

OM 29104 REI 583 RIB 21124 BIK 38124

COMINAR



Fonds de Placement Immobilier



Rapport trimestriel
30 septembre 1999

Message aux porteurs de parts

Au nom des fiduciaires, des dirigeants et du personnel du Fonds de placement immobilier Cominar (le FPI), nous avons le plaisir de vous présenter les résultats pour le troisième trimestre et les neuf mois terminés le 30 septembre 1999, et de souligner que notre Fonds a maintenu un rythme de croissance très satisfaisant.

Performance financière

Les produits d'exploitation se sont établis à 12,1 millions \$, soit un accroissement de 16,9 % sur ceux de la période comparable de l'exercice précédent. Le bénéfice net est passé à 3,9 millions \$, alors qu'il était de 3,4 millions \$ pour le troisième trimestre de 1998. Quant au bénéfice distribuable, il a atteint 4,4 millions \$, en hausse de 27 % sur celui de la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice distribuable par part s'est donc établi à 0,302 \$, comparativement à 0,238 \$ pour le troisième trimestre de 1998. Cette excellente progression du bénéfice distribuable provient principalement de l'augmentation des produits d'exploitation, du contrôle rigoureux des dépenses et de l'élimination des intérêts créditeurs sur les reçus de versement.

Pour les neuf premiers mois de l'exercice, le FPI montre des produits d'exploitation de 35,9 millions \$, un bénéfice net de 10,5 millions \$ et un bénéfice distribuable de 11,5 millions \$, soit 0,791 \$ par part.

Situation financière

Le FPI maintient sa politique d'emprunt prudente et conservatrice comme en témoigne son ratio d'endettement de 48,8 % par rapport à la valeur comptable brute au 30 septembre 1999. Le Fonds possède actuellement des autorisations d'emprunt à court terme de 32 millions \$, dont seulement 12,9 millions \$ ont été utilisés au 30 septembre 1999. Le solde servira à financer l'achat de nouveaux immeubles à revenus.

Au cours du troisième trimestre, le FPI a contracté un emprunt hypothécaire de 15,8 millions \$, au taux de 7,125 % avec échéance en 2004, afin de renouveler des emprunts échus de 8,5 millions \$. Le solde du prêt, soit 7,3 millions \$ a été utilisé pour refinancer la portion du capital remboursée sur les dettes à long terme. Le résidu a été injecté dans le fonds de roulement.

En éliminant l'impact des reçus de versement sur le bilan, nous constatons que le FPI a augmenté la valeur de son actif de 17,8 millions \$ au 30 septembre 1999, comparativement à celle du 30 septembre 1998.

Au 30 septembre 1999, le Fonds a diminué ses emprunts bancaires de 2,8 millions \$. Ils ont passé de 15,7 millions \$ à 12,9 millions \$ au cours du dernier trimestre.

Acquisitions

Tel qu'annoncé le 11 août 1999, nous avons acquis un immeuble industriel à Montréal d'une superficie de 119 000 pieds carrés, au coût de 5 millions \$. Tout récemment, nous venons de réaliser l'acquisition de cinq immeubles pour un montant total de 11,4 millions \$. Il s'agit de quatre bâtiments industriels et polyvalents situés à Lachine et d'un immeuble à Québec.

Les bâtiments situés à Lachine sont entièrement occupés par des locataires uniques, soient des compagnies d'envergure nationale et internationale, telles que Wood Wyant, Delhar Canada Ltd, Stochem Inc. et Paquette White Inc.

Ces cinq dernières acquisitions ont ajouté 260 000 pieds carrés au portefeuille immobilier, pour le porter à 4,1 millions de pieds carrés. Elles s'inscrivent dans la stratégie de développement du FPI et lui permettront d'améliorer le rendement des investissements des porteurs de parts. Nous poursuivrons activement notre expansion et espérons annoncer d'autres transactions d'ici la fin de l'exercice, qui consolideront la position du FPI notamment dans la région de Montréal.

Perspectives

Les résultats du FPI après les neuf premiers mois sont conformes à nos attentes et nous sommes confiants d'atteindre nos objectifs de l'exercice. Les récentes acquisitions, associées au rendement du portefeuille, à l'augmentation à 95,2 % du taux d'occupation global des immeubles, à l'amélioration de l'économie dont la diminution du taux de chômage, de même que la hausse de la demande de superficie locative, nous permettent de demeurer optimistes.

Nous désirons rappeler aux porteurs de parts qu'ils peuvent maintenant bénéficier des avantages du Régime de Réinvestissement des Distributions en s'inscrivant auprès de l'agent du FPI Cominar, soit le Trust Général du Canada. Vous pouvez également obtenir les documents d'information relativement au Régime en vous adressant directement à Cominar.

Le président du conseil
et chef de la direction



Jules Dallaire
Novembre 1999

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	
	1999	1998	1999 (9 mois)	1998 (133 jours)
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation				
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	12 071	10 324	35 889	14 798
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation d'immeubles	2 706	2 282	8 818	3 396
Impôts fonciers et services	2 058	1 790	6 220	2 541
Frais de gestion immobilière	189	147	628	217
	4 953	4 219	15 666	6 154
Bénéfice d'exploitation net	7 118	6 105	20 223	8 644
Intérêts sur emprunts hypothécaires	2 478	2 153	7 051	3 133
Amortissement - immeubles productifs de revenu	506	443	1 506	640
Amortissement - frais reportés	183	46	549	60
	3 167	2 642	9 106	3 833
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	3 951	3 463	11 117	4 811
Frais du Fonds	120	133	494	189
	3 831	3 330	10 623	4 622
Autres (produits) charges				
Intérêts débiteurs sur emprunts		437	677	634
Intérêts créditeurs sur reçus de versement		(365)	(565)	(529)
Autres revenus	(50)	(117)	(21)	(209)
	(50)	(45)	91	(104)
Bénéfice net	3 881	3 375	10 532	4 726
Ajouter (déduire)				
Amortissement - immeubles	506	443	1 506	640
Intérêts créditeurs sur reçus de versement		(365)	(565)	(529)
Bénéfice distribuable	4 387	3 453	11 473	4 837
Bénéfice net par part	0,2676	0,2328	0,7263	0,3259
Bénéfice distribuable par part	0,3026	0,2381	0,7912	0,3358

