

## Communiqué de presse

pour publication immédiate

### Cominar annonce ses résultats pour le 2ième trimestre de 2005

- Hausses de 10,2 % des produits d'exploitation, de 8,8 % du bénéfice d'exploitation net et de 5,3 % des distributions versées aux porteurs de parts
- Treize projets en développement comprenant 16 immeubles – un investissement de 54,5 millions \$

---

TSX - CUF.UN  
TSX - CUF.DB

Québec, le 9 août 2005—Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») a annoncé aujourd'hui ses résultats pour le deuxième trimestre terminé le 30 juin 2005.

Les **revenus de location** se sont accrus de 10,2 % pour s'élever à 30,7 millions \$, comparativement à 27,8 millions \$ pour le deuxième trimestre de 2004. Le **bénéfice d'exploitation net** a atteint 18,4 millions \$, soit une augmentation de 8,8 % par rapport au trimestre correspondant de 2004.

Pour fins de comparaison, le calcul du bénéfice distribuable et du bénéfice distribuable par part a été ajusté afin d'exclure un revenu non récurrent de 740 000 \$ réalisé durant le deuxième trimestre de l'an dernier suite au règlement d'un litige. En prenant en considération cet ajustement, le **bénéfice distribuable ajusté** s'est établi à 11,2 millions \$, comparativement à 10,8 millions \$ pour la période correspondante de 2004. Par part, il s'élève à 0,344 \$ comparativement à 0,339 \$ pour le deuxième trimestre de 2004.

Le calcul du bénéfice net en conformité avec les principes comptables généralement reconnus pour le deuxième trimestre de 2005 inclut un gain de 248 000 \$ suite à la vente d'un immeuble industriel et polyvalent à Anjou (Québec). Pour le trimestre correspondant de 2004, ce même calcul inclut le 740 000 \$ de revenu mentionné ci-haut. Étant donné que ces gains sont non récurrents et ne sont pas représentatifs de la performance opérationnelle du Fonds, le calcul du bénéfice net a été ajusté afin d'exclure ces deux éléments.

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

Le **bénéfice net ajusté** pour le second trimestre de 2005 s'est ainsi établi à 7,8 millions \$, comparativement à 8,0 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2004. Cette diminution est principalement attribuable à l'application du CPN-140 du manuel de l'ICCA, qui accélère l'amortissement comptable, et à la façon dont Cominar a dû utiliser à court terme le levier financier qu'a généré l'émission de 100 millions \$ de débentures convertibles effectuée à la fin de 2004. Cominar prévoit que cette situation se résorbera au fur et à mesure que ses développements en cours se compléteront et qu'il réalisera des acquisitions d'immeubles productifs de revenu.

Les **distributions versées aux porteurs de parts** se sont accrues de 5,3 % au deuxième trimestre de 2005, comparativement au trimestre correspondant de 2004, passant de 9,3 millions \$ à 9,8 millions \$.

Les fonds provenant de l'exploitation ont également été ajustés, pour fins de comparaison, afin d'exclure le revenu ci-haut mentionné de 740 000 \$ réalisé suite au règlement d'un litige. Conséquemment, les **fonds provenant de l'exploitation ajustés** se sont élevés à 12,8 millions \$ comparativement à 12,0 millions \$ au trimestre correspondant de 2004, une augmentation de 6,8 %. Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés par part** sont passés de 0,377 \$ au second trimestre de 2004 à 0,393 \$ à la période correspondante de 2005.

**Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2005**, les **revenus de location** se sont accrus de 10,6 % ou de 5,8 millions \$ pour s'élever à 61,1 millions \$, comparativement à 55,2 millions \$ pour la période correspondante de 2004. Le **bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 9,3 % pour atteindre 35,2 millions \$. Quant au **bénéfice distribuable ajusté**, il a atteint 20,6 millions \$ ou 0,636 \$ par part comparativement à 20,1 millions \$ ou 0,633 \$ par part au deuxième trimestre de 2004.

### Taux d'occupation en légère augmentation

Au 30 juin 2005, le **taux d'occupation** du portefeuille était de 95,1 %, soit en légère hausse par rapport aux taux d'occupation au 31 mars 2005 et au 30 juin 2004.

### Solidité financière continue

Cominar a continué de maintenir sa solidité financière au deuxième trimestre de 2005 avec un **ratio d'endettement** de 50,4 % de la valeur comptable brute du portefeuille immobilier, alors que le taux autorisé par la convention de fiducie de Cominar est de 60 %. Afin de respecter sa politique de gestion

## **Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)**

prudente de la dette, Cominar préfère maintenir ce ratio d'endettement inférieur à 55 %, ce qui correspondait à une capacité d'acquisition d'environ 77,5 millions \$ au 30 juin 2005.

### **Projets en développement en bonne progression**

Cominar a présentement treize projets en développement comportant 16 immeubles et totalisant plus de 916 000 pieds carrés de superficie locative et un investissement de 54,5 millions \$. Ces projets, tant au niveau de la construction que de la location, progressent selon les échéanciers prévus.

Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar, ajoute : « Ces développements s'inscrivent pleinement dans la stratégie de croissance de Cominar qui, compte tenu des hausses de prix soutenues dans le marché immobilier au cours des dernières années, intensifie les développements de certaines de ses propriétés présentant un bon potentiel de rendement additionnel. Année après année, Cominar maintient le cap sur la croissance rentable afin d'accroître la plus-value de son portefeuille immobilier et de procurer aux porteurs de parts un rendement croissant et attrayant. »

### **Acquisition d'une propriété**

Tel qu'annoncé précédemment, Cominar a complété, durant le second trimestre, l'acquisition d'un immeuble de type industriel et polyvalent d'une superficie locative de 14 800 pieds carrés à Laval (Québec) pour un montant total de 617 350 \$. Le taux de capitalisation de cette propriété est de 9,7 %. Cominar prévoit ajouter une superficie locative de 8 000 pieds carrés à cette propriété au cours des prochains mois à un coût estimé de 350 000 \$.

### **Vente d'une propriété**

Durant cette même période, Cominar a vendu un immeuble de type industriel et polyvalent de 45 671 pieds carrés situé à Anjou (Québec) pour un montant de 2,7 millions \$, réalisant ainsi un gain de 248 000 \$.

### **Événements subséquents : deux acquisitions**

En juillet 2005, Cominar a complété l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 35 749 pieds carrés à Québec (Québec) pour un montant de 1,2 million \$. Le Fonds prévoit rénover l'immeuble et l'agrandir de 31 000 pieds carrés pour un investissement prévu de 1,7 million \$.

Cominar a également acquis, en juillet 2005, un terrain de 80 000 pieds carrés à Québec (Québec) à un coût de 320 000 \$. Le Fonds prévoit y construire un immeuble de type industriel et polyvalent de 30 000 pieds carrés à un coût estimé de 1,6 million \$.

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

### **Information financière additionnelle**

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion pour le second trimestre se terminant le 30 juin 2005 seront déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et seront disponibles sur le site Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

### **Appel conférence et webcast**

La direction de Cominar tiendra un appel conférence et un live audio webcast mardi, 9 août 2005 à 11:30 a.m. (HE) afin de discuter des résultats du second trimestre. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 814-4860.

### **PROFIL au 9 août 2005**

Cominar est l'un des plus importants propriétaires d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier composé de **124 immeubles de qualité comprenant 14 immeubles à bureaux, 27 immeubles commerciaux et 83 immeubles à caractère industriel et polyvalent qui couvrent une superficie totale de 9,4 millions de pieds carrés dans les régions de Québec et de Montréal**. Les objectifs de Cominar consistent à livrer à ses porteurs de parts des distributions en espèces croissantes et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive et à l'expansion de son portefeuille immobilier.

Cominar dispose d'un plan de réinvestissement des distributions pour le bénéfice de ses porteurs de parts, lequel permet aux participants de réinvestir leurs distributions mensuelles en parts additionnelles du Fonds. Les participants se verront alors accorder le droit de recevoir un **montant additionnel équivalent à 5% des distributions** auxquelles ils ont droit sous forme de parts additionnelles. Pour plus d'information et pour obtenir un formulaire d'adhésion, veuillez consulter [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

### **Mesures financières et énoncés prospectifs**

*Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ne sont pas des mesures financières définies par les principes comptables généralement reconnus et peuvent ne pas être comparables à celles utilisées par d'autres émetteurs. Les lecteurs sont priés de consulter le rapport de gestion pour la période se terminant le 30 juin 2005 pour une description de ces mesures financières et une réconciliation avec le bénéfice net.*

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

*Ce communiqué de presse peut contenir de l'information pouvant être de nature prospective basée sur les attentes de Cominar en ce qui a trait à ses opérations ou résultats ou en ce qui a trait aux conditions économiques ou du marché immobilier. Ces énoncés ne sont pas des garanties de performance future et impliquent des risques et des éléments d'incertitude qui sont décrits dans le plus récent rapport annuel de Cominar, dans sa notice annuelle ainsi que dans d'autres documents disponibles aux investisseurs à [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Les résultats réels et la situation financière peuvent différer de façon importante de ceux indiqués dans ces énoncés.*

-30-

Pour information :

**M. Michel Dallaire, ing.**, Président et chef de la direction

**M. Michel Berthelot, CA**, Vice-président directeur et chef des opérations financières

**Tél. : (418) 681-8151**

[mdallaire@cominar.com](mailto:mdallaire@cominar.com)

[mberthelot@cominar.com](mailto:mberthelot@cominar.com)

Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

**États consolidés des résultats**

Pour la période arrêtée au 30 juin (non vérifiés, en milliers de dollars sauf les montants par part)	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2005	2004	2005	2004
	\$	\$	\$	\$
<b>Produits d'exploitation</b>				
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	<b>30 654</b>	27 814	<b>61 077</b>	55 233
<b>Charges d'exploitation</b>				
Frais d'exploitation	<b>5 658</b>	5 152	<b>12 769</b>	11 766
Impôts fonciers et services	<b>6 192</b>	5 437	<b>12 432</b>	10 647
Frais de gestion immobilière	<b>362</b>	268	<b>661</b>	600
	<b>12 212</b>	10 857	<b>25 862</b>	23 013
<b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants :</b>	<b>18 442</b>	16 957	<b>35 215</b>	32 220
Intérêts sur emprunts	<b>5 209</b>	4 074	<b>10 545</b>	8 044
Amortissement des immeubles productifs de revenu	<b>3 648</b>	2 994	<b>7 295</b>	5 766
Amortissement des frais reportés et autres actifs	<b>1 388</b>	1 383	<b>2 753</b>	2 766
	<b>10 245</b>	8 451	<b>20 593</b>	16 576
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	<b>8 197</b>	8 506	<b>14 622</b>	15 644
Frais d'administration du Fonds	<b>487</b>	513	<b>900</b>	974
Autres revenus	<b>79</b>	795	<b>108</b>	939
<b>Bénéfice avant activités abandonnées</b>	<b>7 789</b>	8 788	<b>13 830</b>	15 609
<b>Bénéfice provenant des activités abandonnées [note 17]</b>	<b>253</b>	–	<b>257</b>	–
<b>Bénéfice net pour la période</b>	<b>8 042</b>	8 788	<b>14 087</b>	15 609
<b>Bénéfice net de base par part [note 11]</b>	<b>0,247</b>	0,276	<b>0,433</b>	0,492
<b>Bénéfice net dilué par part [note 11]</b>	<b>0,243</b>	0,274	<b>0,426</b>	0,488

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

#### Bilans consolidés

(en milliers de dollars)	Au 30 juin 2005 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2004 (vérifiés) \$
<b>Actif</b>		
Immeubles productifs de revenu [note 3]	635 362	640 889
Immeubles en développement [note 4]	28 953	20 967
Frais reportés et autres actifs [note 5]	26 170	26 736
Frais payés d'avance	7 955	2 010
Débiteurs	10 661	6 878
Espèces et quasi-espèces	—	8 174
	<b>709 101</b>	<b>705 654</b>
<b>Passif et avoir des porteurs de parts</b>		
<b>Passif</b>		
Emprunts hypothécaires [note 6]	258 522	262 247
Déventures convertibles [note 7]	99 792	100 000
Emprunts bancaires [note 8]	16 879	—
Créditeurs et charges à payer	10 189	18 388
Distributions payables aux porteurs de parts	3 257	3 551
	<b>388 639</b>	<b>384 186</b>
<b>Avoir des porteurs de parts</b>		
Apports des porteurs de parts [note 9]	332 843	328 433
Bénéfices nets cumulés	167 223	153 136
Distributions cumulées	(179 891)	(160 353)
Surplus d'apport [note 9]	287	252
	<b>320 462</b>	<b>321 468</b>
	<b>709 101</b>	<b>705 654</b>

Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**  
**États consolidés de l'avoir des porteurs de parts**

Pour la période arrêtée au 30 juin (non vérifiés, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2005	2004	2005	2004
	\$	\$	\$	\$
<b>Apports des porteurs de parts</b>				
Solde au début de la période	332 181	321 381	328 433	320 604
Émissions de parts [note 9]	662	1 809	4 410	2 586
Solde à la fin de la période	332 843	323 190	332 843	323 190
<b>Bénéfices nets cumulés</b>				
Solde au début de la période	159 181	128 422	153 136	121 640
Modification d'une convention comptable	–	–	–	(39)
Bénéfice net pour la période	8 042	8 788	14 087	15 609
Solde à la fin de la période	167 223	137 210	167 223	137 210
<b>Distributions cumulées</b>				
Solde au début de la période	(170 080)	(131 730)	(160 353)	(122 647)
Distributions aux porteurs de parts	(9 811)	(9 322)	(19 538)	(18 405)
Solde à la fin de la période	(179 891)	(141 052)	(179 891)	(141 052)
<b>Surplus d'apport [note 9]</b>				
Solde au début de la période	239	111	252	–
Modification d'une convention comptable	–	–	–	39
Régime d'options d'achat de parts	48	73	35	145
Solde à la fin de la période	287	184	287	184
<b>Total de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>320 462</b>	<b>319 532</b>	<b>320 462</b>	<b>319 532</b>



## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

#### États consolidés des flux de trésorerie

Pour la période arrêtée au 30 juin (non vérifiés, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2005	2004	2005	2004
	\$	\$	\$	\$
<b>Activités d'exploitation</b>				
Bénéfice net pour la période	8 042	8 788	14 087	15 609
Ajustements pour :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	3 661	2 994	7 322	5 766
Amortissement des baux au-dessus du marché	30	3	60	3
Amortissement des frais de location reportés	1 356	1 334	2 683	2 668
Amortissement des frais de financement et autres actifs	236	82	346	165
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts [note 9]	55	73	91	145
Gain sur disposition d'un immeuble productif de revenu	(248)	–	(248)	–
Frais de location	(1 028)	(1 083)	(2 777)	(2 050)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement [note 13]	(4 150)	(1 703)	(7 458)	(12 646)
	<b>7 954</b>	<b>10 488</b>	<b>14 106</b>	<b>9 660</b>
<b>Activités de financement</b>				
Remboursement des emprunts hypothécaires	(2 406)	(3 017)	(4 752)	(5 150)
Emprunts bancaires	13 859	19 754	16 879	19 754
Distributions aux porteurs de parts	(9 786)	(9 202)	(19 832)	(15 255)
Produit net de l'émission de parts [note 9]	655	1 809	4 146	2 586
	<b>2 322</b>	<b>9 344</b>	<b>(3 559)</b>	<b>1 935</b>
<b>Activités d'investissement</b>				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(3 909)	(31 259)	(6 764)	(36 032)
Produit net encaissé lors de la disposition d'un immeuble productif de revenu	675	–	675	–
Acquisitions d'immeubles en développement	(6 931)	(3 134)	(12 521)	(9 205)
Autres actifs	(111)	(5)	(111)	(18)
	<b>(10 276)</b>	<b>(34 398)</b>	<b>(18 721)</b>	<b>(45 255)</b>
Variation nette des espèces et quasi-espèces	–	(14 566)	(8 174)	(33 660)
Espèces et quasi-espèces au début de la période	–	14 566	8 174	33 660
Espèces et quasi-espèces à la fin de la période	–	–	–	–

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**  
**Notes afférentes aux états financiers consolidés**

---

Pour la période arrêtée au 30 juin 2005

[non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]

**1. DESCRIPTION DU FONDS**

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec.

**2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES**

**Mode de préparation**

Les états financiers intermédiaires consolidés de Cominar ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada (« PCGR ») et les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci sont identiques à celles utilisées pour les états financiers annuels consolidés vérifiés du 31 décembre 2004.

**Consolidation**

Ces états financiers intermédiaires consolidés comprennent les comptes de Cominar et de sa filiale en propriété exclusive, Les Services Administratifs Cominar inc.

**Utilisation d'estimations**

La préparation d'états financiers conformément aux PCGR exige que la direction fasse des estimations ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif portés aux états financiers. Ces mêmes estimations ont aussi une incidence sur la présentation des éventualités en date des états financiers, de même que sur les postes de produits et de charges de la période. Il est donc possible que les résultats réels diffèrent de ces estimations.

**Constatation des produits**

Les revenus tirés des immeubles productifs de revenu incluent les loyers de locataires en vertu de contrats de location, les taxes foncières et la récupération des frais d'exploitation, les frais de résiliation de bail, les revenus de stationnement et les revenus accessoires.

Les revenus contractuels de location prévoyant des augmentations en cours de bail sont constatés aux résultats selon une formule de comptabilisation linéaire.

**Immeubles productifs de revenu et en développement**

Les immeubles productifs de revenu sont inscrits au coût. Le coût comprend tous les montants relatifs à l'acquisition et à l'amélioration des immeubles. Pour les immeubles acquis après le 12 septembre 2003, une fraction du coût d'acquisition est attribuée, s'il y a lieu, aux contrats de location-exploitation, aux relations clients et aux améliorations locatives et elle est considérée comme un actif intangible amorti sur la durée des baux connexes.

## **Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)**

L'amortissement des bâtiments est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire sur une période de 40 ans.

Les immeubles en développement sont inscrits au coût. Le coût comprend les frais d'acquisition, les autres coûts directs, les taxes foncières, les intérêts reliés à leur financement, ainsi que tous les revenus et toutes les dépenses d'exploitation encourues durant la période de développement.

La capitalisation des coûts aux immeubles en développement se poursuit jusqu'à ce que l'immeuble ait atteint sa date d'achèvement aux fins comptables, laquelle est déterminée lorsqu'un taux d'occupation satisfaisant est atteint.

### **Dépréciation d'actifs à long terme**

Les actifs à long terme sont passés en revue pour déterminer s'ils ont subi une réduction de valeur quand des événements ou des changements de situation indiquent que la valeur comptable d'un actif pourrait ne pas être recouvrable. La dépréciation est évaluée en comparant la valeur comptable de l'actif avec les flux de trésorerie nets futurs non actualisés prévus à l'utilisation ainsi qu'avec sa valeur résiduelle. Si Cominar considère que la valeur des actifs a subi une dépréciation, le montant de la dépréciation à comptabiliser correspond à l'excédent de la valeur comptable des actifs sur la juste valeur.

### **Frais reportés et autres actifs**

Les frais reportés et autres actifs incluent principalement les frais de location tels que les coûts des améliorations locatives réalisées dans le cadre des activités d'exploitation, et les autres frais, y compris les incitatifs à la location et les commissions au titre de la location. Ces frais sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes. Les frais reliés à l'obtention de financement sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des emprunts s'y rattachant.

