



## Fonds de Placement Immobilier



Rapport trimestriel  
30 septembre 2000



## Message aux porteurs de parts

Au nom des fiduciaires, des dirigeants et des employés de Cominar, nous vous présentons les résultats du FPI Cominar pour la période de trois mois terminée le 30 septembre 2000. Il nous fait plaisir de souligner que ce trimestre a été marqué par une croissance vigoureuse et un deuxième appel public à l'épargne réalisé avec succès.

Lors de la création du FPI Cominar, nous nous étions engagés à valoriser l'investissement des porteurs de parts par une gestion proactive du portefeuille immobilier et par l'acquisition d'immeubles de qualité productifs de revenus. Nous avons respecté cet engagement avec la collaboration et l'enthousiasme de toute l'équipe, tout en étant soutenus par une économie favorable, comme en témoignent les résultats des neuf premiers mois de l'exercice.

### **Excellente croissance au troisième trimestre**

Les résultats du troisième trimestre montrent un bénéfice distribuable de 4,8 millions \$, en hausse de près de 10 % sur celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent. Le bénéfice d'exploitation net s'est accru de 11,4 % pour s'établir à 8,1 millions \$ contre 7,2 millions \$ pour le troisième trimestre de 1999. Quant aux produits d'exploitation, ils ont augmenté de 13,3 % pour passer à 13,7 millions \$, comparativement à 12,1 millions \$ pour la période comparable de l'exercice précédent.

Au cours de ce trimestre, nous avons émis 2 472 500 parts à 9,50 \$ l'unité, pour un produit net de 22,1 millions \$. À la suite de cette émission, notre capacité d'acquisition dépassait 100 millions \$. Les milieux financiers ont accueilli favorablement ce deuxième appel public à l'épargne, et le prix de la part se maintient depuis à un niveau plus élevé.

Nous avons imputé le produit de cette émission au remboursement d'emprunts bancaires contractés lors d'acquisitions. De ce fait, le taux d'endettement se situait à 47,1 % au 30 septembre 2000, comparativement à 53,4 % avant l'émission.

Les résultats des neuf premiers mois de l'exercice affichent aussi une croissance très satisfaisante. Le bénéfice distribuable s'est établi à 13,1 millions \$ et le bénéfice d'exploitation net à 23,2 millions \$, soit des augmentations respectives de 1,7 million \$ ou 14,5 % et de 2,6 millions \$ ou 12,8 % sur la période correspondante de l'exercice précédent. Les produits d'exploitation se sont accrus de 12,1 % ou de 4,3 millions \$, pour atteindre 40,2 millions \$, contre 35,9 millions \$ au 30 septembre 1999. Quant aux distributions aux porteurs de parts, elles totalisent 12,0 millions \$

pour les neuf premiers mois de l'exercice, comparativement à 10,8 millions \$ pour la période correspondante de 1999.

### **Expansion continue du portefeuille immobilier**

Au cours des derniers mois, nous avons identifié plusieurs opportunités d'expansion et de valorisation de notre portefeuille. Dans la grande région de Québec, nous avons entrepris la construction d'un immeuble industriel et polyvalent de 40 000 pieds carrés au coût de 2 millions \$, sur le boulevard de la Capitale à Québec. Situé entre deux immeubles déjà propriétés de Cominar, cet édifice jouit d'une localisation géographique enviable. Il fait partie avec les deux autres du Centre Metrobec qui couvrira alors une superficie locative totale de 250 000 pieds carrés. Nous prévoyons qu'il sera prêt pour occupation en mars 2001. Au terme de son développement, le taux de capitalisation de ce nouvel édifice se situera à 11 %.

De plus, nous prévoyons réaliser prochainement un agrandissement de 65 000 pieds carrés, au coût de 5,5 millions \$, au centre commercial Carrefour Charlesbourg, à Québec, afin de relocaliser un locataire actuel qui a besoin de plus d'espace. Ces modifications effectuées à des fins d'agrandissement accroîtront aussi la valeur de l'immeuble.

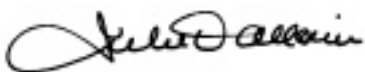
Par ailleurs, nous détenons des offres d'achat acceptées pour six propriétés, cinq dans la grande région de Montréal et l'autre dans celle de Québec, représentant au total environ 740 000 pieds carrés de superficie locative, sans compter des développements de 160 000 pieds carrés à réaliser sur l'un des immeubles.

