

# COMINAR



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER



RAPPORT TRIMESTRIEL  
30 SEPTEMBRE 1998

## Message aux détenteurs de parts

Au nom des Fiduciaires, des officiers et employés du Fonds de placement immobilier Cominar (le " FPI "), il nous fait plaisir de vous communiquer notre deuxième rapport trimestriel.

### Performance financière

Nous sommes heureux de vous annoncer que nos résultats d'opération pour la période allant du 21 mai 1998, soit la date de clôture de notre premier appel public à l'épargne, au 30 septembre 1998 (la " période "), dépassent les prévisions contenues au prospectus.

Les revenus d'exploitation pour la période terminée le 30 septembre 1998 ont été de 14,8 millions de dollars, ce qui correspond sensiblement aux prévisions contenues au prospectus. Le bénéfice net pour la période a été de 4,7 millions de dollars et ce résultat excède de 200,000 \$ les prévisions mentionnées au prospectus qui étaient de 4,5 millions de dollars.

Le bénéfice distribuable pour la période est de 4,8 millions de dollars ou 33,4 cents par reçu de versement, et dépasse les prévisions contenues au prospectus qui étaient de 4,6 millions de dollars ou 32,1 cents par reçu de versement. Tel qu'annoncé à notre premier rapport trimestriel du 30 juin 1998, le montant des distributions mensuelles pour l'année 1998 avait été fixé à 6,7 cents par part. À compter de novembre prochain, ce montant sera augmenté pour refléter l'impact des nouvelles acquisitions.

En septembre dernier, le FPI s'est vu consentir une ligne de crédit au montant de 15 millions de dollars qui est garantie par une charge fixe sur une propriété. Cette ligne de crédit sera utilisée pour acquérir des immeubles productifs de revenu. Au 30 septembre 1998, le ratio d'endettement du FPI, excluant le prêt relatif aux versements contracté par celui-ci est de 47% de la valeur comptable brute incluant le montant de la ligne de crédit.

### Acquisitions

En octobre 1998, le FPI a complété quatre (4) nouvelles acquisitions pour une valeur de 17,2 millions de dollars,

- Bureau / entrepôt, Vanier (Québec) - un immeuble de 12 000 pieds carrés situé au cœur du parc industriel de Vanier, où 250 industries sont déjà bien établies ;
- Bureau / entrepôt, Vanier (Québec) - un immeuble de 63 000 pieds carrés situé face à celui mentionné précédemment ;
- Tour à bureaux de 20 étages, Québec (Québec) - 236 000 pieds carrés située au cœur de la Colline parlementaire ;

- Bureau / entrepôt, Québec (Québec) - un immeuble de 131 000 pieds carrés situé face au boulevard de la Capitale, l'une des principales artères de l'agglomération de Québec.

Ces nouvelles acquisitions portent la valeur aux livres du FPI à plus de 267 millions de dollars, comparativement à 250 millions de dollars au 30 septembre 1998. Ces nouvelles acquisitions font partie de la stratégie proactive du FPI visant à améliorer sa performance financière.

Nous étudions présentement d'autres acquisitions potentielles dans les agglomérations de Montréal et de Québec.

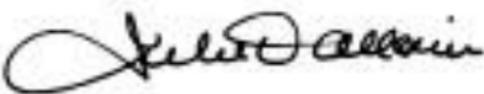
### **Portefeuille régional dominant**

Actuellement, notre portefeuille se compose, incluant ces nouvelles acquisitions, de 56 immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, comptant 1,1 million de pieds carrés de superficie de bureaux, 1,1 million de pieds carrés de superficie commerciale et 1,6 million de pieds carrés de superficie industrielle et polyvalente, ce qui représente, au total une superficie locative d'environ 3,8 millions de pieds carrés.

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 dans les secteurs commercial et industriel.

Notre position dominante, les caractéristiques de notre portefeuille diversifié et la compétence de nos dirigeants et employés sont tous des atouts importants du FPI. Le taux global d'occupation du portefeuille du FPI est de 94,1% comparativement à 95,3% au 30 juin 1998. Ce changement dans le taux d'occupation est attribuable en partie aux vacances reliées aux nouvelles acquisitions, qui offrent cependant des opportunités de croissance en termes de bénéfice distribuable en raison du potentiel intéressant de ces propriétés.

Nous sommes heureux des résultats obtenus à ce jour et nous continuerons à faire en sorte d'améliorer le rendement du portefeuille du FPI.



