

Communiqué de presse pour publication immédiate

Une croissance et une expansion soutenues permettent à Cominar de réaliser d'excellents résultats au troisième trimestre

- Hausses de 21,7 % du bénéfice distribuable et de 24,2 % des distributions aux porteurs de parts
- Acquisition à Montréal de trois immeubles dans les secteurs à bureaux, industriels et polyvalents, loués à 100 % en vertu de baux à long terme — un investissement de 50,0 millions \$

Cominar annonce une hausse de la distribution par part

En novembre, la distribution passe à 0,10 \$ par part, ce qui équivaut à une distribution de 1,20 \$ par part sur une base annualisée

TSX - CUF.UN

Québec, le 9 novembre 2004 — Cominar a poursuivi solidement sa croissance au cours du troisième trimestre terminé le 30 septembre 2004. **Les revenus de location** ont augmenté de 12,4 % ou de 3,0 millions \$, pour s'élever à 27,1 millions \$, comparativement à 24,1 millions \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. S'établissant à 17,3 millions \$, **le bénéfice d'exploitation net** affiche une augmentation de 15,8 %. **Le bénéfice distribuable** s'est accru de 21,7 % pour s'élever à 11,0 millions \$, et le **bénéfice distribuable par part** a atteint 0,345 \$.

Quant au **bénéfice net**, il a été redressé en raison de l'application des nouvelles conventions comptables concernant l'acquisition et l'amortissement des immeubles productifs de revenus, la comptabilisation des revenus, et la rémunération et autres paiements à base d'actions. **Compte tenu de ces modifications, le bénéfice net** s'est élevé à 8,0 millions \$ ou 0,252 \$ par part. **Excluant l'impact de ces modifications, le bénéfice net** s'est établi à 9,9 millions \$ ou 0,311 \$ par part.

« Ces excellents résultats témoignent du bien-fondé de notre stratégie d'expansion que nous adaptons avec vigilance et souplesse aux conditions du marché immobilier. Nous demeurons en mode de croissance dans un marché haussier en donnant priorité à des développements d'immeubles, dont les taux de capitalisation sont nettement supérieurs aux taux qui prévalent dans le marché de la vente. Cependant, nous saisissons aussi les opportunités d'acquisition qui répondent adéquatement à nos objectifs de croissance à court et long terme. Ainsi, nous sommes heureux d'annoncer aux porteurs de parts de Cominar une augmentation de 24,2 % ou de 1,8 million \$ des distributions totales, qui se sont élevées à 9,4 millions \$ pour le troisième trimestre. Quant à la distribution par part, elle est passée à 0,294 \$. De plus, nous annonçons aujourd'hui une augmentation de la distribution par part, qui passe de 0,098 \$ à 0,10 \$ en novembre, et sera versée aux porteurs de parts le 15 décembre 2004. Cette nouvelle hausse porte la distribution à 1,20 \$ par part sur une base annualisée », a déclaré M. Jules Dallaire, président du conseil et chef de la direction.

Les fonds provenant de l'exploitation ont augmenté de 25,0 % par rapport au trimestre correspondant de 2003, pour s'établir 12,5 millions \$ ou 0,392 \$ par part. En excluant l'impact des modifications de conventions comptables mentionnées précédemment, les fonds provenant de l'exploitation auraient été de 12,1 millions \$, en hausse de 21,4 % sur

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse p.2

Pour les neuf premiers mois terminés le 30 septembre 2004, les revenus de location se sont accrus de 13,8 % ou de près de 10 millions \$, pour totaliser 82,3 millions \$, comparativement à 72,4 millions \$ pour la période comparable de 2003. **Le bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 17,2 %, pour atteindre 49,5 millions \$. **Le bénéfice distribuable** affiche une forte augmentation de 28,5 % ou de 7,1 millions \$, s'élevant à 31,8 millions \$, soit 1,001 \$ par part. Quant au **bénéfice net redressé**, il s'est accru de 31,6 % pour passer à 28,4 millions \$.

Pour les neuf premiers mois de 2004, Cominar a versé des **distributions totales** de 27,8 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 22,4 millions \$ pour la période correspondante de 2003, soit une augmentation de 24,2 %. **La distribution par part** a atteint 0,870 \$, comparativement à 0,847 \$ pour les neuf premiers mois de 2003.

