

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 |
| Débtentures 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

| | Trimestre | | Cumulatif | |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Pour la période arrêtée au 30 septembre (non vérifiés, en milliers de dollars) | \$ | \$ | \$ | \$ |
| 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.