

Rapport trimestriel

30 septembre 2001



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR



www.cominar.com

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Message aux porteurs de parts

Au nom des fiduciaires, des dirigeants et du personnel du Fonds de placement immobilier Cominar, nous avons le plaisir de vous présenter le rapport financier du FPI pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2001. Les résultats montrent une excellente croissance, avec des hausses de 40,3 % du bénéfice distribuable et de 23,6 % des produits d'exploitation, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice 2000. Par ailleurs, Cominar poursuit activement l'expansion de son portefeuille et les développements planifiés dans les régions de Québec et de Montréal.

Au cours du mois d'octobre, nous avons signé trois nouvelles conventions d'achat pour des immeubles situés à Québec. L'une de ces acquisitions vient d'être complétée, soit celle d'un immeuble commercial de 49 280 pieds carrés situé sur le boulevard Charest Ouest, au coût de 2,65 millions \$, moyennant une contrepartie de 650 000 \$ versée au comptant, le solde étant un prêt hypothécaire d'environ 2 millions \$ assumé par Cominar. Le taux de capitalisation de cet immeuble est de l'ordre de 10,4 %.

Quant aux deux autres transactions, qui pourraient être complétées au cours de décembre 2001, il s'agit :

- d'un centre commercial de 224 642 pieds carrés, situé à Lévis, au coût de 12 millions \$. Le principal locataire de ce centre, un supermarché Maxi, occupe une superficie de 54 423 pieds carrés. Le taux de capitalisation de cette propriété sera d'environ 11,1 % ;
- et d'un immeuble industriel et polyvalent de 111 338 pieds carrés situé à Vanier, au coût de 1 million \$. Adjacent à d'autres propriétés de Cominar, cet immeuble sera rénové et agrandi de 15 000 pieds carrés pour un coût de 1,6 million \$. Son taux de capitalisation s'élèvera à environ 13 % après les développements.

Dans notre précédent rapport trimestriel, nous avons annoncé la signature d'une convention d'achat pour un immeuble à bureaux de 175 000 pieds carrés situé à Montréal, entièrement loué à Ericsson Canada. Nous prévoyons que cette transaction sera complétée au début de décembre 2001.

Conformément aux échéanciers planifiés, nous poursuivons les importants développements entrepris sur l'immeuble situé au 255, boulevard Crémazie Est à Montréal et celui de Promenades Beauport. Nous prévoyons que ces travaux devraient se terminer vers la fin de l'été 2002.

Tous nos projets d'acquisitions et de développements actuels s'inscrivent pleinement dans notre stratégie de croissance. Tout comme les précédents, ils généreront une plus-value significative et consolideront notre portefeuille immobilier, déjà solidement établi.

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

Résultats d'exploitation

Pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2001, les produits d'exploitation ont augmenté de 23,6 %, pour s'établir à 16,9 millions \$, comparativement à 13,7 millions \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour les neuf premiers mois, les produits d'exploitation s'élèvent à 49,1 millions \$, représentant une hausse de 22,2 % sur ceux de la période comparable de l'exercice 2000.

Le bénéfice d'exploitation net pour le troisième trimestre s'est établi à 10,5 millions \$, en hausse de 30,8 % sur celui de la période correspondante de 2000, qui totalisait 8,1 millions \$. Quant au bénéfice d'exploitation net pour les neuf premiers mois de l'exercice, il s'est accru de 5,9 millions \$ ou de 25,2 %. Cette croissance provient principalement des acquisitions réalisées en 2000 et 2001, d'une légère augmentation du taux d'occupation moyen et d'une réduction des frais d'exploitation des immeubles en raison de la synergie créée à la suite des acquisitions.

