

# Rapport trimestriel 30 juin 2002

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR



**COMINAR**



[www.cominar.com](http://www.cominar.com)

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### Message aux porteurs de parts

**Au nom des fiduciaires, des dirigeants et des employés du Fonds de placement immobilier Cominar, nous avons le plaisir de vous présenter les résultats du deuxième trimestre et des six premiers mois terminés le 30 juin 2002. Au cours du deuxième trimestre, Cominar a poursuivi sur sa lancée et réalisé une excellente performance comme en témoignent des hausses de 27,7 % de son bénéfice distribuable, de 22,9 % de son bénéfice d'exploitation net et de 23,4 % de ses produits d'exploitation, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent. La période a été marquée également par l'expansion du portefeuille immobilier, la progression des développements sur plusieurs immeubles et une importante mise en chantier.**

Depuis le 31 mars 2002, nous avons saisi plusieurs opportunités d'expansion qui correspondent à nos critères de croissance, en réalisant neuf acquisitions dans les régions de Québec et de Montréal, y compris celles clôturées au début du mois de juillet. Ainsi, à la fin du deuxième trimestre, quatre immeubles industriels et polyvalents situés à Québec se sont ajoutés à notre portefeuille, pour un montant d'environ 6,4 millions \$, à des taux de capitalisation variant entre 10,1 % et 11,5 %. Ces acquisitions représentent au total 151 000 pieds carrés de superficie locative additionnelle. Elles ont été suivies au début de juillet par l'acquisition de cinq immeubles industriels et polyvalents dans la région de Montréal, au coût de 9,6 millions \$, totalisant 218000 pieds carrés et dont le taux de capitalisation est de 10,2 %.

À la fin du mois de juin 2002, nous avons également débuté la construction d'un édifice à bureaux de 17 étages d'une superficie locative de 190 000 pieds carrés et d'un stationnement souterrain de 450 places. Budgétée au coût de 22 millions \$, cette construction complètera le complexe Place de la Cité, l'un des plus beaux sites d'affaires et commerciaux de la grande région de Québec.

Par ailleurs, les développements en cours sur plusieurs propriétés ont progressé selon l'échéancier prévu. Ainsi, l'ouverture officielle du centre commercial Les Promenades Beauport est planifiée pour le 17 septembre 2002. Les travaux d'agrandissement du centre de distribution Sears situé sur le boulevard Pierre Bertrand s'achèvent et ce centre est entièrement loué depuis le 1<sup>er</sup> août 2002.

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

#### Résultats d'exploitation

Pour le deuxième trimestre terminé le 30 juin 2002, Cominar a connu une excellente rentabilité, tout en ayant réalisé des développements et des acquisitions qui porteront fruits dans le futur. Le bénéfice distribuable s'est élevé à 7,9 millions \$, en hausse de 27,7 % ou de 1,7 million \$ sur celui du trimestre correspondant de l'exercice 2001. Le bénéfice distribuable par part s'est établi à 0,309 \$, comparativement à 0,303 \$ pour le deuxième trimestre de l'exercice précédent, soit une progression satisfaisante compte tenu d'un accroissement du nombre de parts de près de 6 millions. Le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 22,9 %, pour atteindre 12,0 millions \$, contre 9,8 millions \$ pour le deuxième trimestre de 2001. Les produits d'exploitation se sont accrus de 3,8 millions \$ pour totaliser 20,2 millions \$, contre 16,4 millions \$ pour le deuxième trimestre de l'exercice précédent.

Pour les six premiers mois, le bénéfice distribuable a atteint 14,9 millions \$, soit une hausse de 36,0 % ou de 3,9 millions \$ par rapport au premier semestre de 2001. Le bénéfice distribuable par part est passé à 0,581 \$, comparativement à 0,558 \$ pour les six premiers mois de

l'exercice précédent. Le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 25,1%, ou de 4,6 millions \$, pour s'établir à 23,2 millions \$. Cette hausse provient notamment d'un gain de productivité, comme l'indique le ratio du bénéfice d'exploitation net sur les produits d'exploitation, qui s'est établi à 58,9 % pour le premier semestre, contre 57,5 % pour la période comparable de 2001. Les produits d'exploitation totalisent 39,4 millions \$, en hausse de 22,1 %.

