

OM 2%10% REI 5%3 RIB 2%12% BIR 3%12% OCA

COMINAR



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER



6
06
+06
E+06
4E+06
66E+06
88E+06
+492E+06
37E+06

RAPPORT TRIMESTRIEL
30 JUIN 1998

Message aux détenteurs de parts

Au nom des Fiduciaires et des employés du Fonds de Placement Immobilier Cominar (le "FPI"), il nous fait plaisir de vous faire parvenir notre premier rapport trimestriel.

Performance financière

Nous sommes heureux de vous annoncer que nos résultats d'opération pour la période de 41 jours débutant le 21 mai 1998, soit la date du placement public, et se terminant le 30 juin 1998 sont supérieurs aux prévisions. Le bénéfice distribuable s'établit pour la période à 1,4 million de dollars, soit 0,095\$ par part, comparativement aux prévisions de 1,3 million de dollars ou 0,092\$ par part.

Nos opérations sont, à tous égards importants, conformes aux prévisions comme vous le constaterez à la lecture des états financiers ci-joints. Les prévisions, présentées en comparaison, ont été calculées au prorata du nombre de jours d'opération (41) par rapport à la période de trois mois se terminant le 30 juin 1998 incluse dans le prospectus.

Le niveau initial de distribution mensuelle de 1998 a été fixé à 0,067\$ par part. Ce montant correspond aux prévisions financières incluses dans le prospectus du FPI et représente 95 % du bénéfice distribuable. La première distribution couvrant la période du 21 mai 1998 au 30 juin 1998 a été fixée à 0,088\$ par part et a été versée le 15 juillet 1998.

Nous sommes satisfaits des résultats obtenus à notre premier trimestre comme entreprise publique et nous sommes très enthousiastes au sujet des opérations des prochains trimestres puisque les résultats tiendront compte de nos récentes acquisitions.

Acquisitions

Nous avons annoncé le 6 juillet 1998, notre première acquisition depuis l'émission publique. Il s'agit d'un immeuble industriel de 190 000 pieds carrés acquis au coût de 4,7 millions de dollars, ce qui correspond à un taux de capitalisation d'environ 19 %.

De plus, en août 1998, nous avons conclu des ententes visant l'acquisition de deux autres propriétés industrielles totalisant 72 000 pieds carrés. La clôture de ces transactions est prévue pour le 15 septembre 1998. Le prix d'achat de ces propriétés s'élève à 2,6 millions de dollars et correspond à un taux de capitalisation de 10,7 %

Ces trois propriétés sont situées dans le parc industriel de Vanier. Ce parc industriel, entièrement développé, regroupe environ 250 industries et est situé au centre de la grande région de Québec. Le FPI possède déjà plusieurs immeubles dans ce secteur avantagé sur le plan de la localisation.

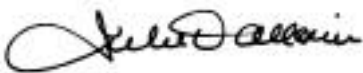
Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie de gestion globale et proactive du FPI visant à améliorer son rendement au plan financier et ses résultats d'exploitation. Nous étudions présentement plusieurs acquisitions potentielles dans les agglomérations de Montréal et de Québec.

Portefeuille régional dominant

Le FPI est l'un des plus importants propriétaires d'immeubles dans l'agglomération de Québec et une entreprise entièrement intégrée qui offre une gamme complète de services immobiliers.

Actuellement, notre portefeuille se compose de 52 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents représentant au total 3,3 millions de pieds carrés de surface locative

Notre position dominante, les caractéristiques de notre portefeuille et la compétence des dirigeants et employés nous donnent un avantage concurrentiel comme en témoigne notre taux d'occupation qui est actuellement à 95,3%, en hausse de 0,6 % par rapport au 1^{er} mars 1998.