Le taux d'occupation des immeubles de Cominar était de 95,1 % au 30 septembre 2004, se comparant à la moyenne obtenue depuis 1998.

Trois acquisitions complétées au troisième trimestre viennent accroître d'environ 440 000 pieds carrés le portefeuille immobilier de Cominar à Montréal — un investissement de 50,0 millions \$

Tout en faisant progresser les développements entrepris sur plusieurs de ses propriétés, Cominar a complété trois acquisitions au cours du troisième trimestre, toutes situées dans la région de Montréal. Deux de ces immeubles sont dans le secteur industriel et polyvalent et le troisième est un immeuble à bureaux. Tous trois sont entièrement loués en vertu de baux à long terme, et leur taux de capitalisation moyen est de 9,3 %, ce qui est très satisfaisant dans le contexte actuel. Ces transactions qui totalisent près de 440 000 pieds carrés, représentent un investissement total de 50,0 millions \$ et font passer le portefeuille immobilier de Cominar dans la région de Montréal à 3,2 millions de pieds carrés.

Cinq projets de développement en cours totalisant dix immeubles — un investissement de 71,0 millions \$

Cominar poursuit cinq projets de développement totalisant dix immeubles et totalisant une superficie locative de plus de 835 000 pieds carrés. Ils représentent un investissement total de 71,0 millions \$. Ces projets devraient se terminer d'ici l'été 2005. Lorsqu'ils seront complétés, le portefeuille de Cominar comptera alors 125 immeubles et plus de 9,7 millions de pieds carrés, dont plus de 3,4 millions de pieds carrés dans la région de Montréal.

Au 30 septembre 2004, **le ratio d'endettement** s'établissait à 50,7 % de la valeur comptable brute du portefeuille immobilier, alors que le taux autorisé par la convention de fiducie de Cominar s'élève à 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 70 millions \$ au 30 septembre 2004.

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse p.3

PERSPECTIVES

« Nous sommes confiants de terminer l'exercice avec une croissance marquée sur 2003. Les taux d'occupation de nos récentes acquisitions et de plusieurs développements en cours sont excellents et nous permettent de prévoir une croissance des plus intéressantes pour les prochains mois. Tous les développements en cours progressent selon les échéanciers. À titre d'exemple, la tour à bureaux de 205 000 pieds carrés à *Place de la Cité*, actuellement en construction, est déjà louée à 92 % et devrait l'être entièrement d'ici la fin de 2004. Nous maintenons une stratégie d'expansion adaptée aux conditions du marché afin d'optimiser notre croissance à court et à long terme ainsi que le rendement aux porteurs de parts de Cominar », a ajouté M. Jules Dallaire.

PROFIL au 9 novembre 2004

L'un des plus importants propriétaires immobiliers de la région de Québec dans le secteur commercial, le Fonds de Placement Immobilier Cominar jouit d'une présence dominante et peut ainsi profiter d'importantes économies d'échelle. Il est actuellement propriétaire d'un portefeuille diversifié de **118 immeubles comptant 14 immeubles à bureaux, 25 immeubles commerciaux et 79 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale d'environ 9,1 millions de pieds carrés dans les régions de Québec et de Montréal.** Les fonctions de gestion des immeubles et des éléments d'actif de Cominar sont effectuées à l'interne et sont entièrement intégrées, de sorte que le FPI est auto-administré et autogéré.

- 30 -

Pour information :

M. Jules Dallaire, Président du conseil et chef de la direction

M. Michel Dallaire, ing., Président et chef des opérations

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

Tél. : (418) 681-8151

jdallaire@cominar.com

mdallaire@cominar.com

mberthelot@cominar.com

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse p.4

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR États consolidés des résultats

Pour la période arrêtée au 30 septembre (non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part)	Trimestre		Cumulatif	
	2004 \$	2003 \$	2004 \$	2003 \$
Produits d'exploitation				
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	27	24	82 34	72 3
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation des immeubles	4	5	16 74	16 2
Impôts fonciers et services	4	3	15 24	12 9
Frais de gestion immobilière	264	270	864	954
	9	9	32 84	30 1
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	17	14	49 49	42 2
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	4	4	12 24	12 8
Intérêts sur débetures convertibles	259	0	259	0
Amortissement des immeubles productifs de revenu	3	1	8 98	3 1
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1	1	3 94	3 5
	8	6	25 44	19 5
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	8	8	24 07	22 6
Frais d'administration du Fonds	449	411	1 44	1 1
Autres revenus	56	23	995	78
Bénéfice net pour la période	8	7	23 64	21 6
Bénéfice net de base par part (note 10)	0,252	0,301	0,743	0,821
Bénéfice net dilué par part (note 10)	0,250	0,299	0,738	0,817