### **Espèces et quasi-espèces**

Les espèces et quasi-espèces comprennent l'encaisse et les placements qui sont facilement convertibles en un montant connu d'espèces dont la valeur ne risque pas de changer de façon significative et dont l'échéance originale est de trois mois ou moins.

### **Régime d'options d'achat de parts**

Cominar offre un régime d'options d'achat de parts qui est décrit à la note 9. Cominar constate une charge à l'égard des options d'achat de parts octroyées aux fiduciaires et employés qui ne prévoient pas un règlement en espèces.

### **Calculs par part**

Le bénéfice net de base par part est calculé en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation pour la période. Le calcul du bénéfice net dilué par part tient compte de l'exercice éventuel des options d'achat de parts en circulation et de la conversion éventuelle des débentures.

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

### 3. IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

	Au 30 juin 2005 \$	Au 31 décembre 2004 \$
Terrains	87 356	87 533
Bâtiments	576 396	574 404
<u>Actifs intangibles</u>	<u>7 474</u>	<u>7 474</u>
	671 226	669 411
<u>Amortissement cumulé</u>	<u>35 864</u>	<u>28 522</u>
	<b>635 362</b>	<b>640 889</b>

### 4. IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT

Au 30 juin 2005, Cominar a comptabilisé 876 \$ en intérêts au coût des immeubles en développement. Certains de ces immeubles sont classés dans les immeubles productifs de revenu en date de fin de période.

### 5. FRAIS REPORTÉS ET AUTRES ACTIFS

	Au 30 juin 2005 \$	Au 31 décembre 2004 \$
<b>Au coût amorti</b>		
Frais de location	21 327	21 658
Frais de financement	4 169	4 442
<u>Autre actifs</u>	<u>674</u>	<u>636</u>
	<b>26 170</b>	<b>26 736</b>

### 6. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu ayant une valeur comptable nette de 430 390 \$ [432 330 \$ au 31 décembre 2004]. Ils portent intérêt à des taux annuels variant de 4,25 % à 11,00 % [4,25 % à 11,00 % au 31 décembre 2004], le taux moyen pondéré s'élevant à 6,18 % [6,32 % au 31 décembre 2004] et sont renouvelables à diverses dates entre novembre 2005 et janvier 2019.

Au 30 juin 2005, les remboursements des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit :

	Remboursements de capital \$	Soldes à l'échéance \$	Total \$
Exercices se terminant les 31 décembre			
2005	4 867	10 127	17 400
2006	9 435	32 588	42 023
2007	7 693	43 162	50 855
2008	3 025	115 070	118 095
2009	2 382	—	2 382
<u>2010 et suivants</u>	<u>15 567</u>	<u>14 606</u>	<u>30 173</u>
	<b>42 969</b>	<b>215 553</b>	<b>258 522</b>

## **Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)**

Les emprunts hypothécaires à taux fixes s'élèvent à 226 445 \$ [239 888 \$ au 31 décembre 2004] et ceux à taux variables s'élèvent à 32 077 \$ [22 359 \$ au 31 décembre 2004].

### **7. DÉBENTURES CONVERTIBLES**

Le 17 septembre 2004, Cominar a complété une émission publique de 100 000 débentures convertibles subordonnées et non garanties, portant intérêt au taux annuel de 6,30 % pour un montant brut total de 100 000 \$. La date d'échéance des débentures est le 30 juin 2014 et les intérêts sont payables semestriellement les 30 juin et 31 décembre. Chaque débenture est convertible en parts de Cominar au gré du porteur à tout moment avant la date d'échéance ou, si cette date est antérieure, le jour ouvrable précédant la date fixée par Cominar en vue du rachat des débentures au prix de conversion de 17,40 \$ par part. Les débentures ne sont pas rachetables avant le 30 juin 2008. À compter du 30 juin 2008 et avant le 30 juin 2010, les débentures peuvent être rachetées, en totalité ou en partie, au gré de Cominar à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé pourvu que le cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto (TSX) pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs soit supérieur à 125 % du prix de conversion. Après le 30 juin 2010 et avant la date d'échéance, les débentures peuvent être rachetées, en totalité ou en partie, au gré de Cominar à un prix égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

Cominar peut choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser le capital des débentures en émettant des parts de Cominar. Dans le cas où Cominar choisit de s'acquitter de son obligation en rachetant le capital avec des parts, il doit émettre un nombre de parts égal à 95 % du cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto (TSX) pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date fixée pour le rachat ou la date d'échéance.

Conformément aux dispositions du chapitre 3860 du manuel de l'ICCA, les débentures convertibles ont été comptabilisées à titre de passif au bilan et les intérêts ont été inscrits sous la rubrique « Intérêts sur emprunts » à l'état des résultats. Les coûts d'émission des débentures sont amortis sur une période de 10 ans et l'amortissement est inscrit sous la rubrique « Intérêts sur emprunts ». Considérant que l'évaluation de la composante « Avoir des porteurs de parts » attribuable à l'option de conversion a une valeur négligeable sur les résultats consolidés de Cominar, les débentures ont donc été inscrites entièrement à titre de passif.