Les distributions aux porteurs de parts se sont élevées à 13,7 millions \$ pour le premier semestre, soit une augmentation de 32,1 % par rapport au semestre correspondant de 2001. À partir d'avril 2002, nous avons augmenté la distribution mensuelle par part pour la porter à 0,090 \$ au lieu de 0,088 \$, témoignant ainsi de notre confiance dans la croissance des bénéfices.

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation ont aussi augmenté de façon significative, soit de 6,4 millions \$ à 8,6 millions \$ pour le deuxième trimestre et de 11,5 millions \$ à 16,1 millions \$ pour le premier semestre. Par part, ils se sont élevés à 0,333 \$ pour le deuxième trimestre, contre 0,312 \$ pour la période comparable de 2001, et à 0,627 \$ pour le premier semestre, comparativement à 0,584 \$ pour les six premiers mois de l'exercice précédent.

### Situation financière

En mai 2002, un nouvel emprunt hypothécaire a été contracté au montant de 22,5 millions \$, portant intérêt à 7,04 % et échéant en mai 2007. Cominar continue de présenter une excellente situation financière. Au 30 juin 2002, le ratio d'endettement s'établissait à 45,8 % de la valeur comptable brute, ce qui nous octroyait une capacité d'acquisition de 97,0 millions \$ à un ratio d'endettement de 55 %. En juillet 2002, une banque à charte canadienne nous a accordé une marge de crédit additionnelle de 25,0 millions \$, portant intérêt au taux de base plus 0,50 %.

La valeur comptable nette est passée à 476,0 millions \$, comparativement à 455,4 millions \$ au 31 décembre 2001.

Au début de juillet 2002, le portefeuille immobilier se composait de 94 immeubles d'une superficie locative de près de 6,9 millions de pied carrés, répartie entre 11 immeubles à bureaux, 20 immeubles commerciaux et 63 immeubles industriels et polyvalents. Par rapport au 1<sup>er</sup> juillet 2001, la superficie locative de notre portefeuille immobilier s'est accrue de 1 165 000 pieds carrés, soit de plus de 20 %.

### Perspectives

Compte tenu de la situation favorable du marché immobilier alors que la demande est plus élevée que l'offre dans les régions de Québec et de Montréal, des conditions économiques opportunes, de la qualité et de la diversification de notre portefeuille, nos perspectives sont des plus encourageantes pour l'avenir. Alliés à notre gestion distinctive et efficace, ces principaux facteurs nous permettent d'envisager l'avenir avec confiance et optimisme. Nous poursuivons actuellement l'analyse et la vérification diligente de plusieurs projets d'acquisition et nous sommes confiants d'atteindre notre objectif d'expansion pour l'exercice 2002. Nous maintenons toutefois le cap sur une stratégie de croissance par acquisition et développement prudente et conservatrice, prioritairement axée sur la rentabilité. Le taux de capitalisation moyen pondéré des acquisitions effectuées depuis le début de l'exercice aura été de 10,1 %, soit un taux s'avérant supérieur à ceux de plusieurs transactions immobilières. Tout en poursuivant l'expansion du portefeuille, notre objectif est d'assurer aux porteurs de parts des distributions en croissance continue au cours des années futures.



Jules Dallaire  
Président du conseil, et chef de la direction

Août 2002

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### ÉTATS CONSOLIDÉS DU BÉNÉFICE NET ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Pour la période arrêtée au 30 juin (non vérifiés, en milliers de dollars sauf les montants par part)	Trimestre		Cumulatif	
	2002	2001	2002	2001
	\$	\$	\$	\$
<b>Produits d'exploitation</b>				
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	<b>20 186</b>	16 353	<b>39 355</b>	32 236
<b>Charges d'exploitation</b>				
Frais d'exploitation d'immeubles	<b>4 435</b>	3 552	<b>8 947</b>	7 495
Impôts fonciers et services	<b>3 508</b>	2 835	<b>6 766</b>	5 825
Frais de gestion immobilière	<b>211</b>	178	<b>453</b>	386
	<b>8 154</b>	6 565	<b>16 166</b>	13 706
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>12 032</b>	9 788	<b>23 189</b>	18 530
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	<b>3 180</b>	2 842	<b>6 447</b>	5 946
Amortissement - immeubles productifs de revenu	<b>833</b>	672	<b>1 666</b>	1 343
Amortissement - frais reportés et autres actifs	<b>853</b>	531	<b>1 672</b>	1 064
	<b>4 866</b>	4 045	<b>9 785</b>	8 353
<b>Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers</b>	<b>7 166</b>	5 743	<b>13 404</b>	10 177
<b>Frais du Fonds</b>	<b>299</b>	267	<b>651</b>	600
	<b>6 867</b>	5 476	<b>12 753</b>	9 577
<b>Autres (produits) charges</b>				
Intérêts débiteurs sur emprunts	-	51	-	97
Autres revenus	<b>(245)</b>	(127)	<b>(475)</b>	(132)
	<b>(245)</b>	(76)	<b>(475)</b>	(35)
<b>Bénéfice net</b>	<b>7 112</b>	5 552	<b>13 228</b>	9 612
<b>Ajouter</b>				
Amortissement - immeubles productifs de revenu	<b>833</b>	672	<b>1 666</b>	1 343
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>7 945</b>	6 224	<b>14 894</b>	10 955
<b>Bénéfice net de base et dilué par part (note 6)</b>	<b>0,276</b>	0,270	<b>0,516</b>	0,489
<b>Bénéfice distribuable par part (note 6)</b>	<b>0,309</b>	0,303	<b>0,581</b>	0,558

