ses emprunts, Cominar continuera de privilégier une combinaison adéquate d'engagements financiers à court, moyen et long terme.

La direction de Cominar entend continuer de gérer ses emprunts avec prudence, en s'assurant que son taux d'endettement se maintienne à un niveau inférieur à 55 % de sa valeur comptable brute, soit de 5 % inférieur au taux autorisé par sa convention de fiducie.

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





Liquidités et ressources en capital

Les principales sources de liquidités de Cominar sont déterminées par sa capacité à générer des fonds provenant de ses activités d'exploitation, de contracter de nouveaux emprunts et d'augmenter ses capitaux propres par l'émission de nouvelles parts sur le marché boursier.

Au cours de l'exercice 2000, les fonds provenant des activités d'exploitation ont connu une forte augmentation pour s'établir à 19,2 millions \$ ou 1,23 \$ par part, comparativement à 16,2 millions \$ ou 1,12 \$ par part, au 31 décembre 1999.

Cominar a également accru ses liquidités en contractant un emprunt bancaire de 3 millions \$, portant ainsi ses capacités d'emprunt à court terme à 35 millions \$. Au 31 décembre 2000, un montant de 4,4 millions \$ était toujours disponible.

Au 31 décembre 2000, le taux d'endettement de Cominar était de 52,8 %, et les dettes à taux d'intérêts variables et échéant à moins d'un an ne dépassaient pas 12,5 % de sa valeur comptable brute.

Dernièrement, Cominar a réalisé un troisième appel public à l'épargne de 3 450 000 parts, incluant les attributions excédentaires, au prix unitaire de 10,10 \$. Cette émission a clôturé le 15 février 2001, pour un produit net d'environ 33 millions \$. À la suite de cette émission, le taux d'endettement de Cominar s'élevait à 44,7 % et sa capacité d'endettement se situait à 140 millions \$.

En mars 2001, les fiduciaires du FPI ont modifié le Régime de réinvestissement des distributions afin d'augmenter la participation des porteurs de parts. Ceux qui adhéreront au Régime se verront accorder le droit de recevoir un montant additionnel équivalent à 5% des distributions auxquelles ils ont droit et qu'ils ont choisi de réinvestir, ce montant étant payable sous la forme de parts additionnelles.

Pour plus de renseignements, vous pouvez consulter la section «Régime de réinvestissement des distributions» sur notre site Internet à www.cominar.com.

RISQUES ET INCERTITUDES

Comme toute entreprise immobilière, Cominar est sujette à certains éléments de risque dans le cours normal de ses activités.

Risques liés aux opérations

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque, dont principalement la conjoncture économique, la demande du marché 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 auquel Cominar peut avoir à faire face réside dans une diminution éventuelle de ses revenus de location. Toutefois, ce risque est relativement minimisé par la diversification de son portefeuille, qui lui permet de maintenir un flux de trésorerie prévisible. Ce risque se trouve aussi réduit du fait que la plus importante superficie louée ne représente que 5,54 % des revenus nets, et que l'occupation moyenne par locataire est d'environ 4 600 pieds carrés.

Par ailleurs, avec sa gestion entièrement intégrée, Cominar est en mesure d'exercer un contrôle plus vigilant 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 relatif à la dette, il est prévu que Cominar ne contracte, ni prenne en charge aucune dette, si son endettement total dépasse 60 % de sa valeur comptable brute. Rappelons qu'au 31 décembre 2000, l'endettement de Cominar correspondait à 52,8 % de sa valeur comptable brute.

En répartissant sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires, Cominar diminue les risques liés à leur renouvellement. En 2001, des emprunts hypothécaires de 25,2 millions \$ devront être renouvelés, représentant un faible pourcentage de son endettement total. Cominar ne prévoit 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 de Cominar ne sont pas sujets à un risque environnemental élevé. Cominar doit, en vertu des principes d'exploitation contenus dans sa convention de fiducie, effectuer une vérification environnementale préalablement à toute nouvelle acquisition d'une propriété ou des propriétés existantes, lorsqu'elle le juge opportun.

