

Communiqué de presse pour publication immédiate

Excellent 1^{er} trimestre 2004 pour Cominar qui réalise une forte croissance et poursuit son expansion

- Hausses de 16,4 % du bénéfice d'exploitation net, de 24,0 % du bénéfice distribuable et de 23,9 % des distributions aux porteurs de parts
- Six développements industriels et polyvalents complétés
- *Événements ultérieurs au trimestre : 3 acquisitions*

TSX - CUF.UN

Québec, le 11 mai 2004 — Lors de son assemblée annuelle des porteurs de parts qui se tient ce matin à Montréal, Cominar annonce d'excellents résultats pour son premier trimestre terminé le 31 mars 2004. Il s'agit de son 24^e trimestre consécutif affichant une solide croissance. Les **revenus de location** se sont accrus de 15,7 %, pour s'élever à 27,4 millions \$, comparativement à 23,7 millions \$ pour la période comparable de 2003. Le **bénéfice d'exploitation net** est en hausse de 16,4 %, s'établissant à 15,3 millions \$. Le **bénéfice distribuable** a augmenté de 24,0 %, pour atteindre 9,2 millions \$. Quant au **bénéfice distribuable par part**, il est passé à 0,292 \$, en hausse de 2,4 %.

Afin de se conformer à de nouvelles recommandations de l'ICCA, Cominar a appliqué, au premier trimestre de 2004, de nouvelles conventions comptables, concernant l'amortissement des immeubles productifs de revenus, la comptabilisation des revenus, et la **rémunération et autres paiements à base d'actions**. Ces modifications ont eu un impact direct sur le bénéfice net, mais très peu significatif sur le bénéfice distribuable.

Le **bénéfice net** s'est accru de 6,3 % sur celui de la période comparable de 2003, pour atteindre 6,8 millions \$, soit 0,215 \$ par part. D'une part, le changement de méthode d'amortissement des immeubles productifs de revenus a eu un impact négatif de 1,6 million \$ ou 0,051 \$ par part. D'autre part, la comptabilisation sur une base linéaire des revenus de loyers dont les baux comportent une clause escalatoire a aussi influencé le bénéfice net, mais en l'augmentant de 344 000 \$ ou 0,01 \$ par part. Par ailleurs, la passation en charge de la valeur des options attribuées aux employés a eu un impact négatif qui s'est chiffré à 72 000 \$. Excluant l'impact de ces modifications, le bénéfice net aurait montré une hausse de 27,0 %, pour s'établir à 8,1 millions \$ ou 0,257 \$ par part.

« L'année 2004 a commencé en force, tant sur le plan de la croissance que de l'expansion du portefeuille. Ces excellents résultats nous ont permis de verser des **distributions aux porteurs de parts** en hausse de 23,9 % ; elles ont totalisé 9,1 millions \$, soit 0,285 \$ par part, comparativement à 7,3 millions \$ ou 0,279 \$ pour la période comparable de 2003. Nous sommes très satisfaits de la croissance de la période. Elle est attribuable à la gestion prudente et dynamique de nos équipes et à la qualité de notre portefeuille incluant les développements et les acquisitions réalisés au cours des derniers mois dans un marché haussier exigeant de la prudence en matière d'acquisition. Nous devons aussi ces résultats aux efforts de nos conseillers en location, ainsi qu'à la qualité du service à la clientèle qui caractérise Cominar », a déclaré M. Jules Dallaire, président du conseil et chef de la direction.

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

Les fonds autogénérés provenant de l'exploitation se sont accrus de 35,5 % par rapport au trimestre correspondant de 2003, pour s'établir 11,0 millions \$ ou 0,349 \$ par part. En excluant l'impact des modifications de conventions comptables, la croissance des fonds autogénérés aurait été de 31,3 % ou 8,3 % par part.

Au 31 mars 2004, Cominar affichait **un taux d'occupation** de 94,8 %, qui se comparait bien à la moyenne obtenue depuis 1998. **Le taux annuel de renouvellement des baux depuis 1998** se situe en moyenne à environ 79 %, reflétant les efforts déployés par l'équipe de conseillers en location de Cominar et la qualité de ses immeubles. Au 31 mars 2004, 49,9 % des baux échéant en 2004 avaient déjà été renouvelés. De plus, des **nouveaux baux** représentant environ 239 000 pieds carrés de superficie locative étaient signés.

