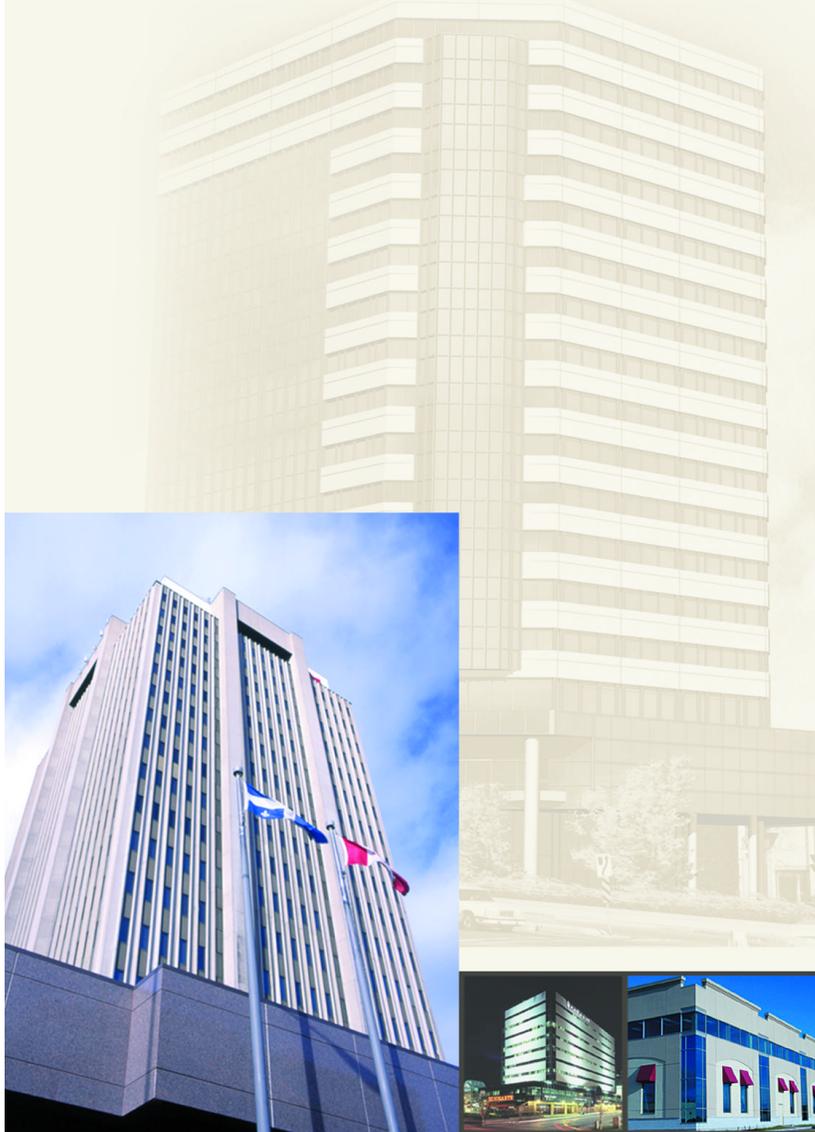


Rapport trimestriel 30 septembre 2002

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR



www.cominar.com

Message aux porteurs de parts

Croissance soutenue dans tous les domaines

C'est avec plaisir que nous vous présentons au nom des fiduciaires, des dirigeants et des employés du Fonds de placement immobilier Cominar, nos principales réalisations et les résultats du troisième trimestre et des neuf mois terminés le 30 septembre 2002, ainsi que les points saillants de la situation financière au terme de cette période. Le troisième trimestre constitue notre dix-septième trimestre consécutif de croissance des revenus et montre des progressions vigoureuses des bénéfices par rapport à la période comparable de 2001. Cominar a réalisé une solide performance comme l'attestent les croissances de 29,2 % de son bénéfice distribuable, de 26,8 % de son bénéfice d'exploitation net et de 23,6 % de ses produits d'exploitation par rapport au trimestre correspondant de 2001. Par ailleurs, nous avons poursuivi notre expansion au cours des derniers mois pour porter le nombre d'acquisitions complétées à seize depuis le début de 2002, et ajouter ainsi à notre portefeuille une superficie locative de 863 000 pieds carrés au cours des neuf premiers mois de l'exercice, pour un investissement total de 38 millions \$.