Les bénéfices distribuables du troisième trimestre et des neuf premiers mois ont suivi cette tendance, marquant des hausses de 40,3 % et de 35,6 %. Ils se sont établis respectivement à 0,325 \$ et à 0,885 \$ par part. Il est à noter que les baisses de taux d'intérêt enregistrées depuis le début de l'exercice ont apporté une contribution minime à ces accroissements, du fait que la dette de Cominar est composée principalement d'emprunts hypothécaires à taux fixes.

Pour les neuf premiers mois de l'exercice, les distributions aux porteurs de parts s'élevaient à 15,9 millions \$, en hausse de 32,5 % sur celles versées au cours de la période correspondante de l'exercice 2000. La distribution mensuelle actuelle s'élève à 0,088 \$ par part et nous prévoyons maintenir un taux de distribution annuel d'environ 90 %.

Quant aux flux de trésorerie liés à l'exploitation, ils se sont accrus de 33,3 % pour passer à 18,4 millions \$ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2001.

Situation financière

L'avoir des porteurs de parts s'est accru de 23,2% par rapport au 31 décembre 2000, pour s'établir à 194,3 millions \$ au 30 septembre 2001. Cet accroissement provient principalement d'une augmentation des éléments d'actif de 50,4 millions \$, alors que la dette n'a augmenté que de 13,8 millions \$.

Au cours d'octobre 2001, Cominar a conclu des financements pour un total de 34,6 millions \$, portant des échéances de cinq ans, soit un emprunt hypothécaire de 22,6 millions \$ à un taux de 6,46 % et un autre de 12 millions \$ à 5,79 %. Le premier aura permis de rembourser des emprunts de 20,5 millions \$ échéant en 2001, alors que le second aura servi à diminuer l'emprunt bancaire. À la suite de ces remboursements, le ratio d'endettement s'élevait à 49,3 % de la valeur comptable brute.

Au 30 septembre 2001, un montant de 13,6 millions \$ était imputé aux développements, comparativement à 1,4 million \$ au 31 décembre 2000. Cette variation provient principalement des coûts de développements engagés pour les immeubles Promenades Beauport et boulevard Crémazie.

Compte tenu de la dernière acquisition complétée en novembre 2001, le portefeuille immobilier de Cominar est passé à quelque 5,8 millions de pieds carrés, répartis entre 82 immeubles, dont 10 immeubles à bureaux, 19 immeubles commerciaux et 53 immeubles industriels et polyvalents. Le taux d'occupation s'établit actuellement à 95,5 %.

Lorsque Cominar aura complété les trois acquisitions mentionnées précédemment, soit un centre commercial à Lévis, un immeuble industriel et polyvalent à Vanier et un immeuble à bureaux situé à Montréal, et que les développements planifiés seront terminés, son portefeuille immobilier comptera environ 6,5 millions de pieds carrés.

Événement ultérieur

Le 6 novembre 2001, Cominar a déposé un prospectus simplifié dans le but d'émettre 4 millions de parts à 10,70 \$, pour un produit net d'environ 40,6 millions \$. De plus, les preneurs fermes ont l'option d'exercer une attribution excédentaire jusqu'à concurrence de 600 000 \$. Cette émission permettra à Cominar d'abaisser son ratio d'endettement à 39,4 % et de ramener ainsi sa capacité d'acquisition à 210 millions \$.

Perspectives

Dans la conjoncture actuelle, nous poursuivons notre croissance et notre expansion avec beaucoup de confiance et d'optimisme. Notre équipe de direction rassemble des dirigeants et des gestionnaires aguerris, possédant une profonde expérience du secteur immobilier et ayant relevé les défis de plusieurs conjonctures mouvementées. De plus, la répartition du portefeuille immobilier dans trois secteurs, le faible taux d'endettement de Cominar et la qualité de ses immeubles, minimisent le risque financier et constituent d'excellents facteurs de solidité.



