

COMINAR



Fonds de Placement Immobilier



Rapport trimestriel
30 juin 1999

Message aux porteurs de parts

Au nom des fiduciaires, des dirigeants et du personnel du Fonds de placement immobilier Cominar (le " FPI "), il nous fait plaisir de vous présenter le rapport financier du FPI pour le premier semestre de 1999. Les porteurs de parts sont à même de constater que le FPI respecte son engagement à livrer un rendement conforme, voir supérieur aux prévisions du prospectus de l'appel public à l'épargne réalisé le 21 mai 1998, tout en posant les bases de la croissance future par la voie des acquisitions.

Performance financière

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 1999, le FPI a réalisé un bénéfice distribuable de 7 065 000 \$, soit 0,487 \$ par part, ce qui représente une augmentation de 23 % par rapport aux prévisions du prospectus daté de mai 1998. La portion du bénéfice distribuable du deuxième trimestre est supérieure de 6,7 % à celle du premier trimestre. Le bénéfice net du premier semestre se chiffre à 6 651 000 \$ comparativement aux 5 583 000 \$ prévus au prospectus.

Les résultats enregistrés au 30 juin 1999 répondent à nos attentes et à notre objectif de verser aux porteurs de parts des distributions soutenues, croissantes et optimales.

Situation financière

Au 30 juin 1999, le FPI démontrait une excellente situation financière avec un ratio d'endettement représentant 48 % de la valeur comptable brute. À la même date, l'actif se chiffrait à 274 millions \$ et l'avoir des porteurs de parts, à 136 millions \$.

En mai 1999, le FPI s'est vu consentir un prêt de 17 millions \$ sous la forme d'un crédit à terme rotatif, garanti par une hypothèque de premier rang sur des propriétés. Cet emprunt sera utilisé pour acquérir des immeubles productifs de revenu.

Acquisitions

Le 11 août 1999, le FPI a réalisé l'acquisition d'un immeuble industriel de 120 000 pieds carrés, au coût de 5,0 millions \$, à un taux de capitalisation de 10,25 %. Situé dans la région de Montréal, sur le boulevard Pie IX, à proximité de l'autoroute 40, cet immeuble de grande qualité est entièrement loué jusqu'en 2012, et abrite le siège social de Belron Canada inc., division de la multinationale Belron International.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de gestion globale et proactive du FPI visant à améliorer son rendement au plan financier et ses résultats d'exploitation. Nous continuons d'ailleurs sur cette lancée et annoncerons prochainement d'autres acquisitions, puisque nous sommes à finaliser plusieurs transactions d'achat sur des propriétés à Montréal et dans la région de Québec.

Fidèle à son principe que les locataires sont des clients, le FPI ouvrira cet automne un bureau dans la région de Montréal. Cominar a déjà mis sur pied une équipe qui offrira à ses clients un service complet et identique à celui qui lui a permis de bâtir sa réputation de qualité et de fiabilité, et de devenir l'un des plus importants propriétaires immobiliers de la grande région de Québec.

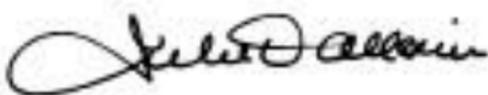
Perspectives

Nous sommes satisfaits des résultats obtenus au cours des six premiers mois de 1999 et nous envisageons les six derniers mois avec optimisme. Des conditions économiques qui s'améliorent constamment, une orientation stratégique éprouvée, une structure de gestion intégrée et une position dominante dans son marché, sont autant de facteurs qui permettront au FPI de continuer à réaliser ses objectifs.

De plus, nous sommes heureux de vous informer qu'à la lumière des résultats obtenus à date et des perspectives favorables du FPI, notre conseil d'administration a décidé de hausser la distribution mensuelle aux porteurs de parts. À compter de septembre prochain, celle-ci s'élèvera à 0,088 \$ par part, ce qui représente une augmentation de 6 % par rapport à la distribution mensuelle précédente de 0,083 \$. La distribution mensuelle pour le mois d'août sera effectuée le 15 septembre 1999 aux porteurs inscrits aux registres en date du 3 septembre 1999.

Les porteurs de parts pourront aussi profiter des avantages du Régime de Réinvestissement des Distributions à partir de septembre 1999. Vous trouverez joint au présent rapport un document d'information contenant la description détaillée du Régime, un résumé du Régime sous la forme de questions et réponses ainsi que le formulaire d'adhésion.

Le président du conseil
et chef de la direction

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jules Dallaire', written in a cursive style.