Au 30 juin 2005, 208 débentures convertibles avaient été converties au prix de conversion de 17,40 \$ par part.

### **8. EMPRUNTS BANCAIRES**

Cominar dispose de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 65 865 \$ [65 865 \$ au 31 décembre 2004]. Ces facilités de crédit, renouvelables annuellement, portent intérêt entre 0,00 % et 0,50 % [entre 0,00 % et 0,50 % au 31 décembre 2004] au-dessus du taux de base. Des facilités de crédit pour 62 865 \$ [62 865 \$ au 31 décembre 2004] sont garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des biens spécifiques. Au 30 juin 2005, le taux de base était de 4,25 % [4,25 % au 31 décembre 2004].

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

### 9. PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

Les participations dans Cominar sont composées d'une seule catégorie de parts dont le nombre est illimité. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de Cominar. Chaque part confère un droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions de Cominar.

Au cours du trimestre, Cominar a émis 42 814 parts pour un produit net encaissé de 655 \$ [173 727 parts pour un produit net encaissé de 1 809 \$ en 2004].

	<b>Période de trois mois arrêtée au 30 juin 2005</b>	<b>Période de six mois arrêtée au 30 juin 2005</b>
Parts émises et en circulation		
au début de la période	<b>32 554 066</b>	32 284 409
Émission en vertu de l'exercice d'options	<b>28 000</b>	265 900
Émission en vertu du régime		
de réinvestissement des distributions	<b>14 814</b>	34 618
Émission en vertu de la conversion		
de débetures convertibles	–	11 953
<b>Parts émises et en circulation à la fin de la période</b>	<b>32 596 880</b>	<b>32 596 880</b>

#### Régime d'options d'achat de parts

En vertu d'un régime d'options d'achat de parts, Cominar a accordé des options aux fiduciaires, dirigeants et employés pour l'achat de parts. Le nombre maximum de parts réservées en vue de leur émission aux termes du régime est de 3 160 000 parts. Le droit de levée de ces options peut être exercé sur une base cumulative de 25 % des options après chacun des quatre premiers anniversaires de la date de l'octroi pour les options octroyées le 8 avril 2005, 20 % des options après chacun des cinq premiers anniversaires de la date de l'octroi pour les options octroyées le 13 novembre 2003 et 33 1/3 % des options après chacun des trois premiers anniversaires de la date d'octroi pour les options octroyées avant le 13 novembre 2003. Le prix de levée des options correspond au prix de clôture des parts de Cominar le jour précédant la date d'octroi des options et la durée maximale des options est de sept ans.

	<b>Période trois mois arrêtée au 30 juin 2005</b>		<b>Période de six mois arrêtée au 30 juin 2005</b>	
	<b>Prix de levée</b>		<b>Prix de levée</b>	
	<b>Options</b>	<b>moyen pondéré</b>	<b>Options</b>	<b>moyen pondéré</b>
		\$		\$
En cours au début de la période	2 325 100	13,94	2 563 000	13,86
Exercées	(28 000)	14,00	(265 900)	13,17
Octroyées	241 000	17,12	241 000	17,12
<b>En cours à la fin de la période</b>	<b>2 538 100</b>	<b>14,31</b>	<b>2 538 100</b>	<b>14,31</b>
Options pouvant être exercées				
à la fin de la période	129 100	13,00	129 100	13,00

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

Au 30 juin 2005

Date de l'octroi	Date d'échéance	Prix de levée \$	Options en cours	Options pouvant être exercées
9 août 2001	9 août 2006	11,00	43 000	43 000
13 novembre 2003	13 novembre 2010	14,00	2 254 100	86 100
8 avril 2005	13 novembre 2010	17,12	241 000	–
			2 538 100	129 100

### Rémunération à base de parts

La charge de rémunération relative aux options octroyées le 8 avril 2005 a été calculée à l'aide du modèle Black-Scholes pour l'évaluation des options en supposant une volatilité de 13,5 % sur lesdites parts, un prix d'exercice fixe de 17,12 \$, un rendement des distributions moyen pondéré d'environ 7,58 % et un taux d'intérêt sans risque moyen pondéré d'environ 3,78 %, et pour les options octroyés le 13 novembre 2003 en supposant une volatilité de 11,7 %, un prix d'exercice fixe de 14 \$, un rendement des distributions moyen pondéré d'environ 8,74 % et un taux d'intérêt sans risque moyen pondéré d'environ 4,21 %.

La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

Le modèle d'évaluation d'option Black-Scholes a été élaboré pour estimer la juste valeur des options négociées qui ne comportent aucune restriction. En outre, selon les méthodes d'évaluation des options, il faut tenir compte d'hypothèses très subjectives, dont la volatilité prévue du cours des parts. Puisque les caractéristiques des options sur parts octroyées aux fiduciaires et employés de Cominar sont considérablement différentes de celles des options négociées, et puisque des modifications aux hypothèses subjectives peuvent avoir une grande incidence sur les estimations de la juste valeur, la direction juge que les modèles d'évaluation des options existants ne fournissent pas nécessairement une mesure unique fiable de la juste valeur des options sur parts octroyées aux fiduciaires et employés.

