

COMINAR



Fonds de Placement Immobilier



Rapport trimestriel  
31 mars 1999

## Message aux détenteurs de parts

Au nom des fiduciaires, des dirigeants et du personnel du Fonds de placement immobilier Cominar (le FPI), c'est avec plaisir que nous vous présentons le rapport financier du FPI pour les trois premiers mois de 1999.

### Performance financière

Au cours du premier trimestre qui s'est terminé le 31 mars 1999, le Fonds de placement immobilier Cominar a continué de montrer une performance supérieure à l'état prévisionnel du prospectus de l'appel public à l'épargne, réalisé en mai 1998.

En effet, le bénéfice net s'est établi à 3,3 millions \$, supérieur de 582 000 \$ aux prévisions. Cette variation reflète l'augmentation de 1,5 million \$ des revenus de location, qui ont dépassé les prévisions du prospectus. Les augmentations des produits et des charges d'exploitation proviennent des nouvelles acquisitions réalisées en 1998 depuis l'inscription en bourse.

Le bénéfice distribuable du premier trimestre a atteint 3,4 millions \$ ou 0,236 \$ par part, comparativement au montant prévu de 2,8 millions \$ ou 0,192 \$ par part, soit un accroissement de 23 %.

### Situation financière

Au 31 mars 1999, le FPI montre une excellente situation financière, avec une valeur comptable nette de ses éléments d'actif de 307 millions \$, des emprunts hypothécaires de 118 millions \$, et 26 immeubles du portefeuille libres de tout lien, représentant une valeur totale de 57 millions \$.

### Acquisitions

Nous négocions actuellement plusieurs acquisitions, notamment dans la région de Montréal, et prévoyons un dénouement positif de ces projets au cours des prochains mois. Conformément aux engagements pris lors de l'appel public à l'épargne, nous cherchons toujours à acquérir, à des prix inférieurs à leurs coûts de remplacement, des immeubles offrant la possibilité d'accroître la valeur fondamentale du portefeuille du Fonds et la distribution aux porteurs de parts.

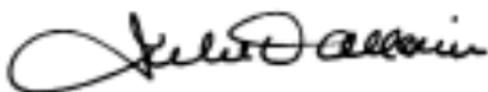
Le Fonds de placement immobilier Cominar se distingue par sa structure de gestion intégrée et la position dominante de son portefeuille, compte tenu de sa taille, de la concentration et de la diversité des immeubles et de l'attrait de leur emplacement.

## Perspectives

Nous sommes satisfaits des résultats du premier trimestre de 1999 et confiants pour l'avenir. Nous continuons de suivre les orientations stratégiques qui ont porté fruits jusqu'ici, et qui s'avèrent être très opportunes pour la réalisation de nos objectifs. Nous mettons tout en oeuvre pour assurer aux porteurs de parts des distributions en espèces soutenues, croissantes et optimales, payables mensuellement et avec report d'impôt, en nous appuyant sur une gestion proactive, qui voit à la valorisation des immeubles du Fonds et à des acquisitions conformes aux objectifs de rendement.

Depuis avril 1999, la distribution mensuelle est passée à 0,083 \$ par part, supérieure de 4 % à la distribution mensuelle précédente et de 24 % au montant prévu de 0,067 \$.

Le président du conseil  
et chef de la direction

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jules Dallaire', with a large, stylized initial 'J'.

Jules Dallaire  
Le 4 mai 1999

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### ÉTAT CONSOLIDÉ DU BÉNÉFICE NET ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 1999  
(Non vérifié, en milliers de dollars, sauf les montants  
par part)

	Réel	Prévisions
<b>Produits d'exploitation</b>		
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	<b>11 826 \$</b>	10 368 \$
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais d'exploitation d'immeubles	<b>3 170</b>	3 024
Impôts fonciers et services	<b>1 995</b>	1 730
Frais de gestion immobilière	<b>210</b>	156
	<b>5 375</b>	4 910
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>6 451</b>	5 458
Intérêts sur emprunts hypothécaires	<b>2 365</b>	2 083
Amortissements –immeubles productifs de revenus	<b>501</b>	454
Amortissements – améliorations locatives	<b>105</b>	75
Amortissements - frais reportés	<b>17</b>	30
<b>Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actif immobiliers</b>	<b>3 463</b>	2 816
<b>Frais du Fonds</b>	<b>173</b>	142
	<b>3 290</b>	2 674
<b>Autres (produits) charges</b>		
Intérêts débiteurs sur emprunts	<b>437</b>	515
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	<b>( 365 )</b>	( 365 )
Autres revenus	<b>( 63 )</b>	( 175 )
	<b>9</b>	( 25 )
<b>Bénéfice net</b>	<b>3 281</b>	2 699
<b>Ajouter (déduire)</b>		
Amortissement – bâtiments	<b>501</b>	454
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	<b>( 365 )</b>	( 365 )
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>3 417 \$</b>	2 788 \$
<b>Bénéfice net par part</b>	<b>0,226 \$</b>	0,186 \$
<b>Bénéfice distribuable par part</b>	<b>0,236 \$</b>	0,192 \$

