

Rapport trimestriel 31 mars 2002

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR



COMINAR



www.cominar.com

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Message aux détenteurs de parts

Au nom des fiduciaires et de tous les employés de Cominar, il me fait plaisir de vous présenter les résultats du premier trimestre terminé le 31 mars 2002. Avec des croissances de 20,7 % des revenus de location, de 27,6 % du bénéfice d'exploitation et de 46,9 % du bénéfice distribuable, Cominar a dépassé tous ses objectifs financiers et débute en force l'exercice 2002.

Au cours de ces trois premiers mois, nous avons poursuivi les développements entrepris sur plusieurs immeubles, et nous sommes très satisfaits de leur progression. Au centre commercial Les Promenades Beauport, l'excellent accueil du public à l'égard des transformations réalisées jusqu'à présent s'est traduit par une augmentation significative de l'achalandage. Par ailleurs, le taux d'occupation de ce centre s'établit maintenant à 85 %. Quant à l'immeuble de 111 338 pieds carrés, situé sur le Boulevard Pierre-Bertrand à Québec, que nous avons acquis en décembre 2001, il sera entièrement occupé à compter du 1^{er} août 2002.

Par ailleurs, sur le plan des acquisitions, dans le contexte économique actuel où le prix de vente des immeubles est en hausse, nous avons redoublé d'ardeur et de prudence pour identifier des occasions d'expansion conformes à nos critères d'investissement. D'ici la fin du deuxième trimestre, nous croyons pouvoir réaliser 11 acquisitions dans les régions de Montréal et de Québec. Ces acquisitions d'une valeur de près de 32 millions \$ ajouteront quelque 700 000 pieds carrés de superficie locative au portefeuille immobilier du Fonds. Avec des taux de capitalisation variant entre 10 % et 11 %, elles apporteront une contribution appréciable à la croissance future de Cominar.

D'ailleurs, le 9 mai 2002, nous avons déjà clôturé deux de ces acquisitions. Il s'agit de deux immeubles industriels et polyvalents, situés au centre de la nouvelle ville de Québec, précisément dans le parc industriel de Vanier où Cominar possède déjà plusieurs propriétés. L'un des édifices, acquis au coût de 1,7 million \$, couvre une superficie de 41 479 pieds carrés, et son taux de capitalisation est de 11,3 %. Quant à l'autre, sa superficie est de 35 619 pieds carrés, son taux de capitalisation est de 11,5 % et son coût d'acquisition s'élève à 750 000 \$. Ces deux nouvelles acquisitions sont pleinement conformes à nos critères et à nos objectifs de croissance.

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

Résultats d'exploitation

Les produits d'exploitation se sont accrus de 20,7 % pour s'établir à 19,2 millions \$, comparativement à 15,9 millions \$ pour le premier trimestre de 2001, reflétant l'expansion du portefeuille.

Le bénéfice net s'est élevé à 6,1 millions \$ ou 0,240 \$ par part, contre 4,1 millions ou 0,217 \$ par part pour le trimestre terminé le 31 mars 2001.

Quant au **bénéfice distribuable**, il a fait un bond de 46,9 %, soit un accroissement de 2,2 millions \$, pour totaliser 6,9 millions \$. Par part, il a atteint 0,272 \$, comparativement à 0,253 \$ pour le trimestre correspondant de 2001, compte tenu de l'augmentation du nombre de parts à la suite des émissions publiques réalisées en 2001.

Cette croissance notable des bénéfices provient principalement des économies d'échelle réalisées grâce à la stratégie de concentration géographique des acquisitions, de la faible progression des dépenses d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et des revenus d'intérêts provenant du prêt mezzanine.

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation se sont accrus de 48,3 % ou de 2,4 millions \$ pour le premier trimestre de 2002, pour passer à 7,5 millions \$, soit 0,294 \$ par part, comparativement à 0,270 \$ par part pour le premier trimestre de 2001.

Cette solide performance des trois premiers mois de l'exercice nous a permis d'augmenter les **distributions** totales aux porteurs de parts de 1,8 million \$ pour le trimestre, pour les porter à 6,8 millions \$. De plus, nous avons annoncé le 17 avril dernier une augmentation des distributions mensuelles par part, qui sont passées de 0,088 \$ à 0,090 \$, reflétant ainsi notre confiance dans la croissance continue des bénéfices de Cominar.

Situation financière

Au 31 mars 2002, **la valeur comptable des éléments d'actif** s'élevait à 462,8 millions \$, représentant principalement les 85 immeubles du portefeuille d'une superficie locative de 6,5 millions de pieds carrés, répartie entre 11 édifices à bureaux, 20 immeubles commerciaux et 54 immeubles industriels et polyvalents.

Le ratio d'endettement s'établissait à 44,9 % de la valeur comptable brute du portefeuille immobilier, au 31 mars 2002. Ce taux, nettement inférieur au taux de 60 % autorisé par notre contrat de fiducie, nous permet une capacité d'acquisition de 170 millions \$. Cependant, conformément à notre gestion conservatrice et prudente de la dette, nous maintiendrons ce taux inférieur à 55 %, ce qui représente une capacité d'acquisition de 100 millions \$.