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse p.5

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Bilans consolidés

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2004 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2003 (vérifiés) \$
Actif		
Immeubles productifs de revenu (note 4)	624 431	518 770
Immeubles en développement	23 830	21 486
Frais reportés et autres actifs (note 5)	26 333	21 540
Frais payés d'avance	6 118	1 901
Débiteurs	6 631	5 525
Espèces et quasi-espèces	13 212	33 660
	700 555	602 882
Passif et avoir des porteurs de parts		
Passif		
Emprunts hypothécaires (note 6)	267 667	270 715
Débiteures convertibles (note 7)	100 000	0
Emprunts bancaires (note 8)	0	0
Créditeurs et charges à payer	10 812	12 570
Distributions payables aux porteurs de parts	3 150	0
	381 629	283 285
Avoir des porteurs de parts		
Apport des porteurs de parts (note 9)	323 873	320 604
Bénéfices nets cumulés	145 244	121 640
Distributions cumulées	(150 447)	(122 647)
Surplus d'apport (note 9)	256	0
	318 926	319 597
	700 555	602 882

États consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour la période arrêtée au 30 septembre (non vérifiés, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif	
	2004 \$	2003 \$	2004 \$	2003 \$
Avoir des porteurs de parts				
Solde au début de la période	323 1	251 7	320 60	248 8
Émissions de parts	683	1 2	3 26	4 0
Solde à la fin de la période	323 8	252 9	323 87	252 9
Bénéfices nets cumulés				
Solde au début de la période	137 2	104 2	121 64	90 6
Modification d'une convention comptable (note 3)	0	0	(39)	0
Bénéfice net	8 0	7 9	23 64	21 6
Solde à la fin de la période	145 2	112 2	145 24	112 2
Distributions cumulées				
Solde au début de la période	(141 0)	(106 0)	(122 64)	(91 2)
Distributions aux porteurs de parts	(9 3)	(7 5)	(27 80)	(22 3)
Solde à la fin de la période	(150 4)	(113 6)	(150 44)	(113 6)
Surplus d'apport (note 9)				
Modification d'une convention comptable (note 3)	184	0	39	0
Régime d'option d'achat de parts	72	0	217	0
Solde à la fin de la période	256	0	256	0
Total de l'avoir des porteurs de parts	318 9	251 5	318 92	251 5

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse p.6

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR États consolidés des flux de trésorerie

Pour la période arrêtée au 30 septembre (non vérifiés, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif	
	2004 \$	2003 \$	2004 \$	2003 \$
Activités d'exploitation				
Bénéfice net pour la période	8 0	7 951	23 6	21 606
Éléments n'affectant pas la trésorerie :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	3 2	1 081	8 9	3 179
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1 1	1 131	3 9	3 556
Amortissement des baux au-dessus du marché	22	0	25	0
Frais de location	0	(158)	0	(810)
Charge de rémunération – options d'achat de parts (note 9)	72	0	217	0
Fonds provenant de l'exploitation	12 5	10 005	36 7	27 530
Frais de location	(2 8)	(1 814)	(4 8)	(5 447)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	2 6	2 366	(10 0)	(4 112)
	12 3	10 557	21 9	17 971
Activités de financement				
Emprunts hypothécaires	0	0	0	52 806
Remboursement des emprunts hypothécaires	(15 9)	(2 121)	(21 1)	(9 507)
Produit net de l'émission des débetures convertibles (note 7)	96 2	0	96 2	0
Emprunts bancaires	(19 7)	9 873	0	(14 034)
Distributions aux porteurs de parts	(9 3)	(7 552)	(24 6)	(19 857)
Produit net de l'émission de parts (note 9)	682	1 217	3 2	4 067
	51 8	1 417	53 7	13 469
Activités d'investissement				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(55 6)	(8 191)	(91 6)	(21 249)
Acquisitions d'immeubles en développement	4 8	(3 752)	(4 3)	(9 914)
Autres actifs	(163)	(31)	(114)	(277)
	(50 9)	(11 974)	(96 1)	(31 440)
Variation nette des espèces et quasi-espèces	13 2	0	(20 4)	0
Espèces et quasi-espèces au début de la période	0	0	33 6	0
Espèces et quasi-espèces à la fin de la période	13 2	0	13 2	0
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement				
Frais payés d'avance	2 3	1 741	(4 2)	(4 170)
Débiteurs	111	566	(1 1)	(1 299)
Créditeurs et charges à payer	139	59	(4 7)	1 357
	2 6	2 366	(10 0)	(4 112)
Informations supplémentaires				
Intérêts payés	7 0	4 156	15 0	12 277
Frais de location impayés	0	(542)	0	168
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu par la prise en charge d'emprunts hypothécaires	6 7	6 143	18 0	11 134
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement impayés	(55)	225	2 9	1 243
Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenu	859	111	4 1	949