Dans ses contrats de location, Cominar prévoit que le locataire exploite son entreprise dans le respect des lois environnementales, et qu'il 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 une obligation importante de l'avis des fiduciaires, doit contenir des modalités limitant la responsabilité aux seuls biens de Cominar, et préciser qu'aucun recours ne peut être exercé contre les porteurs de parts.



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 et Privées*. 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 s.r.l." 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. Le rapport des vérificateurs est inclus au présent rapport annuel.

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 2000 et 1999 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 2000 et 1999 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.

Québec (Québec) Canada
Le 11 janvier 2001
(à l'exception de la note 14 datée du 7 février 2001)



PricewaterhouseCoopers s.r.l.
Comptables agréés

Bilans consolidés
Aux 31 décembre 2000 et 1999

(en milliers de dollars)

Actif

	2000 \$	1999 \$
Immeubles productifs de revenu (note 3)	336 360	284 898
Immeuble en développement	1 408	-
Frais reportés et autres actifs	10 151	6 790
Frais payés d'avance	677	554
Débiteurs	2 457	2 037
	351 053	294 279

Passif et avoir des porteurs de parts

Passif

Emprunts hypothécaires (note 4)	157 535	126 144
Emprunt bancaire (note 5)	30 640	27 991
Créditeurs et charges à payer	5 178	4 084
	193 353	158 219

Avoir des porteurs de parts

16 976 388 parts émises et en circulation (14 500 398 en 1999) (note 6)	157 700	136 060
	351 053	294 279

États consolidés de l'avoir des porteurs de parts
Pour les exercices terminés les 31 décembre 2000 et 1999

(en milliers de dollars)

Avoir des porteurs de parts au début de l'exercice

	2000 \$	1999 \$
Avoir des porteurs de parts au début de l'exercice	136 060	136 734
Émission de parts (note 6)	23 522	4
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	(1 442)	-
Bénéfice net pour l'exercice	16 127	14 577
Distributions aux porteurs de parts	(16 567)	(15 255)
Avoir des porteurs de parts à la fin de l'exercice	157 700	136 060

États consolidés du bénéfice net
Pour les exercices terminés les 31 décembre 2000 et 1999

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

	2000 \$	1999 \$
Produits d'exploitation		
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	54 465	48 381
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation d'immeubles	12 527	11 707
Impôts fonciers et services	9 294	8 121
Frais de gestion immobilière	701	667
	22 522	20 495
Bénéfice d'exploitation net	31 943	27 886
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	10 916	9 491
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 238	2 052
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1 506	768
	14 660	12 311
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	17 283	15 575
Frais du fonds	983	809
Autres (produits) charges		
Intérêts débiteurs sur emprunts	198	860
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	-	(565)
Autres revenus	(25)	(106)
	173	189
Bénéfice net pour l'exercice	16 127	14 577
Bénéfice net de base et dilué par part (note 9)	1,03	1,01

États consolidés des flux de trésorerie
Pour les exercices terminés les 31 décembre 2000 et 1999

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

	2000 \$	1999 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Bénéfice net pour l'exercice	16 127	14 577
Éléments sans incidence sur les espèces		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 238	2 052
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1 506	768
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	-	(565)
Frais reportés	(709)	(621)
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	19 162	16 211
Frais reportés	(3 807)	(4 493)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Frais payés d'avance	(123)	377
Débiteurs	(420)	(1 196)
Créditeurs et charges à payer	(344)	964
	(4 694)	(4 348)
	14 468	11 863
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Emprunts hypothécaires	14 830	7 266
Remboursement des emprunts hypothécaires	(5 919)	(5 494)
Emprunt bancaire	2 649	15 812
Emprunt à payer	-	(33 200)
Reçus de versement à recevoir	-	33 200
Produit net de l'émission de parts (note 6)	22 362	-
Frais afférents au placement	(315)	-
Distributions aux porteurs de parts	(16 534)	(15 251)
	17 073	2 333
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(30 682)	(16 653)
Acquisition d'un immeuble en développement	(508)	-
Prêt hypothécaire	-	2 577
Frais reportés et autres actifs	(351)	(120)
	(31 541)	(14 196)
Variation nette des espèces	-	-
Espèces au début de l'exercice	-	-
Espèces à la fin de l'exercice	-	-
Flux de trésorerie liés à l'exploitation par part (note 6)	1,23	1,12
Renseignements supplémentaires		
Intérêts totaux payés	11 020	10 351
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu par la prise en charge d'emprunts hypothécaires	22 480	4 917
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement impayés	1 438	-

Notes afférentes aux états financiers consolidés - 31 décembre 2000 et 1999

(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 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.