Jules Dallaire
Août 1999

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) | 1999 (6 mois) \$ | 1998 (41 jours) \$ |
|--|------------------------|--------------------------|
| Produits d'exploitation | | |
| Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu | 23 815 | 4 474 |
| Charges d'exploitation | | |
| Frais d'exploitation d'immeubles | 6 112 | 1 114 |
| Impôts fonciers et services | 4 162 | 751 |
| Frais de gestion immobilière | 440 | 70 |
| | 10 714 | 1 935 |
| Bénéfice d'exploitation net | 13 101 | 2 539 |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires | 4 573 | 980 |
| Amortissement - immeubles productifs de revenu | 979 | 197 |
| Amortissement - améliorations locatives | 294 | 8 |
| Amortissement - frais reportés | 93 | 6 |
| Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actif immobiliers | 7 162 | 1 348 |
| Frais du Fonds | 373 | 56 |
| | 6 789 | 1 292 |
| Autres (produits) charges | | |
| Intérêts débiteurs sur emprunts | 677 | 197 |
| Intérêts créditeurs sur reçus de versement | (565) | (164) |
| Autres revenus | 26 | (92) |
| | 138 | (59) |
| Bénéfice net | 6 651 | 1 351 |
| Ajouter (déduire) | | |
| Amortissement - immeubles | 979 | 197 |
| Intérêts créditeurs sur reçus de versement | (565) | (164) |
| Bénéfice distribuable | 7 065 | 1 384 |
| Bénéfice net par part | 0,459 | 0,0932 |
| Bénéfice distribuable par part | 0,487 | 0,0954 |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILAN CONSOLIDÉ

Au 30 juin 1999 1998
(Non vérifié, en milliers de dollars) \$ \$

Actif

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Immeubles productifs de revenu | 267 739 | 244 821 |
| Prêt hypothécaire | 2 548 | |
| Reçus de versement à recevoir (note 4) | | 31 904 |
| Frais reportés | 880 | 110 |
| Frais payés d'avance et autres actifs | 988 | 2 400 |
| Encaisse et placements temporaires | | 15 111 |
| Débiteurs | 1 360 | 259 |
| | 273 515 | 294 605 |

Passif et avoir des porteurs de parts

Passif

| | | |
|--|----------------|---------|
| Emprunts hypothécaires (note 5) | 116 527 | 120 167 |
| Emprunt bancaire | 15 730 | |
| Emprunt à payer (note 6) | | 33 200 |
| Créditeurs et charges à payer | 3 788 | 2 870 |
| Loyers perçus d'avance | | 383 |
| Distributions payables aux porteurs de parts | 1 204 | 1 276 |
| | 137 249 | 157 896 |

| | | |
|------------------------------------|----------------|---------|
| Avoir des porteurs de parts | 136 266 | 136 709 |
|------------------------------------|----------------|---------|

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 273 515 | 294 605 |
|--|----------------|----------------|

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT CONSOLIDÉ DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour la période arrêtée au 30 juin 1999 1998
(Non vérifié, en milliers de dollars) (6 mois) (41 jours)
\$ \$

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Avoir des porteurs de parts au début | 136 734 | |
| Émission de parts | | 145 000 |
| Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement | (28) | (6 906) |
| Écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir | | (1 460) |
| Bénéfice net de la période | 6 651 | 1 351 |
| Distributions aux porteurs de parts | (7 091) | (1 276) |
| Avoir des porteurs de parts à la fin | 136 266 | 136 709 |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour la période arrêtée au 30 juin
(Non vérifié, en milliers de dollars)

Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation

| | 1999 | 1998 |
|---|-------------------|--------------|
| | (6 mois) | (41 jours) |
| Bénéfice net de la période | 6 651 | 1 351 |
| Ajustements : | | |
| Amortissement -immeubles productifs de revenus | 979 | 197 |
| Amortissement - améliorations locatives | 294 | 8 |
| Amortissement - frais reportés | 93 | 6 |
| Intérêts créditeurs sur reçus de versement | (565) | (164) |
| | 7 452 | 1 398 |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement | | |
| Augmentation des débiteur | (517) | (259) |
| Augmentation des frais payés d'avance et autres actifs | 189 | (2 400) |
| Augmentation des créditeurs et charges à payer | 418 | 2 870 |
| Augmentation des loyers perçus d'avance | | 383 |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | 7 542 | 1 992 |

