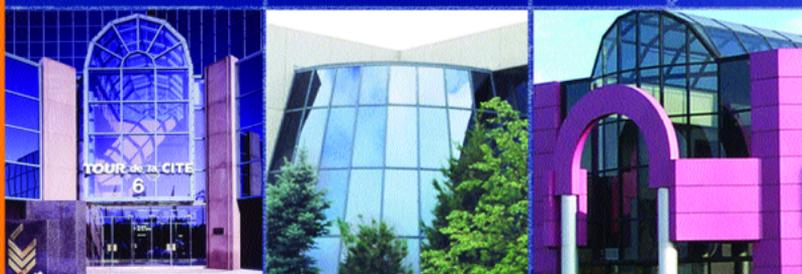


Rapport trimestriel

31 mars 2001



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

COMINAR



www.cominar.com

Message aux détenteurs de parts

Au nom des fiduciaires, des dirigeants et des employés de Cominar, nous vous présentons les résultats du FPI Cominar pour le premier trimestre terminé le 31 mars 2001.

Il nous fait plaisir de souligner que Cominar a débuté l'année en force avec une solide performance financière, deux acquisitions dont une importante dans la région de Montréal, et une troisième émission publique de parts réalisée avec succès en février 2001.

Comme nous l'avons rappelé lors de l'Assemblée annuelle du 15 mai 2001, notre stratégie de croissance vise un seul et unique objectif, soit la valorisation de l'investissement des porteurs de parts, et ceci par des acquisitions créatrices de plus-value de même que par une gestion proactive du portefeuille immobilier.

Ainsi, le 31 janvier dernier, nous annonçons l'acquisition d'un immeuble à bureaux d'une superficie de 232 414 pieds carrés, répartie sur douze étages. Situé au 255, boulevard Crémazie, à Montréal, cet immeuble jouit d'une excellente situation, en bordure de l'autoroute 40, soit la principale artère est-ouest de Montréal. Acquis au coût de 7,6 millions \$, cette propriété est en cours de développement pour un coût additionnel de 5,1 millions \$, qui portera l'investissement total à 12,7 millions \$. Après la réalisation des développements planifiés, le taux de capitalisation de cet immeuble sera de l'ordre de 13 %, et nous prévoyons que sa juste valeur marchande pourrait s'accroître substantiellement d'ici la fin de 2003.

À la suite de cette acquisition, notre portefeuille immobilier dans la grande région de Montréal couvre près de 893 000 pieds carrés, comparativement à 334 000 pieds carrés au 31 décembre 1999.

Cette première acquisition de l'exercice a été suivie le 31 mars 2001 par celle d'un immeuble industriel et polyvalent de 19 405 pieds carrés situé dans le parc industriel de Vanier, dans la région de Québec, où sont concentrés dix immeubles appartenant à Cominar. Le taux de capitalisation de cette propriété, acquise au coût de 450 000 \$, est de 13,1 %.

Par ailleurs, nous avons entrepris les développements prévus au Carrefour Beauport, qui représentent un investissement de 14 millions \$ sur douze mois, dans le but d'accroître sa superficie de 222 000 pieds carrés, dont 160 000 d'espaces commerciaux et 62 000 pieds carrés destinés à des bureaux. Ces développements comprennent notamment l'aménagement du terrain afin d'augmenter la visibilité du centre commercial, la construction de deux mails et l'ajout de quelque 2 000 places de stationnement supplémentaires.

Commentaires et analyse de la direction sur les résultats et la situation financière

Résultats d'exploitation

Pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2001, **les revenus de location** se sont accrus de 21,3 % pour s'établir à 15,9 millions \$, comparativement à 13,1 millions \$ pour la période correspondante de 2000.

Le bénéfice d'exploitation net a fait un bond de 21,7 % pour atteindre 8,7 millions \$, contre 7,2 millions \$ pour le premier trimestre de l'exercice précédent.

Quant au **bénéfice distribuable**, il a augmenté de 24,3 %, totalisant 4,7 millions \$, alors qu'il était de 3,8 millions \$ pour les trois premiers mois de l'exercice antérieur. Ceci représente 0,253 \$ par part, contre 0,262 \$ par part pour le premier trimestre de 2000. Cette légère diminution du bénéfice distribuable par part provient de **l'émission de 3 450 000 parts** réalisée en février 2001, pour un produit net d'environ 33 millions \$, dont l'impact positif ne s'est pas encore fait pleinement sentir.