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 et Privées.

Consolidation

Ces 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.

L'immeuble en développement est inscrit au moindre du coût et de sa valeur économique. Le coût comprend tous les montants relatifs à l'acquisition et à la mise en valeur de l'immeuble.

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 6. 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.

Impôts sur le revenu

Le 1^{er} janvier 2000, la fiducie a adopté rétroactivement les nouvelles recommandations de l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA) concernant les impôts sur le revenu. En vertu de ces nouvelles recommandations, les impôts sur le revenu sont comptabilisés selon la méthode du passif fiscal. Cependant, tel que mentionné à la note 8, aucune provision pour impôt sur le revenu n'est requise et, par conséquent, l'adoption rétroactive de ces nouvelles recommandations n'a eu aucun effet sur le bénéfice net et l'avoir des porteurs de parts des exercices précédents.

Avantages sociaux futurs

Le 1^{er} janvier 2000, la fiducie a adopté rétroactivement les nouvelles recommandations de l'ICCA concernant les avantages sociaux futurs. L'adoption de ces nouvelles recommandations n'a eu aucun effet sur le bénéfice net et l'avoir des porteurs de parts des exercices précédents.

3. Immeubles productifs de revenu

	2000		
	Coût \$	Amortissement cumulé \$	Montant net \$
Terrains	53 910	-	53 910
Immeubles productifs de revenu	287 870	5 420	282 450
	341 780	5 420	336 360
	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

4. Emprunts hypothécaires

Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu. Ils portent intérêt au taux annuel moyen pondéré fixe de 7,29 % (7,26 % en 1999) et sont renouvelables à diverses dates entre janvier 2001 et décembre 2018.

Notes afférentes aux états financiers consolidés - 31 décembre 2000 et 1999

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

Les remboursements des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit :

Exercices se terminant les 31 décembre	\$
2001	30 713
2002	17 163
2003	67 096
2004	15 171
2005	11 467
2006 et suivants	15 925
	157 535

Au 31 décembre 2000, le FPI avait un emprunt hypothécaire autorisé de 17 700 \$, portant intérêt au taux

préférentiel, dont un montant de 14 700 \$ était inutilisé.

5. Emprunt bancaire

L'emprunt bancaire comprend un solde bancaire de 85 \$ (découvert bancaire de 77 \$ en 1999), des marges de crédit totalisant 7 225 \$ (10 914 \$ en 1999) portant intérêt à 0,25 % et 0,375 % au-dessus du taux de base et des acceptations bancaires de 23 500 \$ (17 000 \$ en 1999) portant intérêt entre 7,05 % et 7,5 %; les marges de crédit et les acceptations bancaires sont garanties par des hypothèques immobilières et des hypothèques mobilières sur des biens spécifiques.

6. 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.

Au cours de l'exercice, le FPI a émis 2 472 500 parts à 9,50 \$ chacune dans le cadre d'un second appel public à l'épargne. Le produit encaissé lors de cette émission, déduction faite de la rémunération du preneur ferme de 1 127 \$, s'est élevé à 22 362 \$.

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 de 33 1/3 % des options 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.

