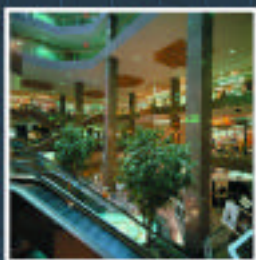




Fonds de Placement Immobilier



Rapport trimestriel
30 juin 2000



Message aux porteurs de parts

Au nom des fiduciaires, des dirigeants et des employés du Fonds de placement immobilier Cominar (FPI), nous avons le plaisir de vous présenter les résultats du deuxième trimestre et des six premiers mois terminés le 30 juin 2000.

Nous sommes fiers de vous annoncer que le FPI a poursuivi sa croissance pour un septième trimestre d'affilée, avec des résultats en hausse significative sur ceux du trimestre comparable de l'exercice précédent et du premier semestre terminé le 30 juin 1999.

Nous tenons à relever que cette croissance résulte du dynamisme de nos équipes internes de location, d'une gestion avisée du portefeuille immobilier et de la qualité hors pair de notre service à laquelle nous attachons une importance particulière et constante. À ces forces distinctives, Cominar ajoute une stratégie d'expansion de son portefeuille qui est basée sur une connaissance affinée de ses marchés et sur des critères de qualité et de positionnement complémentaire de ses propriétés en tout point conformes à ses objectifs de résultats, sans oublier le potentiel de mise en valeur des immeubles acquis. En effet, nous réalisons toujours nos acquisitions en fonction d'un objectif de rendement solide, à moyen et à long terme.

Par ailleurs, il est intéressant de souligner que la période aura été favorisée par une conjoncture économique vigoureuse, qui a bien soutenu nos activités de location et de valorisation des immeubles, notamment pour nos nouvelles acquisitions de 1999-2000. Soulignons que le taux d'occupation de nos immeubles se situait à 94,4 % au 30 juin 2000.

Pour le deuxième trimestre, nos produits d'exploitation se sont élevés à 13,4 millions \$, comparativement à 12,0 millions \$ pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent, soit une progression de 12,1 %. Le bénéfice d'exploitation net s'est accru de 17,7 % pour s'établir à 8,0 millions \$, contre 6,8 millions \$ pour le deuxième trimestre de 1999. Quant au bénéfice distribuable, il est passé à 4,4 millions \$, affichant une croissance de 21,8 % sur celui de la période comparable qui était de 3,6 millions \$.

Ces résultats ont donc contribué à un excellent premier semestre, qui montre des produits d'exploitation de 26,5 millions \$, en hausse de 11,4 % sur ceux des six premiers mois de l'exercice précédent. Le bénéfice d'exploitation net a atteint 15,2 millions \$, contre 13,3 millions \$, soit un accroissement de 13,6 %. Le bénéfice distribuable a fait un bond de 17,4 % pour s'établir à 8,2 millions \$, comparativement à 7,0 millions \$ pour les six premiers mois de l'exercice antérieur.

Quant à notre situation financière, elle demeure bonne. En avril 2000, nous avons converti 11,8 millions \$ d'emprunt à court terme en emprunt à long terme, au taux de 7,97%, échéant en 2005, et garanti par des immeubles à revenus.

Notre taux d'endettement s'établissait à 53,4 % de la valeur comptable brute, au 30 juin 2000. Selon nos principes de gestion prudente de l'endettement, nous avons opté pour un deuxième appel public à l'épargne au début juillet 2000. Nous avons ainsi recueilli un produit net de 22,0 millions \$ et abaissé notre taux d'endettement au niveau très raisonnable de 46,3 %.

Au cours du deuxième trimestre, soit en mai 2000, nous avons poursuivi l'expansion de notre portefeuille immobilier avec l'acquisition de quatre immeubles industriels et polyvalents dans les régions de Québec et de Montréal. Ces propriétés acquises à des taux de capitalisation variant entre 9,90 % et 11,2 %, ajoutent une superficie totale de 254 753 pieds carrés au portefeuille de Cominar, et ont représenté un investissement d'environ 11,8 millions \$.


Pleinement conformes à nos critères, ces acquisitions nous permettront d'enregistrer des plus-values importantes à moyen terme et contribueront certainement à la valorisation des distributions aux porteurs de parts. En effet, ces immeubles sont en excellente condition ; ils sont tous situés à proximité des principaux axes routiers, et offrent à leur clientèle de nombreuses places de stationnement.

Compte tenu de ces dernières acquisitions, le portefeuille immobilier de Cominar s'établit maintenant 4 571 000 pieds carrés, dont une superficie de 457 000 pieds carrés dans la grande région de Montréal. Nous continuerons d'accroître notre portefeuille dans les régions de Québec et de Montréal, selon les meilleures opportunités qui se présenteront.

La valeur nette de nos immeubles productifs de revenus est passée à 293,7 millions \$ au 30 juin 2000, soit un accroissement de 10,9 % sur celle au 30 juin 1999.

Les résultats démontrés depuis la création du FPI attestent du bien fondé de notre stratégie de croissance. Nous continuerons de gérer le portefeuille immobilier afin d'en maximiser le rendement. Cette stratégie, soutenue par une situation économique favorable, demeure la façon la plus efficace de stimuler la croissance du Fonds et d'en assurer la pérennité.