Flux de trésorerie liés aux activités de financement

| | | |
|---|-------------------|-----------|
| Produit net de l'émission de parts | | 111 800 |
| Hypothèques assumées | | 120 340 |
| Encaissement des reçus de versement | 33 200 | |
| Remboursement d'un emprunt | (33 200) | |
| Remboursement des emprunts hypothécaires | (2 927) | (173) |
| Frais afférents au placement | (28) | (6 906) |
| Emprunt | | 33 200 |
| Distributions aux porteurs de parts | (5 887) | |
| Flux de trésorerie liés aux activités de financement | (8 842) | 258 261 |

Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

| | | |
|---|-------------------|--------------------|
| Produit de disposition d'un élément d'actif | 28 | |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu | (1 893) | (245 026) |
| Encaissement du prêt hypothécaire | 29 | |
| Frais reportés | (415) | (116) |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement | (2 251) | (245 142) |
| Augmentation (diminution) nette des espèces et quasi-espèces | (3 551) | 15 111 |
| Espèces et quasi-espèces au début | (12 179) | |
| Espèces et quasi-espèces à la fin | (15 730) | 15 111 |

| | | |
|------------------------------|--------------|-----|
| Note : Intérêts payés | 4 573 | 980 |
|------------------------------|--------------|-----|

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour la période arrêtée au 30 juin 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 \$ encaissé en totalité le 21 mai 1999.

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, a été encaissé le 21 mai 1999. Les reçus de versement à recevoir ne portaient pas intérêt et étaient 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 août 1999 et juillet 2004.

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 a été 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 | 9 074 | 9 073 | 5 668 | 23 815 |
| Intérêts débiteurs sur | | | | |
| emprunts hypothécaires | 2 012 | 1 920 | 641 | 4 573 |
| Amortissement - immeubles productifs | | | | |
| de revenus et améliorations locatives | 482 | 558 | 233 | 1 273 |
| Bénéfice d'exploitation tiré des | | | | |
| éléments d'actifs immobiliers | 2 607 | 2 707 | 1 848 | 7 162 |
| Immeubles productifs de revenus | 97 457 | 118 608 | 51 674 | 267 739 |

COMMENTAIRE DE LA DIRECTION SUR LE PASSAGE À L'AN 2000

L'électronique fait partie de notre quotidien depuis déjà longtemps et nous utilisons des systèmes informatisés et des logiciels de plus en plus sophistiqués. Or, pour plusieurs de ces systèmes, la fin du présent millénaire représente une période critique qui pourrait occasionner des dysfonctionnements.

Il y a maintenant quelques années que ce problème a été pris en considération par Cominar, ce qui lui a permis d'agir avec prévoyance. En effet, en septembre 1997, l'entreprise reconnaissait l'importance des moyens qu'elle devait prendre et établissait son " Plan d'action " à l'égard de ce qui est convenu d'appeler " Le passage à l'an 2000 ". Dès lors, encadrée d'un échéancier précis, une équipe de travail s'attaquait au problème.

Les biens et services consommés par Cominar ont d'abord été répertoriés ainsi que tous ses fournisseurs. Par la suite, une analyse d'impact a été réalisée afin d'identifier tous les éléments nécessitant des correctifs. Enfin, des essais ont été complétés à la fin de juillet dernier, validant l'ensemble des correctifs apportés.

L'analyse d'impact, une étape cruciale, a d'abord porté sur les systèmes comptables et de bureautique, dont la défaillance éventuelle pourrait avoir des conséquences importantes sur l'information financière et l'exploitation de Cominar. En deuxième lieu furent considérés les appareils et les systèmes intégrés dans chaque bâtiment du parc immobilier. Tous les systèmes ont ainsi été étudiés : éclairage, alarme incendie, sécurité, accès, ascenseurs, ventilation, climatisation, chauffage, alimentation en énergie, etc.

Bien que la nature du risque varie avec le genre de système, tous sont considérés essentiels à l'exploitation des immeubles. Par conséquent, outre les correctifs apportés, l'équipe de travail a mis sur pied un plan de contingence établissant les mesures à prendre pour faire face aux imprévus. Dans bien des cas, ces mesures sont identiques à celles prises dans le cadre des activités régulières de Cominar. Par exemple, des interventions manuelles permettent d'opérer certains

systèmes en mode " manuel " advenant une défaillance du mode " automatique " .

Par ailleurs, les communications entretenues avec nos fournisseurs sont rassurantes et ne laissent présager aucune difficulté particulière relativement au passage à l'an 2000.

Cominar possède également une puissante génératrice mobile qui, en cas de panne d'alimentation électrique, peut rapidement être remorquée et branchée pour alimenter un immeuble non équipé de génératrice fixe.

En conclusion, compte tenu de ce qui précède, Cominar s'estime peu vulnérable au passage à l'an 2000.

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.UN



COMINAR