### Régime de réinvestissement des distributions

Cominar a adopté un régime de réinvestissement des distributions en vertu duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces de Cominar dans des parts supplémentaires. Le régime procure aux participants un nombre de parts équivalant à 105 % des distributions en espèces. Au cours de la période, 34 618 parts [98 273 en 2004] ont été émises au prix moyen pondéré de 17,77 \$ [14,77 \$ en 2004] en vertu de ce régime.

## 10. IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Aux fins de l'impôt sur le revenu, Cominar est assujetti à l'impôt à titre de « fiducie de fonds commun de placement ». Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts de Cominar la totalité du revenu imposable gagné directement par Cominar et de déduire ces distributions et affectations aux

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour impôt sur les bénéfices n'est requise.

### 11. CALCULS PAR PART

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le nombre moyen pondéré de parts en circulation de base et le nombre moyen pondéré de parts en circulation dilué utilisés lors des calculs par part.

<b>Pour la période arrêtée au 30 juin</b>	<b>Trimestre</b>		<b>Cumulatif (six mois)</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Nombre moyen pondéré de parts				
en circulation – de base	<b>32 576 264</b>	31 813 867	<b>32 467 054</b>	31 752 450
Dilution afférente aux				
options d'achat de parts	<b>517 818</b>	228 082	<b>517 818</b>	228 082
Nombre moyen pondéré de parts				
en circulation – dilué	<b>33 094 082</b>	32 041 949	<b>32 984 872</b>	31 980 532

L'émission possible de parts en vertu des débentures convertibles a un effet antidilutif sur le calcul du bénéfice net dilué par part.

### 12. BÉNÉFICE DISTRIBUABLE PAR PART

Cominar est régi par une convention de fiducie en vertu de laquelle il doit distribuer au moins 85 % de son bénéfice distribuable aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable correspond généralement au bénéfice net établi en conformité avec les PCGR excluant la dépense d'amortissement des immeubles productifs de revenu et des baux au-dessus du marché, la charge de rémunération liée aux options, les revenus de location différés constatés lors de l'application de la méthode linéaire pour les augmentations en cours de bail et les gains ou pertes sur disposition d'immeubles productifs de revenu.

Le bénéfice distribuable n'est pas une mesure prévue par les PCGR et il ne doit pas être interprété comme un substitut au bénéfice net établi en conformité avec les PCGR pour indiquer le rendement de Cominar. Comme Cominar peut utiliser une méthode de calcul du bénéfice distribuable différente de celles qu'utilisent d'autres émetteurs, il se peut que son bénéfice distribuable ne puisse être comparé à celui de ces autres émetteurs.



## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

Le bénéfice distribuable a été calculé selon les dispositions de la convention de fiducie, comme suit :

Pour la période arrêtée au 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2005	2004	2005	2004
	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net pour la période</b>	<b>8 042</b>	8 788	<b>14 087</b>	15 609
<b>Ajouter :</b>				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	3 661	2 994	7 322	5 766
Amortissement des baux au-dessus du marché	30	3	60	3
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	55	73	91	145
Revenus de location reportés	(320)	(325)	(673)	(669)
Gain sur disposition d'un immeuble productif de revenu	(248)	–	(248)	–
<b>Bénéfice distribuable pour la période</b>	<b>11 220</b>	11 533	<b>20 639</b>	20 854
<b>Retenue du bénéfice distribuable</b>	<b>1 409</b>	2 211	<b>1 101</b>	2 449
<b>Distributions aux porteurs de parts</b>	<b>9 811</b>	9 322	<b>19 538</b>	18 405
Bénéfice distribuable par part	0,344	0,363	0,636	0,657
Distributions par part	0,300	0,291	0,600	0,576

### 13. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

La variation des éléments hors caisse du fonds de roulement se résume comme suit :

Pour la période arrêtée au 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2005	2004	2005	2004
	\$	\$	\$	\$
Frais payés d'avance	(2 147)	(2 939)	(5 945)	(6 590)
Débiteurs	(992)	873	(1 758)	(1 217)
Créditeurs et charges à payer	(1 011)	363	245	(4 839)
	(4 150)	(1 703)	(7 458)	(12 646)
<b>Autres informations</b>				
Intérêts payés	7 489	4 038	11 255	7 974
Frais de location impayés	–	287	–	–
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires	–	11 337	1 027	11 337
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement impayés	1 253	1 303	1 253	2 998
Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenu	–	–	756	3 284

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

### 14. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours de la période, Cominar a conclu des opérations avec des sociétés contrôlées par des porteurs de parts qui sont également membres de la direction de la fiducie. Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des affaires et sont mesurées à la valeur d'échange. Ces opérations sont reflétées dans les états financiers de la façon suivante :

<b>Pour la période arrêtée au 30 juin</b>	<b>Trimestre</b>		<b>Cumulatif (six mois)</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Revenus tirés des immeubles				
productifs de revenu	280	263	558	658
Autres revenus	103	115	167	242
Immeubles productifs de revenu				
et en développement	5 169	7 569	14 052	15 873
Frais reportés et autres actifs	903	1 217	2 452	2 286
Débiteurs			645	627
Créditeurs et charges à payer			2614	2 931

### 15. INSTRUMENTS FINANCIERS

Cominar s'expose à des risques financiers découlant des fluctuations des taux d'intérêt et de la qualité du crédit de ses locataires.