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers.

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### BILANS CONSOLIDÉS

(en milliers de dollars)	Au 30 juin 2002 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2001 (vérifiés) \$
<b>Actif</b>		
Immeubles productifs de revenu	414 380	405 987
Immeubles en développement	27 637	21 675
Hypothèque à recevoir	9 000	9 000
Frais reportés et autres actifs	15 911	14 023
Frais payés d'avance	5 511	1 273
Débiteurs	3 471	3 486
	<b>475 910</b>	455 444
<b>Passif et avoir des porteurs de parts</b>		
<b>Passif</b>		
Emprunts hypothécaires (note 3)	210 540	202 743
Emprunt bancaire	11 746	5 483
Créditeurs et charges à payer	7 026	6 369
Distributions payables aux porteurs de parts	2 328	-
	<b>231 640</b>	214 595
<b>Avoir des porteurs de parts</b>	<b>244 270</b>	240 849
	<b>475 910</b>	455 444

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR ET DES PORTEURS DE PARTS

Pour la période arrêtée au 30 juin (non vérifiés, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif	
	2002 \$	2001 \$	2002 \$	2001 \$
<b>Avoir des porteurs de parts au début</b>	<b>242 426</b>	190 377	<b>240 849</b>	157 700
Emission de parts	1 703	2 871	3 933	38 036
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	-	(15)	-	(1 617)
Bénéfice net de la période	7 112	5 552	13 228	9 612
Distributions aux porteurs de parts	(6 971)	(5 453)	(13 740)	(10 399)
<b>Avoir des porteurs de parts à la fin</b>	<b>244 270</b>	193 332	<b>244 270</b>	193 332

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers.

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour la période arrêtée au 30 juin (non vérifiés, en milliers de dollars sauf les montants par part)	Trimestre		Cumulatif	
	2002	2001	2002	2001
	\$	\$	\$	\$
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>				
Bénéfice net de la période	7 112	5 552	13 228	9 612
Éléments sans incidence sur les espèces				
Amortissement - immeubles productifs de revenu	833	672	1 666	1 343
Amortissement - frais reportés et autres actifs	853	531	1 672	1 064
Frais reportés	(216)	(355)	(480)	(559)
<b>Flux de trésorerie liés à l'exploitation</b>	<b>8 582</b>	<b>6 400</b>	<b>16 086</b>	<b>11 460</b>
Frais reportés	(1 495)	(941)	(2 805)	(2 300)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement				
Variation des débiteurs	2 088	188	15	(1282)
Variation des frais payés d'avance	(4 366)	(292)	(4 238)	(2 927)
Variation des créditeurs et charges à payer	995	(522)	524	(810)
	<b>(2 778)</b>	<b>(1 567)</b>	<b>(6 504)</b>	<b>(7 319)</b>
	<b>5804</b>	<b>4 833</b>	<b>9 582</b>	<b>4 141</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>				
Emprunts hypothécaires	22 500	-	30 500	7 000
Remboursement des emprunts hypothécaires				
Emprunt bancaire	(4 904)	(1 662)	(24 609)	(5 565)
Distributions aux porteurs de parts	(8 898)	19 779	6 263	(6 859)
Produit net de l'émission de parts	(6 803)	(5 396)	(11 204)	(8 531)
Frais afférents au placement	1 604	2 841	3 725	36 474
	-	(15)	-	(95)
	<b>3 499</b>	<b>15 547</b>	<b>4 675</b>	<b>22 424</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(5 476)	(8 282)	(8 057)	(13 251)
Acquisitions d'immeubles en développement				
Hypothèque à recevoir	(3 664)	(3 083)	(5 925)	(4 242)
Frais reportés et autres actifs	-	(9 000)	-	(9 000)
	(163)	(15)	(275)	(72)
	<b>(9 303)</b>	<b>(20 380)</b>	<b>(14 257)</b>	<b>(26 565)</b>
Variation nette des espèces	-	-	-	-
Espèces au début	-	-	-	-
Espèces à la fin	-	-	-	-
<b>Flux de trésorerie liés à l'exploitation par part (note 6)</b>	<b>0,333</b>	<b>0,312</b>	<b>0,627</b>	<b>0,584</b>
Intérêts payés	2 825	2 842	5 906	5 946
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et d'immeubles en développement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et d'immeubles en développement impayés	1 906	7 588	1 906	12 588
Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions	(416)	-	133	-
	100	30	209	40

