

## Communiqué de presse pour publication immédiate

### Cominar poursuit sa croissance au 1<sup>er</sup> trimestre de 2005

- Hausses de 11 % des produits d'exploitation, de 10 % du bénéfice d'exploitation net et de 7,1 % des distributions versées aux porteurs de parts
- Une nouvelle acquisition
- Huit projets en développement comptant 12 immeubles — un investissement de 48 millions \$
- *Événement ultérieur : une acquisition*

---

#### TSX – CUF.UN

Québec, le 10 mai 2005 — À l'occasion de son assemblée annuelle des porteurs de parts qui s'est tenue ce matin à Québec, le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») a annoncé ses résultats pour le 1<sup>er</sup> trimestre terminé le 31 mars 2005. **Les revenus de locations** sont accrus de 11 % pour s'élever à 30,5 millions \$, comparativement à 27,4 millions \$ pour le 1<sup>er</sup> trimestre de 2004. **Le bénéfice d'exploitation net** atteint 16,8 millions \$, soit une augmentation de 10 % par rapport au trimestre correspondant de 2004. **Le bénéfice distribuables** est établi à 9,4 millions \$, comparativement à 9,2 millions \$ pour la période correspondante de 2004. Par part, il s'élève à 0,291 \$, un montant comparable à celui du 1<sup>er</sup> trimestre de 2004.

**Le bénéfice nets** est établi à 6,0 millions \$, comparativement à 6,8 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 débetures convertibles effectuée à la fin de 2004. Cominar prévoit que cette situation se résorbera rapidement, au fur et à mesure que ses développements en cours se complèteront et qu'il réalisera des acquisitions d'immeubles productifs de revenu.

**Les distributions versées aux porteurs de parts** sont accrues de 7,1 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2005, comparativement au trimestre correspondant de 2004, passant de 9,1 millions \$ à 9,7 millions \$.

**Les fonds provenant de l'exploitation** sont demeurés relativement stables à 11,1 millions \$ par rapport à 11,0 millions \$ au trimestre correspondant de 2004.

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

Au 31 mars 2005, **le taux d'occupation** du portefeuille était de 94,8 %, soit à un niveau comparable aux taux d'occupation au 31 décembre 2004 et au 31 mars 2004.

À la fin du trimestre, **le ratio d'endettement** était de 49,5 % 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 prudente de la dette, Cominar préfère maintenir ce ratio d'endettement inférieur à 55 %, ce qui correspondait à une capacité d'acquisition d'environ 90 millions \$ au 31 mars 2005.

### **Une nouvelle acquisition**

Durant le premier trimestre 2005, Cominar a complété l'acquisition d'un immeuble à caractère commercial d'une superficie locative de 28 906 pieds carrés situé près de l'autoroute 20 à Drummondville, au Québec. Le montant de la transaction s'élevait à 2 millions \$. Le taux de capitalisation de cette propriété est de 9,5 % et elle est présentement en développement.

### **Huit projets en développement comptant 12 immeubles**

Cominar a présentement huit projets en développement comportant 12 immeubles et totalisant plus de 756 000 pieds carrés de superficie locative et un investissement de 47,5 millions \$. Ces projets, tant au niveau de la construction que de la location, progressent selon les échéanciers prévus.

Ces acquisitions et 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, tout en étant aussi actif dans le marché des acquisitions. 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 stable et attrayant.

### **Événement ultérieur**

En avril 2005, Cominar a complété l'acquisition d'un immeuble de type industriel et polyvalent d'une superficie locative de 14 800 pieds carrés à Laval, au Québec pour un montant total de 617 350\$. Le taux de capitalisation de cette propriété est de 9,7 % et l'immeuble est loué à 100 %. Cominar prévoit ajouter une superficie locative de 8 000 pieds carrés à cette propriété au cours des prochains mois.

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

### Perspectives

Cominar continue de mettre en oeuvre sa stratégie de croissance axée sur les acquisitions de qualité et rentables et sur le développement de certaines de ses propriétés qui présentent un potentiel d'accroissement du rendement, tout en maintenant une gestion financière prudente. Compte tenu de la qualité de ses propriétés, de sa connaissance du marché, de son bilan solide et des liquidités dont il dispose, Cominar est confiant de poursuivre sur la voie de la croissance au cours des prochains trimestres.