Acquisitions et développements complétés jusqu'au 19 novembre 2002

De fait, depuis le début de 2002 nous nous sommes portés acquéreurs de seize immeubles, dont six sont situés dans la région de Québec et les dix autres dans la région de Montréal. Ces acquisitions incluent les sept réalisées au cours d'octobre et de la première partie de novembre 2002. En effet, tel qu'annoncé en octobre dernier, nous avons acquis cinq immeubles dans les parcs industriels de Longueuil et de Boucherville, totalisant 292 400 pieds carrés de superficie locative pour un montant de 10,6 millions \$. Rappelons que le taux de capitalisation de ces immeubles se situe à 10,4 %. De plus, nous avons exercé une option d'achat sur deux immeubles qui étaient en garantie d'un prêt mezzanine — un édifice à bureaux et un immeuble commercial — faisant partie du Complexe Charest, à Québec, où nous possédions déjà l'autre immeuble. Ces deux édifices entièrement rénovés ont ajouté une superficie locative de 204 648 pieds carrés à notre portefeuille, pour un investissement global de 11 millions \$, et leur taux de capitalisation est de 10,6 %.

Par ailleurs, les développements réalisés au Promenades Beauport étant entièrement complétés, ce centre commercial agrandi et rénové fait maintenant partie intégrante de notre portefeuille immobilier. Soulignons que sa superficie locative a pratiquement doublé pour passer à 503 000 pieds carrés, lui permettant d'abriter plus de 115 boutiques et services, ainsi que des bureaux qui occupent quelque 56 000 pieds carrés.

Taux d'occupation et renouvellement de baux

Au 30 septembre 2002, Cominar affichait un taux de location global des propriétés de son portefeuille immobilier de 95,74 %, montrant une croissance significative sur celui au 30 juin 2002 qui était de 94,58 %. Les édifices à bureaux étaient loués à 93,53 %, les immeubles commerciaux à 94,71 % et les immeubles industriels et polyvalents à 97,22 %. Par ailleurs, sur une superficie de 861 481 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2002, 80 % étaient renouvelés au 30 septembre 2002.

Projets

D'ici la fin novembre 2002, nous prévoyons compléter l'acquisition d'un autre immeuble industriel et polyvalent dans la région de Montréal, au coût de 4 millions \$. D'une superficie locative de 109 264 pieds carrés, cet immeuble est occupé à 100 % par un locataire unique détenteur d'un bail de vingt ans, et son taux de capitalisation est de 10,3 %. À la suite de cette transaction, le portefeuille de Cominar comptera 102 immeubles, pour une superficie locative totale de 7,5 millions de pieds carrés, dont 2 millions dans la région de Montréal.

De plus, nous avons entrepris deux développements en novembre 2002, soit la construction d'un immeuble de 32 000 pieds carrés au coût de 2,7 millions \$ sur le site du mégacentre commercial de Saint-Bruno, dans la région de Montréal. Cet immeuble abritera le magasin Déco Découverte (Home Outfitters), une filiale de La Baie, et son ouverture est prévue pour le printemps 2003. L'autre développement consiste en un agrandissement de 30 000 pieds carrés de l'immeuble situé au 2105, boulevard Dagenais Ouest, à Laval, Québec, qui sera occupé à 100 % par le locataire actuel. Cet agrandissement représente un investissement de 1,2 million \$ et sera terminé également au printemps 2003.