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse p.7

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour la période arrêtée au 30 septembre 2004
(non vérifiés, en milliers de dollars sauf les montants par part)

1. Organisation du Fonds de placement immobilier

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

2. Conventions comptables

Les états financiers intermédiaires consolidés non vérifiés 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 2003, à l'exception toutefois de l'adoption des nouvelles conventions comptables décrites ci-dessous. Ces états financiers ne comprennent pas toutes les informations exigées par les PCGR applicables aux états financiers annuels, et ils doivent être lus en tenant compte des états financiers du 31 décembre 2003.

3. Modification des conventions comptables

Constatation des produits

À compter du 1^{er} janvier 2004, conformément au chapitre 1100 du manuel de l'*Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA)*, « Principes comptables généralement reconnus », les revenus contractuels de location prévoyant des augmentations en cours de bail sont constatés aux résultats selon une formule de comptabilisation linéaire. Avant cette date, les revenus de location étaient constatés selon leur exigibilité. L'adoption prospective de cette convention comptable a eu pour effet d'augmenter le bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers de 1 029 \$ pour la période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2004. Nous prévoyons que l'incidence de cette modification sera d'environ 1,35 million \$ en 2004, mais qu'elle n'aura aucun impact sur le bénéfice distribuable, celui-ci étant corrigé des revenus de location ajustés.

Amortissement des immeubles productifs de revenu

À compter du 1^{er} janvier 2004, conformément au chapitre 1100 du manuel de l'ICCA, « Principes comptables généralement reconnus », les immeubles productifs de revenu sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire, de manière à amortir complètement la valeur résiduelle des bâtiments sur une période de 40 ans. Avant cette date, les immeubles productifs de revenus étaient amortis selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés au taux de 5%. L'adoption prospective de cette convention comptable a eu pour effet d'accroître l'amortissement des immeubles productifs de revenu pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2004 de 5,4 millions \$, réduisant par le fait même le bénéfice net pour la période de ce montant. Nous prévoyons que l'incidence de cette modification sera d'environ 7,3 millions \$ en 2004. Cependant, l'effet sur le bénéfice distribuable sera nul puisque l'amortissement des immeubles productifs de revenu est ajouté au bénéfice net pour les fins du calcul du bénéfice distribuable.

Rémunération à base d'actions (parts)

À compter du 1^{er} janvier 2004, Cominar a appliqué rétroactivement au 1^{er} janvier 2002 le chapitre 3870 du manuel de l'ICCA, « Rémunérations et autres paiements à base d'actions ». L'ICCA exige maintenant la passation en charge des instruments de capitaux propres attribués à des salariés en utilisant une méthode fondée sur la juste valeur. La juste valeur des options d'achat d'actions octroyées aux fiduciaires et employés de Cominar le 14 novembre 2003 s'élève à 607\$ et les charges de rémunération s'y rapportant sont amorties selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits. Par conséquent, le solde d'ouverture des bénéfices nets cumulés a été ajusté d'un montant de 39 \$ sans retraitement des états financiers antérieurs. L'impact de cette modification de convention comptable a également eu pour effet d'augmenter les frais d'administration du Fonds de 217 \$ pour la période terminée le 30 septembre 2004 et sera de 290 \$ pour l'exercice se terminant en 2004. Le bénéfice net sera réduit du même montant, toutefois il n'y aura aucun impact sur l'avoir des porteurs