Jules Dallaire
Président du conseil
et chef de la direction

Novembre 2001

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTATS CONSOLIDÉS DU BÉNÉFICE NET ET DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

| Pour la période arrêtée au 30 septembre (non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part) | Trimestre | | Cumulatif | |
|--|----------------|------------|----------------|------------|
| | 2001 \$ | 2000 \$ | 2001 \$ | 2000 \$ |
| Produits d'exploitation | | | | |
| Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu | 16 905 | 13 677 | 49 141 | 40 212 |
| Charges d'exploitation | | | | |
| Frais d'exploitation d'immeubles | 3 531 | 2 996 | 11 026 | 9 449 |
| Impôts fonciers et services | 2 624 | 2 394 | 8 449 | 6 992 |
| Frais de gestion immobilière | 201 | 222 | 587 | 549 |
| | 6 356 | 5 612 | 20 062 | 16 990 |
| Bénéfice d'exploitation net | 10 549 | 8 065 | 29 079 | 23 222 |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire | 3 134 | 2 587 | 9 080 | 8 108 |
| Amortissement - immeubles productifs de revenu | 703 | 563 | 2 046 | 1 665 |
| Amortissement - frais reportés et autres actifs | 591 | 394 | 1 655 | 1 115 |
| | 4 428 | 3 544 | 12 781 | 10 888 |
| Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers | 6 121 | 4 521 | 16 298 | 12 334 |
| Frais du Fonds | 275 | 214 | 875 | 817 |
| | 5 846 | 4 307 | 15 423 | 11 517 |
| Autres (produits) charges | | | | |
| Intérêts débiteurs sur emprunts | 23 | 50 | 120 | 135 |
| Autres revenus | (235) | - | (367) | (21) |
| | (212) | 50 | (247) | 114 |
| Bénéfice net | 6 058 | 4 257 | 15 670 | 11 403 |
| Ajouter | | | | |
| Amortissement – immeubles productifs de revenu | 703 | 563 | 2 046 | 1 665 |
| Bénéfice distribuable | 6 761 | 4 820 | 17 716 | 13 068 |
| Bénéfice net de base et dilué par part (note 6) | 0,291 | 0,259 | 0,782 | 0,754 |
| Bénéfice distribuable par part (note 6) | 0,325 | 0,294 | 0,885 | 0,864 |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILANS CONSOLIDÉS

| | Au 30 septembre 2001 (non vérifiés) \$ | Au 31 décembre 2000 (vérifiés) \$ |
|---------------------------------|---|--|
| (en milliers de dollars) | | |
| Actif | | |
| Immeubles productifs de revenu | 357 413 | 336 360 |
| Immeubles en développement | 13 644 | 1 408 |
| Prêt hypothécaire (note 3) | 9 000 | - |
| Frais reportés et autres actifs | 13 913 | 10 151 |
| Frais payés d'avance | 3 622 | 677 |
| Débiteurs | 3 829 | 2 457 |
| | 401 421 | 351 053 |

Passif et avoir des porteurs de parts

| | | |
|--|----------------|---------|
| Passif | | |
| Emprunts hypothécaires (note 4) | 177 439 | 157 535 |
| Emprunt bancaire | 23 945 | 30 640 |
| Créditeurs et charges à payer | 3 923 | 5 178 |
| Distributions payables aux porteurs de parts | 1 832 | - |
| | 207 139 | 193 353 |
| Avoir des porteurs de parts | 194 282 | 157 700 |
| | 401 421 | 351 053 |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

| | Trimestre | | Cumulatif | |
|---|------------------|-----------|-------------------|------------|
| | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 |
| Pour la période arrêtée au 30 septembre (non vérifiés, en milliers de dollars) | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Avoir des porteurs de parts au début | 193 332 | 135 564 | 157 700 | 136 060 |
| Émission de parts (note 5) | 387 | 23 496 | 38 423 | 23 511 |
| Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement | - | (1 401) | (1 617) | (1 401) |
| Bénéfice net de la période | 6 058 | 4 257 | 15 670 | 11 403 |
| Distributions aux porteurs de parts | (5 495) | (4 343) | (15 894) | (12 000) |
| Avoir des porteurs de parts à la fin | 194 282 | 157 573 | 194 282 | 157 573 |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour la période arrêtée au 30 septembre
(non vérifiés, en milliers de dollars,
sauf les montants par part)