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

Résultats d'exploitation

Pour notre troisième trimestre terminé le 30 septembre 2002, nous avons réalisé un bénéfice distribuable de 8,7 millions \$, en croissance de 29,2 % ou de près de 2,0 millions \$ sur celui du troisième trimestre de 2001. Le bénéfice distribuable par part est passé à 0,338 \$, alors qu'il était de 0,325 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui représente une progression significative compte tenu d'un accroissement du nombre de parts de près de 5,1 millions. Le bénéfice d'exploitation net s'est accru de 26,8 %, pour s'établir à 13,4 millions \$, contre 10,5 millions \$ pour le trimestre comparable de 2001. Les produits d'exploitation ont augmenté de 23,6 % pour atteindre 20,9 millions \$.

Pour les neuf premiers mois de 2002, le bénéfice distribuable a fait un bond de 33,4 % pour passer à 23,6 millions \$, en hausse de 5,9 millions \$ sur celui des neuf premiers mois de 2001. Le bénéfice distribuable par part s'est établi à 0,918 \$, contre 0,885 \$ pour la période comparable de l'exercice précédent. Le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 25,7 %, ou de 7,5 millions \$, pour totaliser 36,6 millions \$. Cette hausse témoigne notamment d'un gain de productivité appréciable, alors que le ratio du bénéfice d'exploitation net sur les produits d'exploitation s'est établi à 60,7 % pour les neuf premiers mois, contre 59,2 % pour la période comparable de 2001. Quant aux produits d'exploitation, ils atteignent 60,2 millions \$, en hausse de 22,7 % pour la période.

Les distributions aux porteurs de parts ont totalisé 20,7 millions \$ pour les neuf premiers mois de l'exercice, soit un accroissement de 30,5 % sur la période correspondante de 2001.

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation montre une forte progression de 37,2 % au troisième trimestre, passant à 9,5 millions \$ ou 0,366 \$ par part, alors qu'ils étaient de 6,9 millions \$ ou 0,332 \$ par part pour la période correspondante de 2001. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, les flux de trésorerie ont atteint 25,5 millions \$ ou 0,993 \$ par part, contre 18,4 millions \$ ou 0,916 \$ par part pour la période comparable de l'exercice précédent.

Situation financière

Tout en réalisant une expansion soutenue par acquisition, notre situation financière demeure saine et solide. Au 30 septembre 2002, notre **ratio d'endettement** s'établissait à 46,7 % de la valeur comptable brute, nous octroyant une capacité d'acquisition de 90 millions \$ à un ratio d'endettement de 55 %. À la suite des acquisitions complétées jusqu'au 19 novembre 2002, le ratio d'endettement est passé à 48 %, nous laissant une capacité d'acquisition de 78 millions \$.

La **valeur comptable nette** s'est établie à 487,9 millions \$, comparativement à 455,4 millions \$ au 31 décembre 2001.

Au 19 novembre 2002, notre **portefeuille immobilier** comptait 101 immeubles d'une superficie locative de quelque 7,4 millions de pied carrés, répartie entre 12 immeubles à bureaux, 21 immeubles commerciaux et 68 immeubles industriels et polyvalents.

Perspectives

Nous prévoyons réaliser une autre solide performance au quatrième trimestre et terminer l'année avec une croissance des plus intéressantes. Les conditions économiques demeurent favorables et le marché immobilier continue de présenter des opportunités attrayantes. Aussi, nous poursuivons l'étude de projets d'acquisition tout en maintenant toutefois notre stratégie d'expansion prudente et conservatrice, basée sur nos critères de qualité, de potentiel de valorisation et de diversification dans nos trois secteurs. L'une de nos priorités est d'assurer à nos porteurs de parts une croissance soutenue des distributions, et de faire en sorte que les parts de Cominar demeurent un placement solide et attrayant par leur rendement incluant les distributions et l'appréciation du marché.