Pour le premier trimestre de l'exercice, le montant total des **distributions aux porteurs de parts** s'est accru de 29,2 % ou de 1,1 million \$, atteignant 4,9 millions \$, soit 0,088 \$ par part payées mensuellement.

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation se sont accrus de près de 1,0 million \$ au premier trimestre, pour passer à 5,0 millions \$, soit une hausse de 24,3 % sur ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.

Ces excellents résultats d'exploitation reflètent principalement l'expansion antérieure du portefeuille, de même que l'intégration et la rigueur de la gestion du FPI Cominar.

Situation financière

Au 31 mars 2001, la superficie locative totale du portefeuille comptant 79 immeubles s'établissait à près de 5,4 millions de pieds carrés, marquant ainsi une augmentation de 74,6 % depuis la création du Fonds. Le taux d'occupation des immeubles à revenus s'est établi à 94,8 % au terme du premier trimestre.

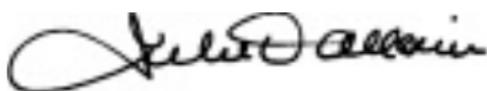
La valeur comptable des immeubles à revenus totalisait 348,2 millions \$ au 31 mars 2001, contre 337,8 millions \$ au 31 décembre 2000, soit un accroissement de 10,5 millions \$.

Quant au produit de l'émission de parts réalisée en février 2001, il nous aura permis de rembourser une partie de l'emprunt bancaire, qui était réduit à 4,0 millions \$ au 31 mars 2001, comparativement à 30,6 millions \$ au 31 décembre 2000. Compte tenu d'emprunts hypothécaires totalisant 165,6 millions \$ **au 31 mars 2001, le taux d'endettement du FPI Cominar s'est établi à 45,5 % de la valeur comptable brute de son portefeuille immobilier**, soit à un niveau nettement inférieur aux 60 % autorisés par sa convention de fiducie.

Par ailleurs, soulignons que le 27 mars 2001, nous avons modifié le régime de réinvestissement des distributions dans le but d'offrir aux porteurs de parts un montant additionnel équivalant à 5 % des distributions, payable en parts du Fonds.

Perspectives

Sur cette excellente lancée, nous prévoyons poursuivre notre croissance au cours des prochains trimestres, soutenus par une économie vigoureuse et favorable à la demande d'espaces de location. La réalisation de plusieurs développements et l'expansion du portefeuille immobilier contribueront à générer une plus-value importante. À cet effet, depuis le début de l'exercice, nous avons déjà établi plusieurs offres d'acquisitions, qui pourraient se concrétiser au cours des prochaines semaines.



Jules Dallaire
Président du conseil,
président et chef de la direction

Mai 2001

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTATS CONSOLIDÉS DU BÉNÉFICE NET ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Pour le trimestre arrêté au 31 mars
(Non vérifiés, en milliers de dollars,
sauf les montants par part)

	2001	2000
	\$	\$
Produits d'exploitation		
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	15 883	13 089
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation d'immeubles	3 943	3 347
Impôts fonciers et services	2 990	2 349
Frais de gestion immobilière	208	207
	<u>7 141</u>	<u>5 903</u>
Bénéfice d'exploitation net	8 742	7 186
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	3 104	2 728
Amortissement - immeubles productifs de revenu	671	547
Amortissement - frais reportés et autres actifs	533	357
	<u>4 308</u>	<u>3 632</u>
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actif immobiliers	4 434	3 554
Frais du Fonds	333	302
	<u>4 101</u>	<u>3 252</u>
Autres (produits) charges		
Intérêts débiteurs sur emprunts	46	5
Autres revenus	(5)	(11)
	<u>41</u>	<u>(6)</u>
Bénéfice net	4 060	3 258
Ajouter		
Amortissement - immeubles productifs de revenu	671	547
Bénéfice distribuable	4 731	3 805
Bénéfice net par part (note 5)	0,217	0,225
Bénéfice distribuable par part (note 5)	0,253	0,262

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILANS CONSOLIDÉS

	Au 31 mars 2001	Au 31 décembre 2000
(Non vérifiés, en milliers de dollars)	\$	\$
Actif		
Immeubles productifs de revenu	340 658	336 360
Immeubles en développement	7 567	1 408
Frais reportés et autres actifs	11 616	10 151
Frais payés d'avance	3 312	677
Débiteurs	3 927	2 457
	367 080	351 053