### PROFIL au 10 mai 2005

L'un des plus importants propriétaires d'immeubles commerciaux au Québec, le Fonds de placement immobilier Cominar jouit d'une présence dominante et peut ainsi profiter d'importantes économies d'échelle. Le portefeuille immobilier de Cominar est actuellement composé de **125 immeubles comprenant 14 immeubles à bureaux, 27 immeubles commerciaux et 84 immeubles à caractère industriel et polyvalent qui couvrent une superficie totale de 9,5 millions de pieds carrés dans les régions de Québec et de Montréal.** La fonction de gestion des immeubles et des éléments d'actif de Cominar est effectuée à l'interne et est entièrement intégrée, de sorte que Cominar est auto-administré et autogéré.

-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 le trimestre arrêté au 31 mars<br>(non vérifiés, en milliers de dollars<br>sauf les montants par part) | 2005<br>\$    | 2004<br>\$    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>  |               |               |
| Revenus tirés des immeubles productifs de revenu  | 30 473        | 27 419        |
| <b>Charges d'exploitation</b>   |               |               |
| Frais d'exploitation  | 7 120         | 6 613         |
| Impôts fonciers et services   | 6 261         | 5 210         |
| Frais de gestion immobilière  | 300           | 332           |
|   | <b>13 681</b> | <b>12 155</b> |
| <b>Bénéfice d'exploitation avant les<br/>éléments suivants</b>  | <b>16 792</b> | <b>15 264</b> |
| Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires  | 3 656         | 3 970         |
| Intérêts sur débetures convertibles   | 1 680         | —             |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu  | 3 661         | 2 772         |
| Amortissement des frais reportés et autres actifs   | 1 366         | 1 383         |
|   | <b>10 363</b> | <b>8 125</b>  |
| Bénéfice d'exploitation tiré des<br>éléments d'actifs immobiliers   | 6 429         | 7 139         |
| Frais d'administration du Fonds   | 413           | 461           |
| Autres revenus  | (29)          | (143)         |
| <b>Bénéfice net pour la période</b>   | <b>6 045</b>  | <b>6 821</b>  |
| Bénéfice net de base<br><b>par part [note 11]</b>   | <b>0,187</b>  | <b>0,215</b>  |
| Bénéfice net dilué<br><b>par part [note 11]</b>   | <b>0,184</b>  | <b>0,213</b>  |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

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

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR Bilans consolidés

| (en milliers de dollars)                     | Au 31 mars<br>2005<br>(non vérifiés)<br>\$ | Au 31 décembre<br>2004<br>(vérifiés)<br>\$ |
|--|--|--|
| <b>Actif</b>                                 |  |  |
| Immeubles productifs de revenu [note 3]      | 639 157                                    | 640 889                                    |
| Immeubles en développement [note 4]          | 23 372                                     | 20 967                                     |
| Frais reportés et autres actifs [note 5]     | 26 630                                     | 26 736                                     |
| Frais payés d'avance                         | 5 808                                      | 2 010                                      |
| Débiteurs                                    | 7 644                                      | 6 878                                      |
| Espèces et quasi-espèces                     | —  | 8 174                                      |
|  | <b>702 611</b>                             | <b>705 654</b>                             |
| <b>Passif et avoir des porteurs de parts</b> |  |  |
| <b>Passif</b>                                |  |  |
| Emprunts hypothécaires [note 6]              | 260 928                                    | 262 247                                    |
| Débiteures convertibles [note 7]             | 99 792                                     | 100 000                                    |
| Emprunts bancaires [note 8]                  | 3 020                                      | —  |
| Créditeurs et charges à payer                | 14 118                                     | 18 388                                     |
| Distributions payables aux porteurs de parts | 3 232                                      | 3 551                                      |
|  | <b>381 090</b>                             | <b>384 186</b>                             |
| <b>Avoir des porteurs de parts</b>           |  |  |
| Apports des porteurs de parts [note 9]       | 332 181                                    | 328 433                                    |
| Bénéfices nets cumulés                       | 159 181                                    | 153 136                                    |
| Distributions cumulées                       | (170 080)                                  | (160 353)                                  |
| Surplus d'apport [note 9]                    | 239  | 252  |
|  | <b>321 521</b>                             | <b>321 468</b>                             |
|  | <b>702 611</b>                             | <b>705 654</b>                             |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

**Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)**

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

**État consolidés de l'avoir des porteurs de parts**

| <b>Pour le trimestre arrêté au 31 mars<br/>(non vérifiés, en milliers de dollars)</b> | <b>2005<br/>\$</b> | <b>2004<br/>\$</b> |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Apports des porteurs de parts</b>  |                    |                    |
| Solde au début de la période  | 328 433            | 320 604            |
| Émissions de parts [note 9]   | 3 748              | 777                |
| <b>Solde à la fin de la période</b>   | <b>332 181</b>     | <b>321 381</b>     |
| <b>Bénéfices nets cumulés</b>   |                    |                    |
| Solde au début de la période  | 153 136            | 121 640            |
| Modification d'une convention comptable   | —                  | (39)               |
| <b>Bénéfice net pour la période</b>   | <b>6 045</b>       | <b>6 821</b>       |
| <b>Solde à la fin de la période</b>   | <b>159 181</b>     | <b>128 422</b>     |
| <b>Distributions cumulées</b>   |                    |                    |
| Solde au début de la période  | (160 353)          | (122 647)          |
| <b>Distributions aux porteurs de parts</b>  | <b>(9 727)</b>     | <b>(9 083)</b>     |
| <b>Solde à la fin de la période</b>   | <b>(170 080)</b>   | <b>(131 730)</b>   |
| <b>Surplus d'apport [note 9]</b>  |                    |                    |
| Solde au début de la période  | 252                | —                  |
| Modification d'une convention comptable   | —                  | 39                 |
| Régime d'options d'achat de parts   | (13)               | 72                 |
| <b>Solde à la fin de la période</b>   | <b>239</b>         | <b>111</b>         |
| <b>Total de l'avoir des porteurs de parts</b>   | <b>321 521</b>     | <b>318 184</b>     |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

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

### FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

#### État consolidés des flux de trésorerie

| Pour le trimestre arrêté au 31 mars<br>(non vérifiés, en milliers de dollars) | 2005<br>\$ | 2004<br>\$ |
|---|------------|------------|
| <b>Activités d'exploitation</b>   |            |            |
| Bénéfice net pour la période  | 6 045      | 6 821      |
| Ajustements pour :  |            |            |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu                              | 3 661      | 2 772      |
| Amortissement des baux au-dessus du marché                                    | 30         | —          |
| Amortissement des frais reportés et autres actifs                             | 1 366      | 1 383      |
| Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts [note 9]         | 36         | 72         |
| Fonds provenant de l'exploitation   | 11 138     | 11 048     |
| Frais de location   | (1 749)    | (967)      |
| Variation des éléments hors caisse<br>du fonds de roulement [note 13]         | (3 308)    | (10 943)   |
|   | 6 081      | (862)      |
| <b>Activités de financement</b>   |            |            |
| Remboursement des emprunts hypothécaires                                      | (2 346)    | (2 133)    |
| Emprunts bancaires  | 3 020      | —          |
| Distributions aux porteurs de parts   | (10 046)   | (6 053)    |
| Produit net de l'émission de parts [note 9]                                   | 3 491      | 777        |
|   | (5 881)    | (7 409)    |
| <b>Activités d'investissement</b>   |            |            |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu                                 | (2 855)    | (4 773)    |
| Acquisitions d'immeubles en développement                                     | (5 590)    | (6 071)    |
| Autres actifs   | 71         | 21         |
|   | (8 374)    | (10 823)   |
| Variation nette des espèces et quasi-espèces                                  | (8 174)    | (19 094)   |
| Espèces et quasi-espèces au début de la période                               | 8 174      | 33 660     |
| Espèces et quasi-espèces à la fin de la période                               | —          | 14 566     |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

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

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

---

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 2005

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

#### 1. DESCRIPTION DU FONDS

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. 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.

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 à l'intérieur d'une période prédéterminée.

### **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, en cas de dilution, et est établi selon la méthode du rachat d'actions.

### 3. IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

|                             | <b>31 mars</b> | 31 décembre |
|-----------------------------|----------------|-------------|
|                             | <b>2005</b>    | 2004        |
|                             | \$             | \$          |
| Terrains                    | <b>87 658</b>  | 87 533      |
| Bâtiments                   | <b>576 237</b> | 574 404     |
| Actifs intangibles          | <b>7 474</b>   | 7 474       |
|                             | <b>671 369</b> | 669 411     |
| <u>Amortissement cumulé</u> | <b>32 212</b>  | 28 522      |
|                             | <b>639 157</b> | 640 889     |

### 4. IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT

Au cours du trimestre, Cominar a comptabilisé 371 \$ 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

|                       | <b>31 mars</b> | 31 décembre |
|-----------------------|----------------|-------------|
|                       | <b>2005</b>    | 2004        |
|                       | \$             | \$          |
| <b>Au coût amorti</b> |                |             |
| Frais de location     | <b>21 659</b>  | 21 658      |
| Frais de financement  | <b>4 308</b>   | 4 442       |
| Autre actifs          | <b>663</b>     | 636         |
|                       | <b>26 630</b>  | 26 736      |

### 6. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu ayant une valeur comptable nette de 432 062 \$ [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 6,32 % [6,32 % au 31 décembre 2004] et sont renouvelables à diverses dates entre mai 2005 et janvier 2019.