Le président du conseil et chef de la direction



Jules Dallaire
Août 2000

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT CONSOLIDÉ DU BÉNÉFICE NET ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Pour la période arrêtée au 30 juin (Non vérifié, en milliers de dollars, sauf les montants par part)	Trimestre		Cumulatif	
	2000	1999	2000	1999
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation				
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	13 445	11 989	26 534	23 815
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation d'immeubles	3 106	2 817	6 453	5 880
Impôts fonciers et services	2 249	2 167	4 598	4 162
Frais de gestion immobilière	118	230	326	427
	5 473	5 214	11 377	10 469
Bénéfice d'exploitation net	7 972	6 775	15 157	13 346
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	2 793	2 208	5 521	4 573
Amortissement - immeubles productifs de revenu	554	478	1 101	967
Amortissement - frais reportés	365	265	722	399
	3 712	2 951	7 344	5 939
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	4 260	3 824	7 813	7 407
Frais du Fonds	301	325	603	619
	3 959	3 499	7 210	6 788
Autres (produits) charges				
Intérêts débiteurs sur emprunts	79	240	84	659
Intérêts créditeurs sur reçus de versement (note 3)	-	(200)	-	(565)
Autres revenus	(9)	89	(20)	71
	70	129	64	165
Bénéfice net	3 889	3 370	7 146	6 623
Ajouter (déduire)				
Amortissement - immeubles	554	478	1 101	967
Intérêts créditeurs sur reçus de versement (note 3)	-	(200)	-	(565)
Bénéfice distribuable	4 443	3 648	8 247	7 025
Bénéfice net par part	0,268	0,233	0,493	0,457
Bénéfice distribuable par part	0,306	0,252	0,569	0,484

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILAN CONSOLIDÉ

Au 30 juin 2000 1999
 (Non vérifié, en milliers de dollars) \$ \$

Actif

Immeubles productifs de revenu	293 710	264 810
Immeubles en développement	4 043	-
Prêt hypothécaire	-	2 548
Frais reportés et autres actifs	8 266	3 809
Frais payés d'avance	2 441	988
Débiteurs	2 348	1 360
	310 808	273 515

Passif et avoir des porteurs de parts

Passif

Emprunts hypothécaires (note 4)	135 069	116 527
Emprunt bancaire	33 263	15 730
Créditeurs et charges à payer	5,636	3,788
Distributions payables aux porteurs de parts	1,276	1,204
	175 244	137 249

Avoir des porteurs de parts	135 564	136 266
	310 808	273 515

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT CONSOLIDÉ DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour la période arrêtée au 30 juin (Non vérifié, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif	
	2000	1999	2000	1999
	\$	\$	\$	\$
Avoir des porteurs de parts au début	135 498	136 507	136 060	136 734
Émission de parts	7	-	15	-
Bénéfice net de la période	3 889	3 370	7 146	6 623
Distributions aux porteurs de parts	(3 830)	(3 611)	(7 657)	(7 091)
	135 564	136 266	135 564	136 266
Avoir des porteurs de parts à la fin	135 564	136 266	135 564	136 266

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour la période arrêtée au 30 juin (Non vérifié, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif	
	2000	1999	2000	1999
	\$	\$	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation				
Bénéfice net de la période	3 889	3 370	7 146	6 623
Ajustements :				
Amortissement - immeubles productifs de revenu	554	478	1 101	967
Amortissement - frais reportés	365	265	722	399
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	-	(200)	-	(565)
	4 808	3 913	8 969	7 424
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement				
Variation des débiteurs	(425)	(13)	(310)	(519)
Variation des frais payés d'avance et autres actifs	73	813	(1 887)	(57)
Variation des créditeurs et charges à payer	1 621	39	1 552	668
	1 269	839	(645)	92
	6 077	4 752	8 324	7 516
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Hypothèques	11 830	-	11 830	-
Emprunt (remboursement) hypothécaire	(1 462)	(1 672)	(2 906)	(2 930)
Emprunt bancaire	(391)	1 526	5 272	3 551
Distributions aux porteurs de parts	(3 823)	(3 566)	(6 366)	(5 886)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	6 154	(3 712)	7 830	(5 265)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Produit de disposition d'un élément d'actif	-	14	-	29
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(9 712)	(394)	(9 913)	(397)
Acquisition d'immeubles en développement	(2 007)		(4 043)	
Frais reportés et autres actifs	(512)	(660)	(2 198)	(1 883)
	(12 231)	(1 040)	(16 154)	(2 251)
Variation nette des espèces	-	-	-	-
Espèces au début	-	-	-	-
Espèces à la fin	-	-	-	-
Note : Intérêts payés	2 793	2 208	5 521	4 573

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POUR LE TRIMESTRE ARRÊTÉ AU 30 JUIN 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 7,32 % et sont renouvelables à diverses dates entre décembre 2000 et septembre 2007.

5. 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	9 071	9 489	7 974	26 534
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	2 215	2 040	1 266	5 521
Amortissement des immeubles productifs de revenu	390	452	259	1 101
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	2 541	2 482	2 790	7 813
Immeubles productifs de revenu	96 829	117 583	79 298	293 710

6. Événements subséquents

Le 18 juillet 2000, le Fonds de placement immobilier Cominar a clôturé un appel public à l'épargne en émettant 2 150 000 parts à un prix de 9,50 \$ par part. Le 18 août 2000, le syndicat de pre-neurs fermes a exercé son option d'attributions excédentaires de 322 500 parts à 9,50 \$ par part.

Le produit net de cet appel public à l'épargne est estimé à 22,2 millions \$.

7. Chiffres comparatifs

Certains chiffres du 30 juin 1999 ont fait l'objet d'un reclassement afin de faciliter la comparaison avec la présentation adoptée à la fin de l'exercice 1999.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

RENSEIGNEMENTS

Siège social

455, rue Marais,
Vanier (Québec) G1M 3A2
Tél.: (418) 681-8151
Fax : (418) 681-2946
courriel : info@cominar.com
www.cominar.com

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.UN



COMINAR