Acquisition d'immeubles productifs de revenu

Depuis le 12 septembre 2003, Cominar applique prospectivement le CPN-140 du manuel de l'ICCA, « Comptabilisation des contrats de location-exploitation acquis dans le cadre d'une acquisition d'actifs ou d'un regroupement d'entreprise ». Selon cet abrégé, l'ICCA exige maintenant d'attribuer une fraction du coût d'acquisition d'un immeuble productif de revenu à la juste valeur des contrats de location-exploitation en place ainsi qu'à la juste valeur liée aux relations clients, s'il y a lieu. Cette attribution est basée sur des hypothèses et estimés de la part de la direction. Ces actifs intangibles sont classés dans les immeubles productifs de revenu et sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes. Avant cette date, aucune valeur n'était attribuée à ces actifs intangibles. L'adoption prospective de cet abrégé aura pour effet d'accélérer l'amortissement des immeubles productifs de revenu, mais n'aura cependant aucun effet sur le bénéfice distribuable.

Cette convention a été appliquée à trois acquisitions réalisées au cours de la période de trois mois terminée au 30 septembre 2004. Du coût d'acquisition total de 50 millions \$, Cominar a attribué 4,8 millions \$ à la juste valeur estimative des actifs intangibles acquis.

4. Immeubles productifs de revenu

	Au 30 septembre 2004		Au 31 décembre 2003	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette comptable	Valeur nette comptable
	\$	\$	\$	\$
Terrains	87 532	0	87 532	78 611
Bâtiments	554 432	24 838	529 594	440 159
	641 964	24 838	617 126	518 770
Actifs intangibles	7 448	143	7 305	0
	649 412	24 981	624 431	518 770

5. Frais reportés et autres actifs

	Au 30 septembre 2004		Au 31 décembre 2003	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette comptable	Valeur nette comptable
	\$	\$	\$	\$
Frais de location	41 635	15 975	25 660	20 765
Autres actifs	1 422	749	673	775
	43 057	16 724	26 333	21 540

6. Emprunts hypothécaires

Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu. Ils portent intérêt à des taux annuels variant de 4,00% à 11,00% (4,50% à 11,00% au 31 décembre 2003), le taux moyen pondéré s'élevant à 6,31% (6,31% au 31 décembre 2003) et sont renouvelables à diverses dates entre mai 2005 et janvier 2019.

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 produit 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 courus ont été inscrits sous la rubrique « intérêts » à l'état des résultats. Les coûts d'émission des débentures sont amortis sur une période de 10 ans et inscrits sous la rubrique « intérêts ». 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.

8. Emprunts bancaires

Cominar dispose de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 65 865 \$. Ces facilités de crédit, renouvelables annuellement, portent intérêts à 0,50 % au-dessus du taux de base. Au 30 septembre 2004, le taux de base était de 4,00 %.

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 dans 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 70 207 parts pour un produit net encaissé de 839 \$.

	Période de trois mois arrêtée au 30 septembre 2004	Période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2004
Parts émises et en circulation au début de la période	31 897 064	31 668 291
Émission en vertu de l'exercice d'options	51 166	181 666
Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	19 041	117 314
Parts émises et en circulation à la fin de la période	31 967 271	31 967 271

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 de l'octroi pour les options octroyées avant le 14 novembre 2003). Le prix de levée des options correspond au cours des parts de Cominar à la date d'octroi des options et la durée maximale des options est de sept ans.

	Options	Prix de levée moyen pondéré \$
En cours au début de la période	3 042 166	13,58
Exercées	181 666	9,70
En cours à la fin de la période	2 860 500	13,83

Date d'octroi	Date d'échéance	Prix de levée	Au 30 septembre 2004	
			Options en cours	Options pouvant être levées
14 janvier 2000	14 janvier 2005	8,55	11 000	11 000
27 mars 2001	27 mars 2006	10,20	10 000	10 000
9 août 2001	9 août 2008	11,00	129 500	129 500
14 novembre 2003	14 novembre 2010	14,00	2 710 000	0
			<u>2 860 500</u>	<u>150 500</u>

Rémunération à base d'actions

Les charges de rémunération relatives aux options octroyées le 14 novembre 2003 ont été calculées 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%.