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

BILAN CONSOLIDÉ

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

Actif

Immeubles productifs de revenu	274 539	250 008
Reçus de versement à recevoir (note 4)		32 269
Frais reportés	924	143
Frais payés d'avance et autres actifs	1 952	2 869
Débiteurs	1 465	699
Encaisse et placements temporaires		7 323
	278 880	293 311

Passif et avoir des porteurs de parts

Passif

Emprunts hypothécaires (note 5)	124 713	119 024
Emprunt bancaire	12 925	
Emprunt à payer		33 200
Créditeurs et charges à payer	3 575	3 039
Distributions payables aux porteurs de parts	1 204	971
	142 417	156 234

Avoir des porteurs de parts 136 463 137 077

278 880 **293 311**

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	
	1999	1998	1999 (9 mois)	1998 (133 jours)
	\$	\$	\$	\$
Avoir des porteurs de parts au début	136 266	136 709	136 734	
Émission de parts				145 000
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	(1)	(92)	(29)	(6 998)
Écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir				(1 460)
Bénéfice net de la période	3 881	3 375	10 532	4 726
Distributions aux porteurs de parts	(3 683)	(2 915)	(10 774)	(4 191)
Avoir des porteurs de parts à la fin	136 463	137 077	136 463	137 077

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	
	1999	1998	1999 (9 mois)	1998 (133 jours)
	\$	\$	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation				
Bénéfice net de la période	3 881	3 375	10 532	4 726
Ajustements :				
Amortissement - immeubles productifs de revenu	506	443	1 506	640
Amortissement - frais reportés	183	46	549	60
Intérêts créditeurs sur reçu de versement		(365)	(565)	(529)
	4 570	3 499	12 022	4 897
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement				
Augmentation des débiteurs	(105)	(440)	(621)	(699)
Augmentation des frais payés d'avance et autres actifs	(964)	(469)	(829)	(2 869)
Augmentation (diminution) des créditeurs et charges à payer	(213)	169	260	3 039
Diminution des loyers perçus d'avance		(383)		
	(1 282)	(1 123)	(1 190)	(529)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	3 288	2 376	10 832	4 368
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Produit net de l'émission de parts				138 002
Hypothèques assumées				120 340
Reçu de versement à recevoir				(33 200)
Encaissement des reçus de versement			33 200	
Remboursement d'un emprunt			(33 200)	
Emprunt (remboursement) hypothécaire	6 007	(1 143)	5 259	(1 316)
Frais afférents au placement	(1)	(92)	(29)	
Emprunt				33 200
Distributions aux porteurs de parts	(3 683)	(3 220)	(9 570)	(3 220)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	2 323	(4 455)	(4 340)	253 806
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Produit de disposition d'un élément d'actif			28	
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(5 274)	(5 665)	(9 348)	(250 691)
Encaissement du prêt hypothécaire	2 548		2 577	
Frais reportés	(80)	(44)	(495)	(160)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(2 806)	(5 709)	(7 238)	(250 851)
Augmentation (diminution) nette des espèces et quasi-espèces	2 805	(7 788)	(746)	7 323
Espèces et quasi-espèces au début	(15 730)	15 111	(12 179)	
Espèces et quasi-espèces à la fin	(12 925)	7 323	(12 925)	7 323
Note : Intérêts payés	2 478	2 153	7 051	3 133

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour la période arrêtée au 30 septembre 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 138 000 002 \$ 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 7,25 % et sont renouvelables à diverses dates entre août 1999 et septembre 2007.

6. Emprunt à payer

Cet emprunt portait intérêt au taux annuel moyen pondéré de 5,56% et était 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 le 21 mai 1999 à même le produit du remboursement des reçus de versement à recevoir.

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	13 458	13 853	8 578	35 889
Intérêts débiteurs sur emprunts hypothécaires	3 328	2 729	994	7 051
Amortissement - immeubles productifs de revenus et améliorations locatives	750	864	333	1 947
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	3 935	4 179	3 003	11 117
Immeubles productifs de revenus	98 285	119 424	56 830	274 539

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

systemes en mode " manuel " advenant une defail-
lance du mode " automatique " .

Par ailleurs, les communications entretenues avec nos fournisseurs sont rassurantes et ne laissent presager aucune difficulte particuliere relativement au passage a l'an 2000. D'ailleurs, tout recemment Hydro-Quebec nous informait, une fois de plus, de son optimisme dans ce dossier.

Cominar possede egalement une puissante genera-
trice mobile qui, en cas de panne d'alimentation elec-
trique, peut rapidement etre remorquee et branchee
pour alimenter un immeuble non equipe de genera-
trice fixe.

Nous sommes deja a l'automne 1999 et en accord
avec l'echancier de notre " Plan d'action ", nous met-
tons en place les derniers elements de notre " Plan de
contingences " .

En conclusion, compte tenu de ce qui precede,
Cominar s'estime peu vulnerable au passage a
l'an 2000.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

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