#### Risque de taux d'intérêt

Les débiteurs et les créditeurs et charges à payer ne portent pas intérêt.

Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires, des débentures convertibles et des emprunts bancaires sont divulgués aux notes 6, 7 et 8 respectivement.

#### Risque de crédit

Le risque de crédit découle du fait que les locataires peuvent éprouver des difficultés financières et ne soient pas en mesure de remplir leurs engagements. Cominar atténue ce risque par une répartition géographique de son portefeuille par secteur d'activités et en ayant une composition variée de locataires.

#### Juste valeur

La juste valeur des éléments d'actif et de passif financiers de Cominar, tels que les débiteurs, les espèces et quasi-espèces, les créditeurs et charges à payer et les distributions payables aux porteurs de parts, correspond approximativement à la valeur comptable au 30 juin 2005, en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme.

Au 30 juin 2005, la juste valeur des emprunts hypothécaires était supérieure d'environ 7 642 \$ à leur valeur comptable [7 379 \$ au 31 décembre 2004] en raison des variations des taux d'intérêt depuis les dates auxquelles les emprunts hypothécaires individuels ont été consentis.

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

La juste valeur des emprunts hypothécaires a été estimée en fonction des taux actuels du marché pour des emprunts hypothécaires de conditions et de durée similaires.

Au 30 juin 2005, la juste valeur des débetures convertibles correspond approximativement à sa valeur comptable en raison des taux actuels du marché pour des débetures de conditions et de durée similaires.

### 16. INFORMATIONS SECTORIELLES

Les activités de Cominar englobent trois catégories de biens immobiliers situés en totalité dans la province de Québec. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables. Le tableau suivant présente les informations financières correspondant à ces catégories de biens immobiliers.

#### Pour la période de trois mois arrêtée au 30 juin 2005

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	11 074	9 712	9 868	30 654
Amortissement des immeubles productifs de revenu	1 469	1 149	1 030	3 648
Bénéfice d'exploitation net (1)	6 740	5 609	6 093	18 442

#### Pour la période de trois mois arrêtée au 30 juin 2004

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	9 221	9 716	8 877	27 814
Amortissement des immeubles productifs de revenu	1 096	1 061	837	2 994
Bénéfice d'exploitation net (1)	5 814	5 576	5 567	16 957

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

### Pour la période de six mois arrêtée au 30 juin 2005

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	22 009	19 244	19 824	61 077
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 961	2 285	2 049	7 295
Bénéfice d'exploitation net (1)	13 156	10 708	11 351	35 215
Immeubles productifs de revenu	247 839	190 600	196 923	635 362

### Pour la période de six mois arrêtée au 30 juin 2004

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	18 022	19 186	18 025	55 233
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 026	2 086	1 654	5 766
Bénéfice d'exploitation net (1)	10 977	10 613	10 630	32 220
Immeubles productifs de revenu	201 516	197 705	164 919	564 140

(1) Le bénéfice d'exploitation net représente le bénéfice d'exploitation avant intérêts, amortissements, frais d'administration du Fonds et autres revenus.

### 17. ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Au cours du trimestre, Cominar a vendu un immeuble industriel et polyvalent pour 2 700 \$ dont 675 \$ ont été encaissés. Le solde de 2 025 \$, portant intérêt à 6 %, sera encaissable en juin 2006. Un gain sur disposition de 248 \$ a été réalisé.

Le tableau suivant présente les informations financières ayant trait à l'immeuble vendu en conformité avec le chapitre 3475 du Manuel de l'ICCA, « Sortie d'actifs à long terme et abandon d'activités. »

## Fonds de placement immobilier Cominar – Communiqué de presse (suite)

Pour la période arrêtée au 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2005	2004	2005	2004
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice d'exploitation net	18	–	36	–
Amortissement des immeubles productifs de revenu	(13)	–	(27)	–
Bénéfice net	5	–	9	–
Gain sur disposition	248	–	248	–
Bénéfice provenant des activités abandonnées	253	–	257	–
Bénéfice net de base par part	0,008	–	0,008	–
Bénéfice net dilué par part	0,008	–	0,008	–

### 18. ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS

En juillet 2005, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent pour un montant de 1,2 million \$ payé comptant.

Également en juillet 2005, Cominar a acquis un terrain pour développement futur pour un montant de 320 \$ payé comptant.

### 19. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres du 30 juin 2004 ont fait l'objet d'un reclassement afin de faciliter la comparaison avec la présentation adoptée en 2005.