Passif et avoir des porteurs de parts

Passif		
Emprunts hypothécaires (note 3)	165 632	157 535
Emprunt bancaire	4 002	30 640
Créditeurs et charges à payer	5 268	5 178
Distributions payables aux porteurs de parts	1 801	-
	176 703	193 353
Avoir des porteurs de parts	190 377	157 700
	367 080	351 053

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

	2001	2000
Pour le trimestre arrêté au 31 mars (Non vérifiés, en milliers de dollars)	\$	\$
Avoir des porteurs de parts au début	157 700	136 060
Émission de parts(note 4)	35 165	8
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	(1 602)	-
Bénéfice net de la période	4 060	3 258
Distributions aux porteurs de parts	(4 946)	(3 828)
	190 377	135 498
Avoir des porteurs de parts à la fin	190 377	135 498

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour le trimestre arrêté au 31 mars (Non vérifiés, en milliers de dollars sauf les montants par part)	2001	2000
	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Bénéfice net de la période	4 060	3 258
Ajustements :		
Amortissement - immeubles productifs de revenu	671	547
Amortissement - frais reportés et autres actifs	533	357
Frais reportés	(204)	(91)
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	5 060	4 071
Frais reportés	(1 359)	(1 579)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Variation des débiteurs	(1 470)	114
Variation des frais payés d'avance	(2 635)	(1 959)
Variation des créditeurs et charges à payer	(288)	(46)
	(5 752)	(3 470)
	(692)	601
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Emprunts hypothécaires	7 000	-
Remboursement des emprunts hypothécaires	(3 903)	(1 443)
Emprunt bancaire	(26 638)	5 665
Distributions aux porteurs de parts	(3 135)	(2 544)
Produit net de l'émission de parts	33 633	-
Frais afférents au placement	(80)	-
	6 877	1 678
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(4 969)	(227)
Acquisitions d'immeubles en développement	(1 159)	(2 036)
Frais reportés et autres actifs	(57)	(16)
	(6 185)	(2 279)
Variation nette des espèces	-	-
Espèces au début	-	-
Espèces à la fin	-	-
Flux de trésorerie liés à l'exploitation par part	0,270	0,281
Intérêts payés	3 213	2 745
Acquisition d'un immeuble en développement par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire	5 000	-

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POUR LE TRIMESTRE ARRÊTÉ AU 31 MARS 2001

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

Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci sont identiques à celles utilisées pour les états financiers annuels du 31 décembre 2000.

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) Immeubles en développement

Les immeubles en développement sont inscrits au coût et ne font pas l'objet d'un amortissement. Le coût comprend tous les montants relatifs à l'acquisition et à la mise en valeur des immeubles.

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. 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 7,19 % et sont renouvelables à diverses dates entre mai 2001 et janvier 2019.

4. Appel public à l'épargne

Au cours du trimestre, Cominar a émis 3 450 000 parts pour un produit net de 33 322 425 \$ en vertu du prospectus daté du 26 janvier 2001. Les parts ont été émises au prix de 10,10 \$.

5. Bénéfice par part

Le bénéfice net par part et le bénéfice distribuable par part ont été calculés en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation durant la période de la manière suivante :

	(en milliers)	
	2001	2000
Période de trois mois arrêtée au 31 mars	18 717	14 500

Au 31 mars 2001, il y avait 20 456 998 parts émises et en circulation (14 500 000 au 31 mars 2000).

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	4 642	6 419	4 822	15 883
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	1 052	1 240	812	3 104
Amortissement des immeubles productifs de revenu	207	306	158	671
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	1 121	1 595	1 344	4 060
Immeubles productifs de revenu	100 070	154 124	86 464	340 658

7. Chiffres comparatifs

Certains chiffres du 31 mars 2000 ont fait l'objet d'un reclassement afin de faciliter la comparaison avec la présentation adoptée à la fin de l'exercice 2000.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

RENSEIGNEMENTS

Québec

Siège social

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

Montréal

255, boulevard Crémazie Est
Bureau 120
Montréal (Québec) H2M 1M2
Tél.: (514) 337-8151
Fax : (514) 904-5000

Sans frais : 1 866 COMINAR

Agent de transfert

Trust Général du Canada
Montréal
Toronto

Vérificateurs

PricewaterhouseCoopers
900, boulevard René-Lévesque Est
Bureau 500
Québec (Québec) G1R 2B5

Inscription

Bourse de Toronto

Symbole

CUF.UN



COMINAR