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### BILAN CONSOLIDÉ

Au 31 mars 1999

(Non vérifié, en milliers de dollars)

\$

#### Actif

Immeubles productifs de revenus	267 701
Prêt hypothécaire	2 563
Reçus de versement à recevoir (note 4)	33 000
Frais reportés	606
Frais payés d'avance et autres actifs	1 432
Débiteurs	1 406
	306 708

#### Passif et avoir des porteurs de parts

##### Passif

Emprunts hypothécaires (note 5)	118 197
Emprunt bancaire	14 204
Emprunt à payer (note 6)	33 200
Créditeurs et charges à payer	3 440
Distributions payables aux porteurs de parts	1 160
	170 201

<b>Avoir des porteurs de parts</b>	<b>136 507</b>
------------------------------------	----------------

306 708

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### ÉTAT CONSOLIDÉ DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 1999

(Non vérifié, en milliers de dollars)

\$

Avoir des porteurs de parts au début du trimestre	136 734
Bénéfice net de la période	3 281
Frais afférents au placement	( 28 )
Distributions aux porteurs de parts	( 3 480 )
	136 507

<b>Avoir des porteurs de parts à la fin du trimestre</b>	<b>136 507</b>
--	----------------

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 1999  
(Non vérifié, en milliers de dollars)

\$

### Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation

Bénéfice net du trimestre	3 281
Ajustements :	
Amortissement - immeubles productifs de revenus	501
Amortissement - améliorations locatives	105
Amortissement - frais reportés	17
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	( 365 )
	3 539
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	
Augmentation des débiteurs	( 565 )
Augmentation des frais payés d'avance et autres actifs	( 501 )
Augmentation des créditeurs et charges à payer	320
	2 793
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	2 793

### Flux de trésorerie liés aux activités de financement

Remboursement des emprunts hypothécaires	( 1 258 )
Frais afférents au placement	( 28 )
Distributions aux porteurs de parts	( 2 320 )
	( 3 606 )
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	( 3 606 )

### Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	( 1 140 )
Encaissement du prêt hypothécaire	14
Frais reportés	( 86 )
	( 1 212 )
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	( 1 212 )
Diminution nette des espèces et quasi-espèces	
Espèces et quasi-espèces au début du trimestre	( 2 025 )
	( 12 179 )
Espèces et quasi-espèces à la fin du trimestre	( 14 204 )
Notes : Intérêts payés	2 321

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 1999

### 1. Organisation du Fonds de Placement Immobilier

Le Fonds de Placement Immobilier Cominar ( le "FPI" ) est un fonds de placement immobilier créé pour le bénéfice des détenteurs de parts. Le FPI 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 du FPI 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) Frais reportés

Les frais de location, comme les commissions, les loyers gratuits et les mesures incitatives à la location, 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 connexes.

### 3. Premier appel public à l'épargne

Le 21 mai 1998, le FPI a émis 14 500 000 parts pour un produit net de 137 974 000 \$ en vertu du prospectus daté du 8 mai 1998. Les parts ont été émises au prix de 10 \$, desquelles 8 300 000 parts ont été vendues sur la base d'un reçu de versement comprenant un paiement initial de 6 \$ et d'un versement final de 4 \$ payable à la première date d'anniversaire suivant la date d'émission.

### 4. 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, est encaissable le 21 mai 1999. Les reçus de versement à recevoir ne portent pas intérêt et sont garantis par les droits du FPI en vertu des deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues. En conséquence, les reçus de versement ont été actualisés et des intérêts théoriques de 1 460 000 \$ ont été déduits du montant global à recevoir.

### 5. Emprunts hypothécaires

Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu. Ils portent intérêt au taux annuel moyen pondéré de 7,26 % et sont renouvelables à diverses dates entre mars 1999 et octobre 2003.

### 6. Emprunt à payer

Cet emprunt porte intérêt au taux annuel moyen pondéré de 5,56 % et est garanti par les droits du FPI 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 sera remboursé à même le produit du remboursement des reçus de versement à recevoir le 21 mai 1999.

### 7. 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.

	Bureaux \$	Commerciaux \$	Indus. et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	4 501	4 468	2 857	11 826
Intérêts débiteurs sur hypothèques	1 036	996	333	2 365
Amortissement - immeubles productifs de revenus et améliorations locatives	231	254	121	606
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	1 271	1 285	907	3 463
Immeubles productifs de revenus	97 711	118 810	51 180	267 701

## 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 Montréal  
Bourse de Toronto

### **Symbole**

CUF.IR



COMINAR