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers.

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POURLAPÉRIODEARRÊTÉE AU 30 JUIN 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 consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux principes comptable 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 revenus. Ils portent intérêt au taux annuel moyen pondéré de 6,79% et sont renouvelables à diverses dates entre septembre 2002 et janvier 2019.

#### 4. Emprunt bancaire

L'emprunt bancaire comprend un découvert bancaire de 171 \$ et des marges de crédit totalisant 11 575 \$ 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

	Période de trois mois arrêtée au 30 juin 2002	Période de six mois arrêtée au 30 juin 2002
Parts émises et en circulation au début de la période	25 665 337	25 424 335
Emission en vertu de l'exercice des options	187 200	419 000
Emission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	8 127	173 29
<b>Parts émises et en circulation à la fin de la période</b>	<b>25 860 664</b>	<b>25 860 664</b>

#### 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
Période de trois mois arrêtée au 30 juin	25 736 250	20 545 174
Période de six mois arrêtée au 30 juin	25 635 743	19 638 301

#### 7. 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.

##### Période de trois mois arrêtée au 30 juin 2002

	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	6 570	7 841	5 775	20 186
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	1 067	1 168	945	3 180
Amortissement des immeubles productifs de revenu	300	334	199	833
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	2 643	2 481	2 042	7 166

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### Période de trois mois arrêtée au 30 juin 2001

	Bureau \$	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Revenus de location	4 891	6 429	5 033	16 353
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	914	1 199	729	2 842
Amortissement des immeubles productifs de revenu	207	304	161	672
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	1 633	2 142	1 968	5 743

### Période de six mois arrêtée au 30 juin 2002

	Bureau \$	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Revenus de location	12 972	15 142	11 241	39 355
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	2 282	2 271	1 894	6 447
Amortissement des immeubles productifs de revenu	599	669	398	1 666
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	4 854	4 952	3 598	13 404

### Période de six mois arrêtée au 30 juin 2001

	Bureau \$	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Revenus de location	9 533	12 848	9 855	32 236
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	1 966	2 439	1 541	5 946
Amortissement des immeubles productifs de revenu	414	610	319	1 343
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	2 856	3 879	3 442	10 177

### Immeubles productifs de revenu

	Bureau \$	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Au 30 juin 2002	138 341	168 579	107 460	414 380
Au 31 décembre 2001	137 654	166 193	102 140	405 987

### 8. Événements subséquents

En juillet 2002, Cominar a acquis cinq immeubles industriels et polyvalents au coût de 9,65 millions\$.

De plus, en juillet 2002, Cominar a obtenu d'une banque à charte canadienne une marge de crédit additionnelle de 25 millions\$ portant intérêts à 0,50% au-dessus du taux de base, garantie par une hypothèque immobilière sur une propriété spécifique.

## RENSEIGNEMENTS

#### Québec (siège social)

455, rue Marais  
Vanier (Québec) G1M 3A2  
Tél. : (418) 681-8151  
Tél. : (418) COM-INAR  
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](http://www.cominar.com) Courriel : [info@cominar.com](mailto:info@cominar.com)

#### Agent de transfert

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

#### Vérificateurs

Ernst & Young  
150, boul. René-Lévesque Est,  
Bureau 1200  
Québec (Québec) G1R 6C6