La valeur nette des immeubles productifs de revenus du portefeuille du FPI Cominar, soit la valeur amortie des éléments d'actif, est passée à 295,4 millions \$ au 30 septembre 2000, marquant un accroissement 9,8 % sur celle au 30 septembre 1999.

Notre portefeuille s'établit actuellement à 4,61 millions de pieds carrés, répartis entre 13 immeubles commerciaux, 9 immeubles à bureaux et 49 immeubles industriels et polyvalents.

Nous tenons à renouveler auprès des porteurs de parts notre engagement à déployer tous les efforts nécessaires pour maximiser leur investissement à court, moyen et long termes. Nous sommes très confiants de terminer l'année en force et de montrer une excellente croissance sur l'exercice précédent.

Le président du conseil et chef de la direction



Jules Dallaire  
Novembre 2000

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

Pour la période arrêtée au 30 septembre (Non vérifié, en milliers de dollars, sauf les montants par part)	Trimestre		Cumulatif	
	2000	1999	2000	1999
	\$	\$	\$	\$
<b>Produits d'exploitation</b>				
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	<b>13 677</b>	12 071	<b>40 212</b>	35 886
<b>Charges d'exploitation</b>				
Frais d'exploitation d'immeubles	<b>2 996</b>	2 582	<b>9 449</b>	8 462
Impôts fonciers et services	<b>2 394</b>	2 058	<b>6 992</b>	6 220
Frais de gestion immobilière	<b>222</b>	189	<b>549</b>	616
	<b>5 612</b>	4 829	<b>16 990</b>	15 298
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>8 065</b>	7 242	<b>23 222</b>	20 588
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	<b>2 587</b>	2 478	<b>8 108</b>	7 051
Amortissement - immeubles productifs de revenu	<b>563</b>	506	<b>1 665</b>	1 473
Amortissement - frais reportés et autres actifs	<b>394</b>	183	<b>1 115</b>	582
	<b>3 544</b>	3 167	<b>10 888</b>	9 106
<b>Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers</b>	<b>4 521</b>	4 075	<b>12 334</b>	11 482
<b>Frais du Fonds</b>	<b>214</b>	244	<b>817</b>	863
	<b>4 307</b>	3 831	<b>11 517</b>	10 619
<b>Autres (produits) charges</b>				
Intérêts débiteurs sur emprunts	<b>50</b>	-	<b>135</b>	659
Intérêts créditeurs sur reçus de versement (note 3)	-	-	-	( 565 )
Autres revenus	-	( 49 )	<b>( 21 )</b>	22
	<b>50</b>	( 49 )	<b>114</b>	116
<b>Bénéfice net</b>	<b>4 257</b>	3 880	<b>11 403</b>	10 503
<b>Ajouter (déduire)</b>				
Amortissement - immeubles productifs de revenus	<b>563</b>	506	<b>1 665</b>	1 473
Intérêts créditeurs sur reçus de versement (note 3)	-	-	-	( 565 )
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>4 820</b>	4 386	<b>13 068</b>	11 411
<b>Bénéfice net par part (note 6)</b>	<b>0,259</b>	0,267	<b>0,754</b>	0,724
<b>Bénéfice distribuable par part (note 6)</b>	<b>0,294</b>	0,302	<b>0,864</b>	0,787

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### BILAN CONSOLIDÉ

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

#### Actif

Immeubles productifs de revenu	295 364	269 002
Immeubles en développement	3 867	-
Frais reportés et autres actifs	8 808	6 461
Frais payés d'avance	2 664	1 952
Débiteurs	2 725	1 465
	<b>313 428</b>	<b>278 880</b>

#### Passif et avoir des porteurs de parts

##### Passif

Emprunts hypothécaires (note 4)	133 571	124 713
Emprunt bancaire	16 207	12 925
Créditeurs et charges à payer	4 583	3 575
Distributions payables aux porteurs de parts	1 494	1 204
	<b>155 855</b>	<b>142 417</b>

<b>Avoir des porteurs de parts</b>	<b>157 573</b>	<b>136 463</b>
	<b>313 428</b>	<b>278 880</b>