| | Trimestre | | Cumulatif | |
|---|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | | | | |
| Bénéfice net de la période | 6 058 | 4 257 | 15 670 | 11 403 |
| Ajustements : | | | | |
| Amortissement - immeubles productifs de revenu | 703 | 563 | 2 046 | 1 665 |
| Amortissement - frais reportés et autres actifs | 591 | 394 | 1 655 | 1 115 |
| Frais reportés | (458) | (89) | (1 017) | (413) |
| Flux de trésorerie liés à l'exploitation | 6 894 | 5 125 | 18 354 | 13 770 |
| Frais reportés | (1 949) | (700) | (4 249) | (2 527) |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement | | | | |
| Variation des débiteurs | (90) | (377) | (1 372) | (688) |
| Variation des frais payés d'avance | (18) | (223) | (2 945) | (2 110) |
| Variation des créditeurs et charges à payer | (445) | (1 053) | (1 255) | 499 |
| | (2 502) | (2 353) | (9 821) | (4 826) |
| | 4 392 | 2 772 | 8 533 | 8 944 |

Flux de trésorerie liés aux activités de financement

| | | | | |
|--|------------------|------------|-------------------|------------|
| Emprunts hypothécaires | 7 700 | - | 14 700 | 11 830 |
| Remboursement des emprunts hypothécaires | (1 819) | (1 498) | (7 384) | (4 403) |
| Emprunt bancaire | 164 | (17 056) | (6 695) | (11 784) |
| Distributions aux porteurs de parts | (5 447) | (4 118) | (13 978) | (10 483) |
| Produit net de l'émission de parts | 344 | 22 362 | 36 818 | 22 362 |
| Frais afférents au placement | (1) | (274) | (96) | (274) |
| | 941 | (584) | 23 365 | 7 248 |

Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

| | | | | |
|---|------------------|-----------|-------------------|------------|
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu | 339 | (2 218) | (12 912) | (12 131) |
| Acquisitions d'immeubles en développement | (5 593) | 176 | (9 835) | (3 867) |
| Prêt hypothécaire | - | - | (9 000) | - |
| Frais reportés et autres actifs | (79) | (146) | (151) | (194) |
| | (5 333) | (2 188) | (31 898) | (16 192) |
| Variation nette des espèces | - | - | - | - |
| Espèces au début | - | - | - | - |
| Espèces à la fin | - | - | - | - |
| Flux de trésorerie liés à l'exploitation par part (note 6) | 0,332 | 0,313 | 0,916 | 0,910 |
| Intérêts payés | 3 044 | 2 587 | 8 990 | 8 108 |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu par la prise en charge d'emprunts hypothécaires | 2 600 | - | 10 188 | - |
| Acquisition d'un immeuble en développement par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire | (2 600) | - | 2 400 | - |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POUR LA PÉRIODE ARRÊTÉE AU 30 SEPTEMBRE 2001

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. Conventions comptables

Les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci sont identiques à celles utilisées pour les états financiers annuels du 31 décembre 2000.

3. Prêt hypothécaire

Le prêt hypothécaire, octroyé à une société apparentée, est garanti par un immeuble en développement et porte intérêt au taux de 10%. À l'échéance du développement prévu pour 2002, Cominar pourra exercer une option d'achat.

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 7,08 % et sont renouvelables à diverses dates entre octobre 2001 et janvier 2019.

5. Appel public à l'épargne

Le 15 février 2001, Cominar a émis 3 450 000 parts pour un produit net de 33 322 425 \$ en vertu du prospectus daté du 26 janvier 2001. Les parts ont été émises au prix de 10,10 \$.

