COMINAR

Fonds de Placement Immobilier

Rapport trimestriel
31 mars 2000

Message aux détenteurs de parts

Nous sommes heureux d'annoncer une solide progression de nos résultats pour le premier trimestre terminé le 31 mars 2000. Il s'agit du sixième trimestre consécutif de croissance depuis la création du FPI Cominar, le 28 mai 1998.

Le bénéfice distribuable *du premier trimestre terminé le 31 mars 2000 s'est accru de 12,7 % pour atteindre 3,8 millions $ ou 0,2624 $ par part, comparativement à 3,4 millions $ ou 0,2329 $ par part pour la période comparable de l'exercice précédent.*

Quant à ***la distribution aux porteurs de part****, elle a augmenté de 10 %, pour totaliser 3,8 millions $, soit 0,2640 $ par part, comparativement à 3,5 millions $ ou 0,2400 $ par part pour le trimestre correspondant de 1999.*

Cette excellente performance reflète la contribution des acquisitions que nous avons réalisées en 1999 et les résultats des efforts conjugués de notre équipe de gestion intégrée et de nos conseillers internes en location. ***Les revenus de location*** *se sont accrus de 10,7 %, pour atteindre 13,1 millions $, comparativement à 11,8 millions $ pour le premier trimestre de l'exercice précédent.* ***Le bénéfice d'exploitation net*** *a augmenté de 9,4 %, totalisant 7,2 millions $, contre 6,6 millions $ pour le premier trimestre de 1999. En raison principalement de la hausse des dépenses d'amortissement des frais reportés,* ***le bénéfice net*** *s'est établi à 3,3 millions $, soit un bénéfice sensiblement identique à celui du premier trimestre de 1999.*

Cominar continue de présenter une situation financière saine et solide. Son ***taux d'endettement*** *s'établissait à 52,1% de sa valeur comptable brute au 31 mars 2000.*

La valeur nette comptable des immeubles à revenus *est passé de 264,8 millions $ au 31 mars 1999, à 284,5 millions au 31 mars 2000, soit un accroissement appréciable de 7,4 %.*

En avril 2000, nous avons converti 11,8 millions $ d'emprunts à court terme en emprunts à long terme, au taux de 7,97 %, échéant en 2005, et garantis par des immeubles à revenus.

Expansion continue

Tel qu'annoncé le 8 mars 2000, nous avons acquis un immeuble industriel et polyvalent de 91 200 pieds carrés, au coût de 2 millions $. Cet immeuble est situé dans le parc industriel Jean-Talon, à Québec, qui est l'un des parcs les plus fréquentés de la région, où Cominar possède déjà 14 immeubles.

Un investissement additionnel de l'ordre de 400 000$ est prévu pour l'exercice 2000, afin de rendre cet immeuble conforme aux standards élevés de Cominar. Lorsqu'il sera entièrement développé, le taux de capitalisation de l'immeuble se situera à 11,2 %.

Acquisitions postérieures au 1er trimestre

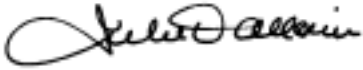
Le 5 mai 2000, nous avons réalisé deux nouvelles acquisitions, soit deux immeubles industriels dans les régions de Québec et de Montréal. Situés dans les parcs industriels Jean Talon, à Québec, et Ville d'Anjou à Montréal, ils couvrent respectivement des superficies de 9 424 et 122 600 pieds carrés, et représentent des investissements de 970 000 $ et 6,5 millions $.

Ces trois acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice 2000 portent le portefeuille immobilier de Cominar à 4 448 000 pieds carrés, dont 447 000 pieds carrés sont situés dans la région de Montréal, ce qui représente un accroissement de 44 % depuis le 30 juin 1998.

Perspectives d'expansion et de croissance : solidité du FPI et excellents indicateurs économiques

Alors que la demande est en croissance, le nombre de faillites et le taux de chômage sont en baisse au Québec, nous comptons maintenir, voire intensifier notre rythme de croissance au cours de l'exercice 2000. Par ailleurs, notre situation financière nous permet de continuer de saisir les meilleures opportunités d'expansion qui se présenteront, tant dans les régions de Québec que de Montréal.

Le président du conseil
et chef de la direction



Jules Dallaire
Mai 2000

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT CONSOLIDÉ DU BÉNÉFICE NET ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Pour le trimestre arrêté au 31 mars (Non vérifié, en milliers de dollars, sauf les montants par part)	**2000**	1999
	$	$
Produits d'exploitation		
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	**13 089**	11 826
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation d'immeubles	**3 347**	3 063
Impôts fonciers et services	**2 349**	1 995
Frais de gestion immobilière	**207**	197
	5 903	5 255
Bénéfice d'exploitation net	**7 186**	6 571
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	**2 728**	2 365
Amortissements des immeubles productifs de revenu	**547**	489
Amortissements des frais reportés et autres actifs	**357**	134
	3 632	2 988
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actif immobiliers	**3 554**	3 583
Frais du Fonds	**302**	294
	3 252	3 289
Autres (produits) charges		
Intérêts débiteurs sur emprunts	**5**	419
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	**-**	(365)
Autres revenus	**(11)**	(18)
	(6)	36
Bénéfice net	**3 258**	3 253
Ajouter (déduire)		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	**547**	489
Intérêts créditeurs sur reçus de versement		(365)
Bénéfice distribuable	**3 805**	3 377
Bénéfice net par part	**0,225**	0,224
Bénéfice distribuable par part	**0,262**	0,233