Le ratio d'endettement est de 44,5 % de la valeur comptable brute du portefeuille, alors que le taux autorisé par la convention de fiducie de Cominar s'élève à 60 %. Toutefois, afin de respecter sa politique de gestion prudente de la dette, Cominar préfère maintenir ce ratio d'endettement inférieur à 55 %, ce qui lui laissait une capacité d'acquisition de 141,3 millions \$ au 31 mars 2004.

Six développements industriels et polyvalents complétés à Québec et à Montréal

Le premier trimestre a été également une période d'expansion pendant laquelle Cominar a complété la construction de deux immeubles industriels et polyvalents situés à Québec, qui sont entièrement loués. Ces immeubles couvrent une superficie locative de 53 000 pieds carrés, et représentent un investissement total de 2,2 millions \$. Leur taux de capitalisation moyen est de 10,4 %. De plus, Cominar a terminé l'agrandissement de quatre immeubles industriels et polyvalents situés dans les régions de Québec et de Montréal, représentant 124 000 pieds carrés, qui sont actuellement occupés à 78 %. Ces agrandissements ont été réalisés à un taux de capitalisation moyen de 10,5 %.

Trois acquisitions ultérieurement au premier trimestre

En avril 2004, Cominar a réalisé l'acquisition de deux immeubles industriels et polyvalents, à Montréal et à Québec. Ces deux immeubles totalisent environ 102 000 pieds carrés et représentent un investissement de 5,5 millions \$. Leur taux de capitalisation moyen de 10,3 %. De plus, Cominar a complété l'acquisition d'un immeuble à bureaux de 157 000 pieds carrés, dans la région de Montréal, au coût de 28 millions \$, et dont le taux de capitalisation s'élève à 9,2 %. Cet immeuble est entièrement loué au Gouvernement fédéral en vertu d'un bail à long terme.

Quatre projets de développement en cours sur neuf immeubles

À la fin du premier trimestre, Cominar comptait des projets de développement sur neuf immeubles totalisant plus de 770 000 pieds carrés de superficie locative, dont huit constructions et un agrandissement. Ces projets qui devraient être complétés d'ici l'été 2005, représentent un investissement de 59,4 millions \$, et se définissent comme suit :

- la construction d'une tour à bureaux de 205 000 pieds carrés à *Place de la Cité*, à Québec, dont le premier client occupe 72 400 pieds carrés ou six étages depuis le 1^{er} avril 2004 ;
- la construction de quatre immeubles industriels et polyvalents, à Laval, d'une superficie locative de 301 400 pieds carrés ;

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

- la construction de trois immeubles industriels et polyvalents, à Québec, d'une superficie locative de 188 000 pieds carrés ;
- et un agrandissement de 76 000 pieds carrés au centre commercial *Carrefour Charlesbourg*, à Québec, où 58 000 pieds carrés sont occupés depuis le 1^{er} mai 2004.

Lorsque ces développements seront complétés, le portefeuille de Cominar totalisera 122 immeubles et 9,1 millions de pieds carrés, dont près de 3 millions de pieds carrés dans la région de Montréal.

Ces acquisitions et développements s'inscrivent pleinement dans la stratégie de croissance actuelle de Cominar, qui donne temporairement priorité au développement d'immeubles dans un marché immobilier qui demeure haussier. Néanmoins, Cominar poursuit ses acquisitions en les sélectionnant avec une prudence particulière en fonction de critères précis, notamment la rentabilité à court et long terme. 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.

Perspectives

Cominar prévoit maintenir une bonne croissance au cours des prochaines périodes. Les développements complétés en 2003 et au début de 2004 jouissent d'un taux d'occupation intéressant et apportent la contribution estimée au bénéfice distribuable. Depuis le 1^{er} avril 2004, une partie de la nouvelle tour à bureaux de *Place de la Cité* contribue également au bénéfice distribuable. De plus, les trois acquisitions complétées en avril apporteront leur contribution aux résultats futurs. Ces récents développements et acquisitions participeront à la croissance du portefeuille et à sa rentabilité au cours des prochaines périodes.