Les remboursements des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit :

|  | <b>Remboursements<br/>de capital</b> | <b>Solde à<br/>l'échéance</b> | <b>Total</b>   |
|--|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|
|  | \$                                   | \$                            | \$             |
| Exercices se terminant les 31 décembre |                                      |                               |                |
| 2005                                   | 7 039                                | 10 361                        | 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          |
| 2010 et suivants                       | 15 567                               | 14 606                        | 30 173         |
|  | <b>45 141</b>                        | <b>215 787</b>                | <b>260 928</b> |

Les emprunts hypothécaires à taux fixes s'élèvent à 238 855 \$ [239 888 \$ au 31 décembre 2004] et ceux à taux variables s'élèvent à 22 073 \$ [22 359 \$ au 31 décembre 2004].

## 7. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Le 17 septembre 2004, Cominar a complété une émission publique de 100 000 débetures 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 débetures est le 30 juin 2014 et les intérêts sont payables semestriellement les 30 juin et 31 décembre. Chaque débeture 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 débetures au prix de conversion de 17,40 \$ par part. Les débetures ne sont pas rachetables avant le 30 juin 2008. À compter du 30 juin 2008 et avant le 30 juin 2010, les débetures 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 débetures 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 débetures 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 débentures convertibles » 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 débentures convertibles ». 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 cours du trimestre, 208 débentures convertibles ont 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 31 mars 2005, le taux de base était de 4,25 % [4,25 % au 31 décembre 2004].

## **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 269 657 parts pour un produit net encaissé de 3 748 \$ [55 046 parts pour un produit net encaissé de 777 \$ en 2004].

| <b>Pour le trimestre arrêté au 31 mars</b>                    | <b>2005</b>       | <b>2004</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Parts émises et en circulation                                |                   |                   |
| au début de la période  | <b>32 284 409</b> | 31 668 291        |
| Émission en vertu de l'exercice d'options                     | <b>237 900</b>    | 13 500            |
| Émission en vertu du régime                                   |                   |                   |
| de réinvestissement des distributions                         | <b>19 804</b>     | 41 546            |
| Émission en vertu de la conversion de débentures convertibles | <b>11 953</b>     | —                 |
| <b>Parts émises et en circulation à la fin de la période</b>  | <b>32 554 066</b> | <b>31 723 337</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 et aux 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 20 % des options après chacun des cinq premiers anniversaires de la date de l'octroi [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.

| Pour le trimestre arrêté au 31 mars                     | 2005      |                                      | 2004      |                                      |
|---|-----------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
|   | Options   | Prix de levée<br>moyen pondéré<br>\$ | Options   | Prix de levée<br>moyen pondéré<br>\$ |
| En cours au début<br>de la période                      | 2 563 000 | 13,86                                | 3 042 166 | 13,58                                |
| Exercées  | (237 900) | 13,07                                | (13 500)  | 10,46                                |
| En cours à la fin<br>de la période                      | 2 325 100 | 13,94                                | 3 028 666 | 13,60                                |
| Options pouvant être exercées<br>à la fin de la période | 157 100   | 13,18                                | 172 333   | 9,55                                 |

| Date<br>de l'octroi | Date<br>d'échéance<br>\$ | Prix de<br>levée | Options   |                          |
|---------------------|--------------------------|------------------|-----------|--------------------------|
|                     |                          |                  | en cours  | pouvant être<br>exercées |
| 9 août 2001         | 9 août 2006              | 11,00            | 43 000    | 43 000                   |
| 13 novembre 2003    | 13 novembre 2010         | 14,00            | 2 282 100 | 114 100                  |
|                     |                          |                  | 2 325 100 | 157 100                  |

### Rémunération à base de parts

La charge de rémunération relative aux options octroyées le 13 novembre 2003 a été calculée à l'aide du modèle Black-Scholes pour l'évaluation des options en supposant une volatilité de 11,7 % sur lesdites parts, 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, 19 804 parts [41 546 en 2004] ont été émises au prix moyen pondéré de 17,79 \$ [15,30 \$ 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 « fiduciaire 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 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 le trimestre arrêté au 31 mars</b>             | <b>2005</b>       | <b>2004</b> |
|--|-------------------|-------------|
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base | <b>32 387 515</b> | 31 690 282  |
| Dilution afférente aux options d'achat de parts        | <b>512 949</b>    | 364 572     |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué   | <b>32 900 464</b> | 32 054 854  |

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 et les revenus de location différés constatés lors de l'application de la méthode linéaire pour les augmentations en cours de bail.