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILAN CONSOLIDÉ

Au 31 mars (Non vérifié, en milliers de dollars)	2000 $	1999 $
Actif		
Immeubles productifs de revenu	284 552	264 894
Immeuble en développement	2 036	-
Prêt hypothécaire	-	2 562
Reçus de versement à recevoir (note 3)	-	33 000
Frais reportés et autres actifs	8 119	3 413
Frais payés d'avance	2 514	1 801
Débiteurs	1 923	1 347
	299 144	307 017

Passif et avoir des porteurs de parts

Passif		
Emprunts hypothécaires (note 4)	124 701	118 197
Emprunt bancaire	33 654	14 204
Emprunt à payer (note 5)	-	33 200
Créditeurs et charges à payer	4 015	3 749
Distributions payables aux porteurs de parts	1 276	1 160
	163 646	170 510
Avoir des porteurs de parts	135 498	136 507
	299 144	307 017

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT CONSOLIDÉ DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour le trimestre arrêté au 31 mars (Non vérifié, en milliers de dollars)	2000 $	1999 $
Avoir des porteurs de parts au début	136 060	136 734
Émission de parts	8	-
Bénéfice net de la période	3 258	3 253
Distributions aux porteurs de parts	(3 828)	(3 480)
Avoir des porteurs de parts à la fin	135 498	136 507

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour le trimestre arrêté au 31 mars (Non vérifié, en milliers de dollars)	2000	1999
	$	$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Bénéfice net de la période	3 258	3 253
Ajustements :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	547	489
Amortissement des frais reportés et autres actifs	357	134
Intérêts créditeurs sur reçu de versement	-	(365)
	4 162	3 511
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Variationdes débiteurs	114	(505)
Variationdes frais payés d'avance	(1 959)	(607)
Variationdes créditeurs et charges à payer	(46)	365
	(1 891)	(747)
	2 271	2 764
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Remboursement des emprunts hypothécaires	(1 443)	(1 258)
Frais afférents au placement	-	-
Emprunt bancaire	5 665	2 026
Distributions aux porteurs de parts	(2 544)	(2 320)
	1 678	(1 552)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(227)	(4)
Acquisition d'un immeuble en développement	(2 036)	-
Encaissement du prêt hypothécaire	-	14
Frais reportés et autres actifs	(1 686)	(1 222)
	(3 949)	(1 212)
Variation nette des espèces	-	-
Espèces au début	-	-
Espèces à la fin	-	-
Note : Intérêts payés	2 745	2 784

POUR LE TRIMESTRE ARRÊTÉ AU 31 MARS 2000

1. Organisation du Fonds de placement immobilier

Le Fonds de placement immobilier Cominar ("Cominar") est un fonds de placement immobilier créé pour le bénéfice des détenteurs de parts. Cominar a débuté ses opérations commerciales le 21 mai 1998 en faisant l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles commerciaux.

2. Sommaire des principales conventions comptables

a) Consolidation

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

b) Immeubles productifs de revenu

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

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

c) Immeuble en développement

L'immeuble en développement est inscrit au coût et ne fait pas l'objet d'un amortissement. Le coût comprend tous les montants relatifs à l'acquisition et à la mise en valeur de l'immeuble.

d) 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 location. Ces frais sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes. Les frais de financement hypothécaires sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des emprunts hypothécaires.

3. Reçus de versement à recevoir

Selon les modalités du placement public des parts constatées par reçus de versement, un montant de 4 $ par unité émise, soit 33 200 000 $ 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 de Cominar en vertu des deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues. En conséquence, les reçus de versement ont été actualisés et des intérêts théoriques de 1 460 000 $ ont été déduits du montant global à recevoir.

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 de 7,31 % et sont renouvelables à diverses dates entre décembre 2000 et septembre 2007.

5. Emprunt à payer

Cet emprunt portait intérêt au taux annuel moyen pondéré de 5,56% et était garanti par les droits de Cominar en vertu des deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues dans le cadre du placement public. L'emprunt a été remboursé le 21 mai 1999 à même le produit du remboursement des reçus de versement à recevoir.

6. Informations sectorielles

Les activités de Cominar 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.

	Bureaux	Commerciaux	Industriels et polyvalents	Total
	$	$	$	$
Revenus de location	4 456	4 637	3 996	13 089
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	1 248	1 014	466	2 728
Amortissement des immeubles productifs de revenus et améliorations locatives	195	226	126	547
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	1 191	1 315	1 048	3 554
Immeubles productifs de revenus	95 768	117 327	71 457	284 552

7. Chiffres comparatifs

Certains chiffres du 31 mars 1999 ont fait l'objet d'un reclassement afin de faciliter la comparaison avec la présentation adoptée à la fin de l'exercice 1999.

RENSEIGNEMENTS

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

Agent de transfert
Trust Général du Canada
Montréal
Toronto

Vérificateurs
PricewaterhouseCoopers
Tour de la Cité
2600, boulevard Laurier
Sainte-Foy (Québec)
G1V 4W2

Inscription
Bourse de Toronto

Symbole
CUF.UN

COMINAR