PROFIL au 11 mai 2004

L'un des plus importants propriétaires immobiliers de la grande 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 **115 immeubles comptant 13 immeubles à bureaux, 25 immeubles commerciaux et 77 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 8,3 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 de l'exploitation

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
États consolidés du bénéfice net et du bénéfice distribuable

Pour le trimestre arrêté au 31 mars (Non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part)	2004 \$	2003 \$
Produits d'exploitation		
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	27 419	23 700
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation des immeubles	6 613	5 891
Impôts fonciers et services	5 210	4 348
Frais de gestion immobilière	332	348
	12 155	10 587
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	15 264	13 113
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	3 970	4 086
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 772	1 042
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1 383	1 170
	8 125	6 298
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	7 139	6 815
Frais d'administration du Fonds	461	400
Autres revenus	143	0
Bénéfice net pour la période	6 821	6 415
Bénéfice net de base par part (note 7)	0,215	0,245
Bénéfice net dilué par part (note 7)	0,213	0,244

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Bilans consolidés

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2004 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2003 (vérifiés) \$
Actif		
Immeubles productifs de revenu (note 4)	524 375	518 770
Immeubles en développement	25 848	21 486
Frais reportés et autres actifs	21 390	21 540
Frais payés d'avance	5 552	1 901
Débiteurs	7 615	5 525
Espèces et quasi-espèces	14 566	33 660
	599 346	602 882
Passif et avoir des porteurs de parts		
Passif		
Emprunts hypothécaires (note 5)	268 582	270 715
Créditeurs et charges à payer	9 550	12 570
Distributions payables aux porteurs de parts	3 030	-
	281 162	283 285
Avoir des porteurs de parts		
Apports des porteurs de parts (note 6)	321 381	320 604
Bénéfices cumulés	128 422	121 640
Distributions cumulées	(131 730)	(122 647)
Surplus d'apport (note 6)	111	0
	318 184	319 597
	599 346	602 882

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

Pour le trimestre arrêté au 31 mars (Non vérifiés, en milliers de dollars)	2004 \$	2003 \$
Apports des porteurs de parts		
Solde au début de la période	320 604	248 874
Émissions de parts	777	1 644
Solde à la fin de la période	321 381	250 518
Bénéfices cumulés		
Solde au début de la période	121 640	90 618
Modification d'une convention comptable (note 2)	(39)	
Bénéfice net	6 821	6 415
Solde à la fin de la période	128 422	97 033
Distributions cumulées		
Solde au début de la période	(122 647)	(91 245)
Distributions aux porteurs de parts	(9 083)	(7 331)
Solde à la fin de la période	(131 730)	(98 576)
Surplus d'apport (note 6)		
Modification d'une convention comptable (note 2)	39	0
Régime d'options d'achat de parts	72	0
Solde à la fin de la période	111	0
Total de l'avoir des porteurs de parts	318 184	248 975

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés des flux de trésorerie

Pour le trimestre arrêté au 31 mars (Non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part)	2004 \$	2003 \$
Activités d'exploitation		
Bénéfice net pour la période	6 821	6 415
Ajustements pour:		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 772	1 042
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1 383	1 170
Frais de location	0	(474)
Charge de rémunération – options d'achat de parts (note 6)	72	
Fonds provenant de l'exploitation	11 048	8 153
Frais de location	(967)	(1 306)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Frais payés d'avance	(10 943)	(3 233)
	(862)	3 614
Activités de financement		
Emprunts hypothécaires	0	22 000
Remboursement des emprunts hypothécaires	(2 133)	(5 426)
Emprunts bancaires	0	(4 565)
Distributions aux porteurs de parts	(6 053)	(4 886)
Produit net de l'émission de parts (note 6)	777	1 644
	(7 409)	8 767
Activités d'investissement		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(4 773)	(9 757)
Acquisitions d'immeubles en développement	(6 071)	(2 424)
Autres actifs	21	(200)
	(10 823)	(12 381)
Variation nette des espèces et quasi-espèces	(19 094)	0
Espèces et quasi-espèces au début de la période	33 660	0
Espèces et quasi-espèces à la fin de la période	14 566	0
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Frais payés d'avance	(3 651)	(3 507)
Débiteurs	(2 090)	(805)
Créditeurs et charges à payer	(5 202)	1 079
	(10 943)	(3 233)
Informations supplémentaires		
Intérêts payés	3 936	3 937
Frais de location impayés	287	508
Acquisition d'un immeuble productif de revenu par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire	0	2 433
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement impayées	1 895	193
Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenu	3 284	838

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 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 de Cominar ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada et ils sont, à tous égards importants, conformes aux recommandations de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques et Privées. Ces conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci sont identiques à celles utilisées pour les états financiers annuels du 31 décembre 2003, à l'exception toutefois de l'adoption des nouvelles conventions comptables décrites ci-dessous.

3. Modifications de 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 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 344 \$ pour le trimestre arrêté au 31 mars 2004. Nous prévoyons que l'incidence de cette modification sera d'environ 1,5 million \$ en 2004, mais qu'elle n'aura aucun impact sur le bénéfice distribuable, celui-ci étant corrigé des revenus de location différés.