Perspectives

Avec un portefeuille immobilier diversifié, composé de propriétés de qualité et bien situées, dont le taux d'occupation est supérieur à 95 %, et une situation financière saine et solide nous permettant de saisir des opportunités d'expansion conformes à nos critères de rendement pour nos porteurs de parts, nous sommes bien positionnés pour prendre avantage de la conjoncture économique favorable. Nous sommes confiants de soutenir notre rythme de croissance au cours des prochaines périodes de l'exercice et d'augmenter la plus-value du portefeuille par de nouvelles acquisitions.



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

Mai 2002

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)

| | | |
|--|-------------|------|
| | 2002 | 2001 |
| | \$ | \$ |

Produits d'exploitation

| | | |
|---|---------------|--------|
| Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu | 19 169 | 15 883 |
|---|---------------|--------|

Charges d'exploitation

| | | |
|----------------------------------|--------------|-------|
| Frais d'exploitation d'immeubles | 4 512 | 3 943 |
| Impôts fonciers et services | 3 258 | 2 990 |
| Frais de gestion immobilière | 242 | 208 |
| | 8 012 | 7 141 |

| | | |
|------------------------------------|---------------|-------|
| Bénéfice d'exploitation net | 11 157 | 8 742 |
|------------------------------------|---------------|-------|

| | | |
|--|--------------|-------|
| Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire | 3 267 | 3 104 |
| Amortissement - immeubles productifs de revenu | 833 | 671 |
| Amortissement - frais reportés et autres actifs | 819 | 533 |
| | 4 919 | 4 308 |

| | | |
|---|--------------|-------|
| Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers | 6 238 | 4 434 |
|---|--------------|-------|

| | | |
|-----------------------|--------------|-------|
| Frais du Fonds | 352 | 333 |
| | 5 886 | 4 101 |

Autres (produits) charges

| | | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Intérêts débiteurs sur emprunts | - | 46 |
| Autres revenus | (230) | (5) |
| | (230) | 41 |

| | | |
|---------------------|--------------|-------|
| Bénéfice net | 6 116 | 4 060 |
|---------------------|--------------|-------|

Ajouter

| | | |
|---|------------|-----|
| Amortissement - immeubles productifs de revenu | 833 | 671 |
|---|------------|-----|

| | | |
|------------------------------|--------------|-------|
| Bénéfice distribuable | 6 949 | 4 731 |
|------------------------------|--------------|-------|

| | | |
|--|--------------|-------|
| Bénéfice net de base et dilué par part (note 6) | 0,240 | 0,217 |
|--|--------------|-------|

| | | |
|--|--------------|-------|
| Bénéfice distribuable par part (note 6) | 0,272 | 0,253 |
|--|--------------|-------|

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILANS CONSOLIDÉS

| | Au 31 mars 2002 (non vérifiés) \$ | Au 31 décembre 2001 (vérifiés) \$ |
|---------------------------------|--|--|
| (en milliers de dollars) | | |
| Actif | | |
| Immeubles productifs de revenu | 407 788 | 405 987 |
| Immeubles en développement | 24 432 | 21 675 |
| Hypothèque à recevoir | 9 000 | 9 000 |
| Frais reportés et autres actifs | 14 890 | 14 023 |
| Frais payés d'avance | 3 346 | 1 273 |
| Débiteurs | 3 358 | 3 486 |
| | 462 814 | 455 444 |

Passif et avoir des porteurs de parts

Passif

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Emprunts hypothécaires (note 3) | 191 038 | 202 743 |
| Emprunt bancaire (note 4) | 20 644 | 5 483 |
| Créditeurs et charges à payer | 6 447 | 6 369 |
| Distributions payables aux porteurs de parts | 2 259 | - |
| | 220 388 | 214 595 |

Avoir des porteurs de parts

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 242 426 | 240 849 |
| | 462 814 | 455 444 |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

| | 2002 \$ | 2001 \$ |
|---|----------------|----------------|
| Pour le trimestre arrêté au 31 mars (non vérifiés, en milliers de dollars) | | |
| Avoir des porteurs de parts au début | | |
| | 240 849 | 157 700 |
| Émission de parts (note 5) | 2 230 | 35 165 |
| Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement | - | (1 602) |
| Bénéfice net de la période | 6 116 | 4 060 |
| Distributions aux porteurs de parts | (6 769) | (4 946) |
| | 242 426 | 190 377 |
| Avoir des porteurs de parts à la fin | 242 426 | 190 377 |

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers

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)

| | 2002 | 2001 |
|---|------------------|-----------|
| | \$ | \$ |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | | |
| Bénéfice net de la période | 6 116 | 4 060 |
| Éléments sans incidence sur les espèces | | |
| Amortissement - immeubles productifs de revenu | 833 | 671 |
| Amortissement - frais reportés et autres actifs | 819 | 533 |
| Frais reportés | (264) | (204) |
| Flux de trésorerie liés à l'exploitation | 7 504 | 5 060 |
| Frais reportés | (1 310) | (1 359) |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement | | |
| Frais payés d'avance | (2 073) | (2 635) |
| Débiteurs | 128 | (1 470) |
| Créditeurs et charges à payer | (471) | (288) |
| | (3 726) | (5 752) |
| | 3 778 | (692) |