Jules Dallaire

Le président du conseil et chef de la direction

Novembre 2002

**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	
2002	2001	2002	2001
\$	\$	\$	\$

Produits d'exploitation

Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	20 891	16 905	60 246	49 141
---	--------	--------	--------	--------

Charges d'exploitation

Frais d'exploitation d'immeubles	4 124	3 531	13 071	11 026
Impôts fonciers et services	3 170	2 624	9 936	8 449
Frais de gestion immobilière	223	201	676	587
	7 517	6 356	23 683	20 062

Bénéfice d'exploitation net	13 374	10 549	36 563	29 079
------------------------------------	---------------	--------	---------------	--------

Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	3 589	3 134	10 036	9 080
Amortissement - immeubles productifs de revenu	953	703	2 619	2 046
Amortissement - frais reportés et autres actifs	893	591	2 565	1 655
	5 435	4 428	15 220	12 781

Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	7 939	6 121	21 343	16 298
---	--------------	-------	---------------	--------

Frais du Fonds	396	275	1 047	875
	7 543	5 846	20 296	15 423

Autres (produits) charges

Intérêts débiteurs sur emprunts	-	23	-	120
Autres revenus	(237)	(235)	(712)	(367)
	(237)	(212)	(712)	(247)

Bénéfice net	7 780	6 058	21 008	15 670
---------------------	--------------	-------	---------------	--------

Ajouter

Amortissement - immeubles productifs de revenu	953	703	2 619	2 046
---	-----	-----	-------	-------

Bénéfice distribuable	8 733	6 761	23 627	17 716
------------------------------	--------------	-------	---------------	--------

Bénéfice net de base et dilué par part (note 6)	0,301	0,291	0,817	0,782
--	--------------	-------	--------------	-------

Bénéfice distribuable par part (note 6)	0,338	0,325	0,919	0,885
--	--------------	-------	--------------	-------

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILANS CONSOLIDÉS

	Au 30 septembre 2002 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2001 (vérifiés) \$
(en milliers de dollars)		
Actif		
Immeubles productifs de revenu	447 819	405 987
Immeubles en développement	7 083	21 675
Hypothèque à recevoir	9 000	9 000
Frais reportés et autres actifs	16 012	14 023
Frais payés d'avance	3 872	1 273
Débiteurs	4 137	3 486
	487 923	455 444

Passif et avoir des porteurs de parts

Passif		
Emprunts hypothécaires (note 3)	208 127	202 743
Emprunt bancaire	26 182	5 483
Créditeurs et charges à payer	5 539	6 369
Distributions payables aux porteurs de parts	2 330	-
	242 178	214 595
Avoir des porteurs de parts	245 745	240 849
	487 923	455 444

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR ET DES PORTEURS DE PARTS

	Trimestre		Cumulatif	
Pour la période arrêtée au 30 septembre (non vérifiés, en milliers de dollars)	2002 \$	2001 \$	2002 \$	2001 \$
Avoir des porteurs de parts au début	244 270	193 332	240 849	157 700
Émission de parts	689	387	4 622	38 423
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	-	-	-	(1 617)
Bénéfice net de la période	7 780	6 058	21 008	15 670
Distributions aux porteurs de parts	(6 994)	(5 495)	(20 734)	(15 894)
Avoir des porteurs de parts à la fin	245 745	194 282	245 745	194 282

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 septembre
(non vérifiés, en milliers de dollars
sauf les montants par part)

	Trimestre		Cumulatif	
	2002	2001	2002	2001
	\$	\$	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation				
Bénéfice net de la période	7 780	6 058	21 008	15 670
Éléments sans incidence sur les espèces				
Amortissement - immeubles productifs de revenu	953	703	2 619	2 046
Amortissement - frais reportés et autres actifs	893	591	2 565	1 655
Frais reportés	(169)	(458)	(649)	(1 017)
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	9 457	6 894	25 543	18 354
Frais reportés	(830)	(1 949)	(3 635)	(4 249)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement				
Variation des débiteurs	(666)	(90)	(651)	(1 372)
Variation des frais payés d'avance	1 639	(18)	(2 599)	(2 945)
Variation des créditeurs et charges à payer	(1 636)	(445)	(1 112)	(1 255)
	(1 493)	(2 502)	(7 997)	(9 821)
	7 964	4 392	17 546	8 533