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 bâtiments 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 le trimestre terminé le 31 mars 2004 de 1,6 million \$, 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 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 seront amorties selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits. Par conséquent, le solde d'ouverture des bénéfices 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 72\$ pour le trimestre terminé le 31 mars 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 de parts.

4. Immeubles productifs de revenu

	Au 31 mars 2004 (\$)	Au 31 décembre 2003 (\$)
Terrains	79 125	78 611
Bâtiments	464 016	456 153
	<hr/> 543 141	<hr/> 534 764
Amortissement cumulé	18 766	15 994
	<hr/> 524 375	<hr/> 518 770

5. 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 2004 et janvier 2019.

6. 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 toute les distributions de Cominar.

Au cours du trimestre, Cominar a émis 55 046 parts pour un produit net encaissé de 777\$.

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 2004

Parts émises et en circulation au début de la période	31 668 291
Émission en vertu de l'exercice d'options	13 500
Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	<u>41 546</u>
Parts émises et en circulation à la fin de la période	31 723 337

Régime d'options d'achats 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 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	13 500	10,46
En cours à la fin de la période	<hr/> 3 028 666	<hr/> 13,60

Date d'octroi	Date d'échéance	Prix de levée	Au 31 mars 2004	
			Options en cours	Options pouvant être exercées
21 mai 1999	21 mai 2004	9,25	91 000	91 000
14 janvier 2000	14 janvier 2005	8,55	35 000	35 000
27 mars 2001	27 mars 2006	10,20	22 333	6 000
9 août 2001	9 août 2008	11,00	170 333	40 333
14 novembre 2003	14 novembre 2010	14,00	2 710 000	0
			<hr/> 3 028 666	<hr/> 172 333

Rémunération à base d'actions (parts)

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, 41 546 parts ont été émises au prix moyen pondéré de 15,30 \$ en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

7. 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 le trimestre arrêté au 31 mars	2004	2003
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	31 690 282	26 162 648
Dilution afférente aux options d'achat de parts	364 572	114 186
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	<u>32 054 854</u>	<u>26 276 834</u>

8. 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 excluant la dépense d'amortissement des immeubles productifs de revenu et excluant les revenus de location constaté suite à l'application de la méthode de comptabilisation linéaire des revenus contractuels de location.

Pour le trimestre arrêté au 31 mars	2004 \$	2003 \$
Bénéfice net pour la période	6 821	6 415
Ajouter (déduire) :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 772	1 042
Revenus de location différés	<u>(344)</u>	<u>0</u>
Bénéfice distribuable pour la période	9 249	7 457
Retenue du bénéfice distribuable	<u>(166)</u>	<u>(126)</u>
Distributions aux porteurs de parts	<u>9 083</u>	<u>7 331</u>
Bénéfice distribuable par part	0,292	0,285
Distributions par parts	0,285	0,280

9. 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:

Pour le trimestre arrêté au 31 mars	2004	2003
	\$	\$
Revenus de location	395	283
Autres revenus	127	75
Immeubles productifs de revenu et en développement	8 304	3 569
Frais reportés et autres actifs	1 069	2 227
Débiteurs	672	193
Créditeurs et charges à payer	2 740	2 525

10. Événement subséquent

En avril 2004, Cominar a acquis deux immeubles industriels et polyvalents pour un montant de 5,5 millions \$

11. Engagement contractuel

En avril 2004, Cominar a conclu une entente dans le but d'acquérir un immeuble à bureaux à dont le coût d'acquisition est de l'ordre de 28 millions \$.

12. 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 le trimestre arrêté au 31 mars 2004

	Immeubles A bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	8 801	9 470	9 148	27 419
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	1 543	1 187	1 240	3 970
Amortissement des immeubles productifs de revenu	930	1 025	817	2 772
Bénéfice d'exploitation net (1)	5 163	5 037	5 064	15 264
Immeubles productifs de revenu	162 105	199 399	162 871	524 375

Pour le trimestre arrêté au 31 mars 2003

	Immeubles A bureaux	Immeubles commerciaux	Immeubles industriels et polyvalents	Total
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	7 355	8 680	7 665	23 700
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	1 516	1 332	1 238	4 086
Amortissement des immeubles productifs de revenu	348	411	283	1 042
Bénéfice d'exploitation net (1)	4 115	4 621	4 377	13 113
Immeubles productifs de revenu	151 823	200 496	145 119	497 438

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