	2000		1999	
	Options	Prix de levée moyen pondéré \$	Options	Prix de levée moyen pondéré \$
En cours au début de l'exercice	903 000	9,41	189 000	10,10
Annulées	-	-	(21 000)	(10,10)
Octroyées	498 000	8,55	735 000	9,25
En cours à la fin de l'exercice	1 401 000	9,10	903 000	9,41

Date d'octroi	Date d'échéance	Prix de levée \$	31 décembre 2000	
			Options en cours	Options pouvant être exercées
29 mai 1998	29 mai 2003	10,10	168 000	112 000
21 mai 1999	21 mai 2004	9,25	735 000	245 000
14 janvier 2000	14 janvier 2005	8,55	498 000	-
			1 401 000	357 000

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, 3 495 parts (398 en 1999) ont été émises au prix moyen pondéré de 9,48 \$ (9,32 \$ en 1999) en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

Notes afférentes aux états financiers consolidés - 31 décembre 2000 et 1999

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

7. Engagements contractuels

Au 31 décembre 2000, le FPI s'est engagé à acquérir des immeubles productifs de revenu pour un montant approximatif de 13 400 \$ dont 5 700 \$ payables comptant et 7 700 \$ par la prise en charge d'emprunts hypothécaires.

8. Impôt sur le revenu

Aux fins de l'impôt sur le revenu, le FPI est assujéti 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.

Aux 31 décembre, les écarts imposables (déductibles) entre les valeurs fiscales et comptables des actifs de la fiducie se résument comme suit :

	2000 \$	1999 \$
Immeubles productifs de revenu	18 517	10 343
Frais de financement et d'émission de parts	(3 930)	(4 164)
	<u>14 587</u>	<u>6 179</u>

9. Montants par part

Les montants par part sont calculés selon le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice de 15 593 469 (14 500 099 en 1999).

L'émission possible de parts en vertu du régime d'options d'achat de parts a un effet antidilutif sur le montant du bénéfice net de base par part.

10. Bénéfice distribuable par part

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

	2000 \$	1999 \$
Bénéfice net pour l'exercice	16 127	14 577
Ajouter (déduire) ce qui suit :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 238	2 052
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	-	(565)
Bénéfice distribuable pour l'exercice	<u>18 365</u>	<u>16 064</u>
Bénéfice distribuable par part	<u>1,18</u>	<u>1,11</u>
Distributions par part	<u>1,06</u>	<u>1,05</u>

11. Opérations entre apparentées

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 :

	2000 \$	1999 \$
Revenus de location	838	441
Intérêts débiteurs sur emprunt	-	283
Immeubles productifs de revenu et en développement	4 164	-
Frais reportés et autres actifs	4 237	4 848
Débiteurs	143	97
Créditeurs et charges à payer	935	72

12. 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 4 et 5 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 2000, 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 2000 et 1999

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

13. 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.

	2000			Total \$
	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	
Revenus de location	18 086	19 536	16 843	54 465
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	4 176	3 978	2 762	10 916
Amortissement des immeubles productifs de revenu	780	904	554	2 238
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	5 301	5 741	6 241	17 283
Immeubles productifs de revenu	96 931	153 528	85 901	336 360
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	15 118	1 111	37 471	53 700
				1999
	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	17 740	18 833	11 808	48 381
Intérêts sur emprunts hypothécaires 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 revenu	-	-	21 570	21 570

14. Événements subséquents

Au 22 janvier 2001, la fiducie s'est engagée à acquérir des immeubles productifs de revenu pour un montant de 12 450 \$ payable comptant.

De plus, le 26 janvier 2001, la fiducie a acquis un immeuble productif de revenu pour un montant de 7 600 \$ dont 2 600 \$ payés comptant et 5 000 \$ assumés par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire.

Finalement, en vertu d'un prospectus daté du 7 février 2001, la fiducie prévoit émettre 3 000 000 de parts pour un total de 30 300 \$. Le produit net de cette émission est estimé à 28 732 \$, déduction faite de la rémunération du preneur ferme et des frais afférents au placement de 1 568 \$.

Le prospectus prévoit une option aux fins d'attributions excédentaires selon laquelle la fiducie doit émettre, à la demande du preneur ferme, jusqu'à un maximum de 450 000 parts pour un total de 4 340 \$, déduction faite de la rémunération du preneur ferme de 205 \$.

Le produit net de ce placement sera affecté au remboursement de l'emprunt bancaire.

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