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 septembre 1998 (Non vérifié, en milliers de dollars, sauf les montants par part)	<b>Réel</b>	Prévisions financières au prorata pour la période
<b>Produits d'exploitation</b>		
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	<b>14 790 \$</b>	14 812 \$
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais d'exploitation d'immeubles	<b>3 396</b>	3 516
Impôts fonciers et services	<b>2 541</b>	2 519
Frais de gestion immobilière	<b>217</b>	228
	<b>6 154</b>	6 263
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>		
	<b>8 644</b>	8 549
Intérêts débiteurs sur hypothèques	<b>3 133</b>	3 051
Amortissements – bâtiments	<b>640</b>	660
Amortissements – améliorations locatives	<b>43</b>	109
Amortissements des frais reportés	<b>17</b>	41
<b>Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actif immobiliers</b>		
	<b>4 811</b>	4 688
<b>Frais du Fonds</b>		
	<b>189</b>	205
	<b>4 622</b>	4 483
<b>Autres</b>		
Intérêts débiteurs sur emprunts	<b>( 634 )</b>	( 746 )
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	<b>529</b>	529
Autres revenus	<b>209</b>	254
	<b>104</b>	37
<b>Bénéfice net</b>		
	<b>4 726</b>	4 520
<b>Ajouter (déduire)</b>		
Amortissement – bâtiments	<b>640</b>	660
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	<b>( 529 )</b>	( 529 )
<b>Bénéfice distribuable</b>		
	<b>4 837 \$</b>	4 651 \$
<b>Bénéfice distribuable par part</b>		
	<b>0,334 \$</b>	0,321 \$

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### BILAN

Au 30 septembre 1998  
(Non vérifié, en milliers de dollars)

	Réal	Proforma au 31 mars 1998
<b>Actif</b>		
Immeubles productifs de revenus	250 008 \$	244 777 \$
Reçus de versement à recevoir (note 4)	32 269	31 740
Encaisse et placements temporaires	7 233	14 567
Autres actifs	103	-
Recevables	699	-
Dépenses payées d'avance	2 766	-
Frais reportés	143	-
	293 311 \$	291 084 \$

### Passif et avoir des porteurs de parts

#### Passif

Hypothèques à payer (note 5)	119 024 \$	120 424 \$
Emprunt à payer (note 6)	33 200	33 200
Payables et autres	3 039	-
Distributions payables aux porteurs de parts	971	-
	156 234	153 624

#### Avoir des porteurs de parts

Émis et en circulation		
- 14 500 000 parts	137 077	137 460
	293 311 \$	291 084 \$

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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

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

	Réal	Proforma au 31 mars 1998
Bénéfice net de la période	4 726 \$	-
Émission de parts	145 000	145 000 \$
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	( 6 998 )	( 6 080 )
Écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir	( 1 460 )	( 1 460 )
Distributions aux porteurs de parts	( 4 191 )	-
	137 077 \$	137 460 \$

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

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

### Fonds provenant des (affectés aux) activités suivantes :

#### Exploitations :

Bénéfice net de la période	4 726 \$
Éléments ne comportant pas de mouvements de fonds :	
Amortissement des immobilisations	683
Amortissement des frais reportés	17
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	( 529 )
	<u>4 897</u>
Variation du fonds de roulement d'exploitation hors caisse	( 426 )
	<u>4 471</u>

#### Financement :

Produit net de l'émission de parts	138 002
Reçus de versement à recevoir	( 33 200 )
Hypothèques assumées	120 340
Remboursement de la dette à long terme	( 1 316 )
Emprunt	33 200
Distributions aux porteurs de parts	( 3 220 )
	<u>253 806</u>

#### Investissement :

Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	( 250 691 )
Acquisitions des autres actifs	( 103 )
Frais reportés	( 160 )
	<u>( 250 954 )</u>

#### Encaisse et placements temporaires à la fin de la période

7 323 \$

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

Pour la période du 21 mai 1998 au 30 septembre 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. Sommaire 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 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.

#### 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 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

Au cours de la période, le FPI a émis 14 500 000 parts pour un produit net de 138 002 000 \$ 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 encaissable le 21 mai 1999. Les reçus de versement à recevoir ne portent pas intérêt et sont garantis par les droits du FPI 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.

### 5. Hypothèques à payer

Les hypothèques à payer sont garanties par des immeubles productifs de revenu et 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 vendus 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**

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

### **Inscription**

Bourse de Montréal  
Bourse de Toronto

### **Symbole**

CUF.IR



COMINAR