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

Pour la période arrêtée au 30 septembre (Non vérifié, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif	
	2000	1999	2000	1999
	\$	\$	\$	\$
Avoir des porteurs de parts au début	135 564	136 266	136 060	136 734
Émission de parts	23 496	-	23 511	-
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	( 1 401 )	-	( 1 401 )	-
Bénéfice net de la période	4 257	3 880	11 403	10 503
Distributions aux porteurs de parts	( 4 343 )	( 3 683 )	( 12 000 )	( 10 774 )
<b>Avoir des porteurs de parts à la fin</b>	<b>157 573</b>	<b>136 463</b>	<b>157 573</b>	<b>136 463</b>

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour la période arrêtée au 30 septembre (Non vérifié, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif	
	2000	1999	2000	1999
	\$	\$	\$	\$
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>				
Bénéfice net de la période	4 257	3 880	11 403	10 503
Ajustements :				
Amortissement - immeubles productifs de revenu	563	506	1 665	1 473
Amortissement - frais reportés et autres actifs	394	183	1 115	582
Intérêts créditeurs sur reçus de versement (note 3)	-	-	-	( 565 )
	<b>5 214</b>	<b>4 569</b>	<b>14 183</b>	<b>11 993</b>
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement				
Variation des débiteurs	( 377 )	( 105 )	( 688 )	( 621 )
Variation des frais payés d'avance	( 223 )	( 964 )	( 2 110 )	( 759 )
Variation des créditeurs et charges à payer	( 1 053 )	( 213 )	499	190
	<b>( 1 653 )</b>	<b>( 1 282 )</b>	<b>( 2 299 )</b>	<b>( 1 190 )</b>
	<b>3 561</b>	<b>3 287</b>	<b>11 884</b>	<b>10 803</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>				
Emprunt à payer	-	-	-	( 33 200 )
Reçu de versement à recevoir	-	-	-	33 200
Emprunt (remboursement) hypothécaire net	( 1 498 )	6 007	7 427	5 259
Emprunt bancaire	( 17 056 )	( 2 805 )	( 11 784 )	746
Distributions aux porteurs de parts	( 4 118 )	( 3 683 )	( 10 483 )	( 9 570 )
Produit net de l'émission de parts	22 362	-	22 362	-
Frais afférents au placement	( 274 )	-	( 274 )	-
	<b>( 584 )</b>	<b>( 481 )</b>	<b>7 248</b>	<b>( 3 565 )</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	( 2 218 )	( 2 702 )	( 12 131 )	( 5 095 )
Acquisitions d'immeubles en développement	176	-	( 3 867 )	-
Encaissement d'un prêt hypothécaire	-	2 548	-	2 577
Frais reportés et autres actifs	( 935 )	( 2 652 )	( 3 134 )	( 4 720 )
	<b>( 2 977 )</b>	<b>( 2 806 )</b>	<b>( 19 132 )</b>	<b>( 7 238 )</b>
Variation nette des espèces	-	-	-	-
Espèces au début	-	-	-	-
Espèces à la fin	-	-	-	-
<b>Note : Intérêts payés</b>	<b>2 587</b>	<b>2 478</b>	<b>8 108</b>	<b>7 051</b>

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POURLTRIMESTREARRRÉTEAU 30 septembre 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) Immeubles en développement

Les immeubles en développement sont inscrits au coût et ne font pas l'objet d'un amortissement. Le coût comprend tous les montants relatifs à l'acquisition et à la mise en valeur des immeubles.

#### 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 vendus. 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. Appel public à l'épargne

Au cours du trimestre, le FPT a émis 2 472 500 parts pour un produit net de 22 087 425 \$ en vertu du prospectus daté du 10 juillet 2000. Les parts ont été émises au prix de 9,50 \$.

### 6. Bénéfice par part

Le bénéfice net par part et le bénéfice distribuable par part a été calculé en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation durant la période de la manière suivante :

	(en milliers)	
	2000	1999
Période de trois mois terminée le 30 septembre	16 386	14 500
Période de neuf mois terminée le 30 septembre	15 134	14 500

Au 30 septembre 2000, il y avait 16 975 338 parts émises et en circulation (14 500 000 au 30 septembre 1999).

### 7. 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	13 488	14 367	12 357	40 212
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	3 188	2 934	1 986	8 108
Amortissement des immeubles productifs de revenu	585	678	402	1 665
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	3 854	4 090	4 390	12 334
Immeubles productifs de revenu	96 774	117 455	81 135	295 364

### 8. Chiffres comparatifs

Certains chiffres du 30 septembre 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](mailto:info@cominar.com)  
[www.cominar.com](http://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 Toronto

### **Symbole**

CUF.UN



# COMINAR