6. Montants par part

Le bénéfice net par part, le bénéfice distribuable par part et les flux de trésorerie liés à l'exploitation par part ont été calculés en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation :

| | (en milliers) | |
|---|---------------|--------|
| | 2001 | 2000 |
| Période de trois mois arrêtée au 30 septembre | 20 794 | 16 386 |
| Période de neuf mois arrêtée au 30 septembre | 20 028 | 15 134 |

Au 30 septembre 2001, il y avait 20 818 135 parts émises et en circulation (16 975 338 au 30 septembre 2000).

L'émission possible de parts en vertu du régime d'options d'achat de parts a un effet antidilutif sur le montant du bénéfice net de base par part.

7. Informations sectorielles (en milliers de dollars)

Les activités de Cominar englobent trois catégories de biens immobiliers. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes pour chacune. Les tableaux suivants présentent les informations financières correspondant à ces catégories de biens immobiliers.

Période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2001

| | Bureaux \$ | Commerciaux \$ | Industriels et polyvalents \$ | Total \$ |
|--|---------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|
| Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu | 14 810 | 19 192 | 15 139 | 49 141 |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire | 2 938 | 3 639 | 2 503 | 9 080 |
| Amortissement - immeubles productifs de revenu | 621 | 915 | 510 | 2 046 |
| Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers | 4 674 | 6 080 | 5 544 | 16 298 |

Période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2000

| | Bureaux \$ | Commerciaux \$ | Industriels et polyvalents \$ | Total \$ |
|--|---------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|
| Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu | 13 488 | 14 367 | 12 357 | 40 212 |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire | 3 188 | 2 934 | 1 986 | 8 108 |
| Amortissement - 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 |

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Période de trois mois arrêtée au 30 septembre 2001

| | Bureaux \$ | Commerciaux \$ | Industriels et polyvalents \$ | Total \$ |
|---|---------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|
| Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu | 5 277 | 6 344 | 5 284 | 16 905 |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire | 972 | 1 201 | 961 | 3 134 |
| Amortissement - immeubles productifs de revenu | 207 | 305 | 191 | 703 |
| Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers | 1 819 | 2 184 | 2 118 | 6 121 |

Période de trois mois arrêtée au 30 septembre 2000

| | Bureaux \$ | Commerciaux \$ | Industriels et polyvalents \$ | Total \$ |
|---|---------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|
| Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu | 4 417 | 4 875 | 4 385 | 13 677 |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire | 973 | 894 | 720 | 2 587 |
| Amortissement - immeubles productifs de revenu | 195 | 226 | 142 | 563 |
| Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers | 1 313 | 1 609 | 1 599 | 4 521 |

Immeubles productifs de revenu

| | Bureaux \$ | Commerciaux \$ | Industriels et polyvalents \$ | Total \$ |
|----------------------|---------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|
| Au 30 septembre 2001 | 103 508 | 151 622 | 102 283 | 357 413 |
| Au 31 décembre 2000 | 96 931 | 153 528 | 85 901 | 336 360 |

8. Événements subséquents

Le 15 novembre 2001, Cominar a émis 4 000 000 de parts pour un produit net de 40 600 000 \$ en vertu du prospectus daté du 6 novembre 2001. Les parts ont été émises au prix de 10,70 \$.

De plus, le 20 novembre 2001, Cominar a acquis un immeuble commercial pour un montant de 2 650 000 \$ dont 650 000 \$ payés comptant et 2 000 000 \$ assumés par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire.

9. Chiffres comparatifs

Certains chiffres du 30 septembre 2000 ont fait l'objet d'un reclassement afin de faciliter la comparaison avec la présentation adoptée à la fin de l'exercice 2000.

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 Courriel : info@cominar.com

Agent de transfert

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

Vérificateurs

PricewaterhouseCoopers
900, boul. René-Lévesque Est
Bureau 500
Québec (Québec) G1R 2B5