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 sur parts 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 existants des options 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. Au cours de la période, 117 314 parts ont été émises au prix moyen pondéré de 14,80 \$ en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

10. 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.

Pour la période de trois mois arrêtée au 30 septembre	2004	2003
	Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	31 907 224
Dilution afférente aux options d'achat de parts	233 250	110 715
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	32 140 474	26 549 566
Pour la période de neuf mois arrêtée au 30 septembre	2004	2003
	Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	31 805 283
Dilution afférente aux options d'achat de parts	233 250	110 715
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	32 038 533	26 431 466

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

11. 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 principes comptables généralement reconnus du Canada auquel on ajoute les dépenses d'amortissement et la charge de rémunération liée aux options et on exclut les revenus de location constatés suite à l'application de la méthode de comptabilisation linéaire des revenus contractuels de location.

Pour la période arrêtée au 30 septembre	Trimestre		Cumulatif	
	2004 \$	2003 \$	2004 \$	2003 \$
Bénéfice net pour la période	8 034	7 951	23 643	21 606
Ajouter (déduire) :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	3 223	1 081	8 989	3 179
Amortissement des baux au-dessus du marché	22	0	25	0
Charge de rémunération liée aux options	72	0	217	0
Revenus de location différés	(360)	0	(1 029)	0
Bénéfice distribuable pour la période	10 991	9 032	31 845	24 785
Retenue du bénéfice distribuable	(1 596)	(1 465)	(4 045)	(2 403)
Distributions aux porteurs de parts	9 395	7 567	27 800	22 382
Bénéfice distribuable par part	0,345	0,342	1,001	0,942
Distributions par part	0,294	0,286	0,870	0,847

12. Opérations entre apparentées

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:

Pour la période arrêtée au 30 septembre	Trimestre		Cumulatif	
	2004 \$	2003 \$	2004 \$	2003 \$
Revenus de location	312	310	970	868
Autres revenus	123	99	365	345
Immeubles productifs de revenu et en développement	4 828	2 500	20 701	12 498
Frais reportés et autres actifs	1 489	1 738	3 775	5 317
Solde au 30 septembre				
Débiteurs			374	646
Créditeurs et charges à payer			2 273	561

13. Événements subséquents

En novembre 2004, Cominar a annoncé une hausse de la distribution par part. La distribution mensuelle passe à 0,10 \$ par part et la distribution annuelle totale à 1,20 \$ par part.

14. Informations sectorielles

Les opérations de Cominar englobent trois catégories de biens immobiliers situés en totalité dans la province de Québec. Les tableaux suivants présentent les informations financières correspondant à ces catégories de biens immobiliers.

Pour la période de trois mois arrêtée au 30 septembre 2004

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	9 385	9 398	8 325	27 108
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	1 830	1 182	1 202	4 214
Amortissement des immeubles productifs de revenu	1 187	1 078	958	3 223
Bénéfice d'exploitation net (1)	5 713	5 775	5 790	17 278

Pour la période de trois mois arrêtée au 30 septembre 2003

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	7 872	8 946	7 301	24 119
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	1 760	1 339	1 273	4 372
Amortissement des immeubles productifs de revenu	368	422	291	1 081
Bénéfice d'exploitation net (1)	4 729	5 276	4 918	14 923

Pour la période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2004

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	27 349	28 584	26 350	82 283
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	5 076	3 544	3 638	12 258
Amortissement des immeubles productifs de revenu	3 214	3 165	2 610	8 989
Bénéfice d'exploitation net (1)	16 690	16 389	16 419	49 498
Immeubles productifs de revenu	236 234	202 759	185 438	624 431

Pour la période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2003

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	22 969	26 468	22 916	72 353
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	5 122	3 843	3 836	12 801
Amortissement des immeubles productifs de revenu	1 103	1 206	870	3 179
Bénéfice d'exploitation net (1)	13 396	14 738	14 095	42 229
Immeubles productifs de revenu	162 082	202 185	150 988	515 255

(1) Le bénéfice d'exploitation net représente le bénéfice d'exploitation avant intérêts et amortissements.