Flux de trésorerie liés aux activités de financement

| | | |
|--|-------------------|------------|
| Emprunts hypothécaires | 8 000 | 7 000 |
| Remboursement des emprunts hypothécaires | (19 705) | (3 903) |
| Emprunt bancaire | 15 161 | (26 638) |
| Distributions aux porteurs de parts | (4 401) | (3 135) |
| Produit net de l'émission de parts | 2 121 | 33 633 |
| Frais afférents au placement | - | (80) |
| | 1 176 | 6 877 |

Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

| | | |
|---|------------------|-----------|
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu | (2 581) | (4 969) |
| Acquisitions d'immeubles en développement | (2 261) | (1 159) |
| Frais reportés et autres actifs | (112) | (57) |
| | (4 954) | (6 185) |
| Variation nette des espèces | - | - |
| Espèces au début | - | - |
| Espèces à la fin | - | - |
| Flux de trésorerie liés à l'exploitation par part (note 6) | 0,294 | 0,270 |
| Intérêts payés | 3 081 | 3 213 |
| Acquisition d'un immeuble en développement par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire | - | 5 000 |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenus et d'immeubles en développement impayés | 549 | - |
| Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions | 109 | 10 |

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POUR LE TRIMESTRE ARRÊTÉ AU 31 MARS 2002

1. Organisation du Fonds de placement immobilier

Le Fonds de placement immobilier Cominar ("Cominar") 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. Conventions comptables

Les états financiers de Cominar ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada et ils sont, à tous égards importants, conformes aux recommandations de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques et Privées. Ces conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci sont identiques à celles utilisées pour les états financiers annuels du 31 décembre 2001, à l'exception de l'application des nouvelles recommandations de l'Institut Canadien des Comptables Agréés concernant les rémunérations et autres paiements à base d'actions. La société a choisi de ne constater aucune charge à l'égard d'options d'achat de parts octroyées aux employés et dirigeants qui ne prévoient pas un règlement en espèces. Cominar n'a octroyé aucune option d'achat de parts depuis le 31 décembre 2001.

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 6,84 % et sont renouvelables à diverses dates entre juin 2002 et janvier 2019.

4. Emprunt bancaire

L'emprunt bancaire comprend un solde bancaire de 181 \$ et des marges de crédit totalisant 20 825 \$ portant intérêt entre 0,25% et 0,50% au dessus du taux de base; les marges de crédit sont garanties par des hypothèques immobilières et des hypothèques mobilières sur des biens spécifiques.

5. Parts émises et en circulation

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 2002

| | |
|---|------------|
| Parts émises et en circulation au début de la période | 25 424 335 |
| Emission en vertu de l'exercice des options | 231 800 |
| Emission en vertu du régime de réinvestissement des distributions | 9 202 |
| Parts émises et en circulation à la fin de la période | 25 665 337 |

6. Montants par part

Le bénéfice net par part, le bénéfice distribuable par part et les flux de trésorerie liées à l'exploitation par part ont été calculés en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation:

| | | |
|-------------------------------------|------------|------------|
| | 2002 | 2001 |
| Pour le trimestre arrêté au 31 mars | 25 533 845 | 18 716 793 |

7. Engagement contractuel

Au 31 mars 2002, Cominar s'est engagé à contracter un emprunt hypothécaire de 22,5 millions de dollars au taux de 7,04% échéant en 2007.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

8. Informations sectorielles (en milliers de dollars)

Les opérations de Cominar englobent trois catégories de biens immobiliers. Les tableaux suivants présentent les informations financières correspondant à ces catégories de biens immobiliers.

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 2002

| | Immeubles de bureaux \$ | Immeubles commerciaux \$ | Immeubles industriels et polyvalents \$ | Total \$ |
|--|----------------------------|-----------------------------|--|-------------|
| Revenus de location | 6 402 | 7 300 | 5 467 | 19 169 |
| Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire | 1 216 | 1 103 | 948 | 3 267 |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu | 300 | 334 | 199 | 833 |
| Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers | 2 210 | 2 471 | 1 557 | 6 238 |
| Immeubles productifs de revenu | 138 411 | 166 894 | 102 483 | 407 788 |

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 2001

| | Immeubles de bureaux \$ | Immeubles commerciaux \$ | Immeubles 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 | 1 223 | 1 737 | 1 474 | 4 434 |
| Immeubles productifs de revenu | 100 070 | 154 124 | 86 464 | 340 658 |

RENSEIGNEMENTS

Québec (siège social)

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

Site Internet : www.cominar.com Courriel : info@cominar.com

Agent de transfert

Trust Banque Nationale
Montréal - Toronto
Inscription : Bourse de Toronto
Symbole : CUF.UN

Vérificateurs

Ernst & Young
140, Grande-Allée Est
Bureau 200
Québec (Québec) G1R 5P7



COMINAR