Jules Dallaire
Président et chef de la direction

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT DU BÉNÉFICE NET ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Pour la période du 21 mai 1998 au 30 juin 1998 (Non vérifié, en milliers de dollars, sauf les montants par part)	Actuel	Selon le prospectus au prorata pour la période
Produits d'exploitation		
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	4 474 \$	4 531 \$
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation d'immeubles	1 114	1 127
Impôts fonciers et services	751	780
Frais de gestion immobilière	70	71
	<u>1 935</u>	<u>1 978</u>
Bénéfice d'exploitation net	2 539	2 553
Intérêts débiteurs sur hypothèques	980	950
Amortissements – bâtiments	197	205
Amortissements – améliorations locatives	8	34
Amortissements des frais reportés	6	13
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actif immobiliers	1 348	1 351
Frais du Fonds	56	64
	<u>1 292</u>	<u>1 287</u>
Autres		
Intérêts débiteurs sur emprunts	(197)	(232)
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	164	164
Autres revenus	92	79
	<u>59</u>	<u>11</u>
Bénéfice net	1 351	1 299
Ajouter (déduire)		
Amortissement – bâtiments	197	205
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(164)	(164)
Bénéfice distribuable	1 384 \$	1 340 \$
Bénéfice distribuable par part	0,095 \$	0,092 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILAN

Au 30 juin 1998 (Non vérifié, en milliers de dollars)	Actuel	Selon le prospectus proformat au 31 mars 1998
Actif		
Immeubles productifs de revenus	244 821 \$	244 777 \$
Reçus de versement à recevoir (note 4)	31 904	31 740
Encaisse et placements temporaires	15 111	14 567
Débiteurs	259	-
Dépenses payées d'avance	2 400	-
Frais reportés	110	-
	294 605 \$	291 084 \$
Passif et avoir des porteurs de parts		
Passif		
Hypothèques à payer (note 5)	120 167 \$	120 424 \$
Emprunt à payer (note 6)	33 200	33 200
Payables et autres	2 870	-
Loyers perçus d'avance	383	-
Distributions payables aux porteurs de parts	1 276	-
	157 896	153 624
Avoir des porteurs de parts		
Émis et en circulation		
- 14 500 000 parts	136 709	137 460
	294 605 \$	291 084 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour la période du 21 mai 1998 au 30 juin 1998 (Non vérifié, en milliers de dollars)	Actuel	Selon le prospectus proformat au 31 mars 1998
Bénéfice net de la période	1 351	-
Émission de parts	145 000	145 000 \$
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	(6 906)	(6 080)
Écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir	(1 460)	(1 460)
Distributions aux porteurs de parts	(1 276)	-
	136 709	137 460 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Pour la période du 21 mai 1998 au 30 juin 1998
(Non vérifié, en milliers de dollars)

Fonds provenant des (affectés aux) activités suivantes :

Opérations :

Bénéfice net de la période 1 351 \$

Éléments ne comportant pas
de mouvements de fonds :

Amortissement des immobilisations 205

Amortissement des frais reportés 6

Intérêts créditeurs sur reçus de versement (164)

1 398

Variation du fonds de roulement
d'exploitation hors caisse

1 870

3 268

Financement :

Produit net de l'émission de parts 138 094

Reçus de versement à recevoir (33 200)

Hypothèques assumées 120 340

Remboursement de la dette à long terme (173)

Emprunt 33 200

Distributions aux porteurs de parts (1 276)

256 985

Investissement :

Acquisitions d'immeubles productifs de revenu (245 026)

Frais reportés (116)

(245 142)

Encaisse et placements temporaires
à la fin de la période

15 111 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

Pour la période du 21 mai 1998 au 30 juin 1998

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. Sommaires des principales conventions comptables

a) 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 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.

b) 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 hypothécaires sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des emprunts connexes

3. Premier appel public à l'épargne

Au cours de la période, le FPI a émis 14 500 000 parts pour un produit net de 138 094 000 \$ 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 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 payable le 21 mai 1999. Les reçus de versement à recevoir ne portent pas intérêt et sont garantis par les droit 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. Hypothèques à payer

Les hypothèques à payer sont garanties par des immeubles productifs de revenu. Elles portent intérêt à taux fixe variant de 6,5% à 10,75% et viennent à échéance entre mars 1999 et mai 2003.

6. Emprunt à payer

Cet emprunt porte intérêt au taux 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, soit le 21 mai 1999

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
Price Waterhouse Coopers
Tour de la Cité
2600, boulevard Laurier
Sainte-Foy (Québec)
G1V 4W2

Inscription
Bourse de Montréal
Bourse de Toronto

Symbole
CUF.IR



COMINAR