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.

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

| <b>Pour le trimestre arrêté au 31 mars</b>                   | <b>2005</b>       | 2004         |
|--|-------------------|--------------|
|  | \$                | \$           |
| <b>Bénéfice net pour la période</b>                          | <b>6 045</b>      | 6 821        |
| <b>Ajouter</b>   |                   |              |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu             | <b>3 661</b>      | 2 772        |
| Amortissement des baux au-dessus du marché                   | <b>30</b>         | —            |
| Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts | <b>36</b>         | —            |
| Revenus de location reportés                                 | <b>(353)</b>      | (344)        |
| Bénéfice distribuable pour la période                        | <b>9 419</b>      | 9 249        |
| <u>Retenue du bénéfice distribuable</u>                      | <u><b>308</b></u> | <u>(166)</u> |
| Distributions aux porteurs de parts                          | <b>9 727</b>      | 9 083        |
| <br>   |                   |              |
| Bénéfice distribuable par part                               | <b>0,291</b>      | 0,292        |
| Distributions par part                                       | <b>0,300</b>      | 0,285        |

## 13. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE

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

| <b>Pour le trimestre arrêté au 31 mars</b> | <b>2005</b>    | 2004     |
|--|----------------|----------|
|  | \$             | \$       |
| Frais payés d'avance                       | <b>(3 798)</b> | (3 651)  |
| Débiteurs                                  | <b>(766)</b>   | (2 090)  |
| Créditeurs et charges à payer              | <b>1 256</b>   | (5 202)  |
|  | <b>(3 308)</b> | (10 943) |

**Autres informations**

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Intérêts payés  | 3 766 | 3 936 |
| Frais de location impayés   | —     | 287   |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires | 1 027 | —     |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement impayées  | 4 171 | 1 895 |
| Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenu  | 756   | 3 284 |

**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 le trimestre arrêté au 31 mars</b>         | <b>2005</b> | <b>2004</b> |
|--|-------------|-------------|
|  | \$          | \$          |
| Revenus tirés des immeubles productifs de revenu   | 184         | 395         |
| Autres revenus                                     | 64          | 127         |
| Immeubles productifs de revenu et en développement | 8 856       | 8 304       |
| Frais reportés et autres actifs                    | 1 549       | 1 069       |
| Débiteurs  | 697         | 672         |
| Créditeurs et charges à payer                      | 5 632       | 2 740       |

**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 31 mars 2005, en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme.

Au 31 mars 2005, la juste valeur des emprunts hypothécaires était supérieure d'environ 6 582 \$ 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. 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 31 mars 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. ÉVÉNEMENT SUBSÉQUENT

En avril 2005, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent pour un montant de 0,62 million \$.

## 17. 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 le trimestre arrêté au 31 mars 2005

|                                 | Immeubles<br>à bureaux<br>\$ | Immeubles<br>commerciaux<br>\$ | Immeubles<br>industriels et<br>polyvalents<br>\$ | Total<br>\$ |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--|-------------|
| Revenus tirés des immeubles     |                              |                                |  |             |
| productifs de revenu            | 10 935                       | 9 532                          | 10 006   | 30 473      |
| Amortissement des immeubles     |                              |                                |  |             |
| productifs de revenu            | 1 492                        | 1 136                          | 1 033  | 3 661       |
| Bénéfice d'exploitation net (1) | 6 416                        | 5 099                          | 5 277  | 16 792      |
| Immeubles productifs de revenu  | 248 566                      | 203 264                        | 187 327  | 639 157     |

**Pour le trimestre arrêté au 31 mars 2004**

|   | Immeubles<br>à bureaux<br>\$ | Immeubles<br>commerciaux<br>\$ | Immeubles<br>industriels et<br>polyvalents<br>\$ | Total<br>\$ |
|---|------------------------------|--------------------------------|--|-------------|
| Revenus tirés des immeubles<br>productifs de revenu | 8 801                        | 9 470                          | 9 148  | 27 419      |
| Amortissement des immeubles<br>productifs de revenu | 930                          | 1 025                          | 817  | 2 772       |
| Bénéfice d'exploitation net (1)                     | 5 1635 037                   | 5 064                          | 15 264   |             |
| Immeubles productifs de revenu                      | 162 105                      | 199 399                        | 162 871  | 524 375     |

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