Flux de trésorerie liés aux activités de financement

Emprunts hypothécaires	-	7 700	30 500	14 700
Remboursement des emprunts hypothécaires	(2 413)	(1 819)	(27 022)	(7 384)
Emprunt bancaire	14 436	164	20 699	(6 695)
Distributions aux porteurs de parts	(6 860)	(5 447)	(18 064)	(13 978)
Produit net de l'émission de parts	557	344	4 282	36 818
Frais afférents au placement	-	(1)	-	(96)
	5 720	941	10 395	23 365

Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(12 778)	339	(26 682)	(12 912)
Acquisitions d'immeubles en développement	(911)	(5 593)	(989)	(9 835)
Hypothèque à recevoir	-	-	-	(9 000)
Frais reportés et autres actifs	5	(79)	(270)	(151)
	(13 684)	(5 333)	(27 941)	(31 898)

Variation nette des espèces	-	-	-	-
Espèces au début	-	-	-	-
Espèces à la fin	-	-	-	-

Flux de trésorerie liés à l'exploitation par part **0,366** 0,332 **0,993** 0,916

Intérêts payés	(3 467)	(3 044)	(9 373)	(8 990)
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et d'immeubles en développement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires	-	-	(1 906)	(12 588)
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et d'immeubles en développement impayés	(149)	-	(282)	-
Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenus	(21 428)	-	(15 582)	-
Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions	131	44	340	84

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POURLAPÉRIODE DENEUF MOIS ARRÊTÉE AU 30 SEPTEMBRE 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 comptables 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. Toutefois, la fiducie a adopté les nouvelles recommandations de l'Institut Canadien des Comptables Agréés concernant les rémunérations et autres paiements à base d'actions. Cominar 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. La fiducie 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 6,65 % et sont renouvelables à diverses dates entre octobre 2002 et janvier 2019.

4. Emprunt bancaire (en milliers de dollars)

L'emprunt bancaire comprend un découvert bancaire de 1 357 \$ et des marges de crédit totalisant 24 825 \$ 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 septembre 2002	Période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2002
Parts émises et en circulation au début de la période	25860664	25 424 335
Emission en vertu de l'exercice des options	38167	457167
Emission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	10713	28042
Parts émises et en circulation à la fin de la période	25909544	25909544

5. 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 septembre	25 873 480	20 794 294
Période de neuf mois arrêtée au 30 septembre	25 715 859	20 027 869

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 septembre 2002

	Immeubles de bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	6 656	8 285	5 950	20 891
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	1 326	1 416	847	3 589
Amortissement des immeubles productifs de revenu	307	397	249	953
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	2 478	2 959	2 502	7 939

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Période de trois mois arrêtée au 30 septembre 2001

	Bureau \$	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Revenus de location	5 277	6 344	5 284	16 905
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	972	1 201	961	3 134
Amortissement des 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 neuf mois arrêtée au 30 septembre 2002

	Bureau \$	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Revenus de location	19 627	23 425	17 194	60 246
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	3 608	3 687	2 741	10 036
Amortissement des immeubles productifs de revenu	906	1 065	648	2 619
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	7 331	7 911	6 101	21 343

Période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2001

	Bureau \$	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Revenus de location	14 810	19 192	15 139	49 141
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires et bancaire	2 938	3 639	2 503	9 080
Amortissement des 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

Immeubles productifs de revenu

	Bureau \$	Commercial \$	Industriel et polyvalent \$	Total \$
Au 30 septembre 2002	138 211	189 858	119 750	447 819
Au 31 décembre 2001	137 654	166 193	102 140	405 987

3. Événements subséquents

En octobre 2002, Cominar a acquis cinq immeubles industriels et polyvalents au coût de 10,6 millions \$.

En novembre 2002, Cominar a exercé son option d'achat sur les immeubles faisant l'objet de la garantie du prêt hypothécaire. Le coût de la transaction s'élève à 11,3 millions \$.

De plus, en novembre 2002, Cominar s'est engagé à contracter un emprunt hypothécaire de 18,4 millions \$ auprès d'une banque à charte canadienne.

RENSEIGNEMENTS

Québec (siège social)

455, rue Marais
Montréal (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

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