

---

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Troisième trimestre terminé le 30 septembre 2005

Notes complémentaires

---

9 novembre 2005

Les notes complémentaires doivent être lues en tenant compte des états financiers annuels consolidés vérifiés de l'exercice terminé le 31 décembre 2004 et des plus récents états financiers intermédiaires consolidés non vérifiés pour la période terminée le 30 septembre 2005. Pour de l'information additionnelle, vous pouvez consulter les documents déposés sur SEDAR, y compris le plus récent rapport annuel. Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens.

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Notes complémentaires pour le trimestre terminé le

30 septembre 2005

## Table des matières

---

Informations générales pour les investisseurs	3
Information trimestrielle sélectionnée	4
Sommaire du portefeuille immobilier	5
Acquisitions, développements et disposition	7
Produits d'exploitation, bénéfice d'exploitation net et valeur aux livres, par secteur et par région, et superficie locative par région	9
Sommaire des dettes – Échéances et activités de financement	11
Activités de location	12
Parts et options d'achat de parts en circulation	14
Statistiques boursières	15

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## Informations générales pour les investisseurs

---

Québec (Siège social)  
455, rue Marais  
Vanier (Québec)  
G1M 3A2  
Tél.: (418) COM-INAR  
Fax: (418) 681-2946

Montréal (Succursale)  
255, boul. Crémazie Est, suite 120  
Montréal (Québec)  
H2M 1M2  
Tél.: (514) 337-8151  
Fax: (514) 904-5000

Email:

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

Site Internet:

[www.cominar.com](http://www.cominar.com)

Marché boursier:

Bourse de Toronto (TSX)

Symboles boursiers:

Parts : CUF.UN  
Débentures : CUF.DB

### **CONTACTS :**

Michel Dallaire, ing.

Président et chef de la direction  
[mdallaire@cominar.com](mailto:mdallaire@cominar.com)

Michel Berthelot, CA

Vice-président directeur et chef des opérations  
financières  
[mberthelot@cominar.com](mailto:mberthelot@cominar.com)

### **RECHERCHE:**

Financière Banque Nationale  
RBC Dominion valeurs mobilières  
Valeurs mobilières Desjardins

Genuity Capital Markets  
CIBC Wood Gundy

Canaccord Capital  
Scotia Capitaux  
Raymond James  
BMO Nesbitt Burns

Michael Smith, CFA (416) 869-8022  
Neil Downey, CA, CFA (416) 842-7835  
Frank Mayer (416) 867-3764  
Jeff Roberts (416) 867-2048  
Mark Rothschild (416) 687-5428  
Rossa O'Reilly, CFA (416) 594-7296  
Lin Yuo, CPA, CA (416) 956-3291  
Shant Polodian (416) 869-6595  
Hymalaya Jain, CFA (416) 863-7218  
Gail Mifsud (416) 777-7084  
Karine MacIndoe (416) 359-4269

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## Information trimestrielle sélectionnée

(non vérifiés, en millions de dollars sauf lorsqu'indiqué et sauf pour les montants par part)

30 sept. 2005    30 juin 2005    31 mars 2005    31 déc. 2004    30 sept 2004

### Résultats : Informations sélectionnées

Produits d'exploitation	29,8	30,7	30,5	28,7	27,1
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>	19,0	18,4	16,8	18,7	17,3
Marge du bénéfice d'exploitation net	63,8%	60,2%	55,1%	65,1%	63,7%
Bénéfice net	8,3	8,0	6,0	7,9	8,0
Bénéfice net ajusté <sup>(2)</sup>	8,3	7,8	6,0	7,9	8,0
Bénéfice net par part	0,255	0,247	0,187	0,246	0,252
Bénéfice distribuable <sup>(3)</sup>	11,8	11,2	9,4	11,2	11,0
Bénéfice distribuable par part <sup>(3)</sup>	0,362	0,344	0,291	0,350	0,345

### Distributions aux porteurs de parts

Distributions	9,8	9,8	9,7	9,9	9,4
Distributions par part	0,300	0,300	0,300	0,308	0,294
Taux de distribution (base annuelle)	89,7%	90,4%	88,5%	87,3%	86,5%

### Bilan: Informations sélectionnées

Immeubles productifs de revenu	639,2	635,4	639,2	640,9	624,4
Immeubles en développement	31,2	29,0	23,4	21,0	23,8
Emprunts hypothécaires	256,0	258,5	260,9	262,2	267,7
Débiteures convertibles	98,5	99,8	99,8	100,0	100,0
Emprunts bancaires	19,9	16,9	3,0	-	-
Avoir des porteurs de parts	320,9	320,5	321,5	321,5	318,9

### Ratios financiers

Emprunts Vs capitalisation boursière <sup>(4) (7)</sup>	37,1%	37,9%	39,0%	39,1%	42,1%
Ratio d'endettement <sup>(5) (7)</sup>	49,6%	50,4%	49,5%	49,3%	50,7%
Couverture des intérêts (base annuelle) <sup>(6) (7)</sup>	3,41	3,40	3,56	3,73	4,00

### Statistiques sur les parts en circulation (000)

Nombre moyen pondéré de parts	32 632	32 576	32 388	32 058	31 907
Nombre de parts à la fin de la période	32 708	32 597	32 554	32 284	31 967

(1) Le « bénéfice d'exploitation net » n'est pas une mesure financière définie par les principes comptables généralement reconnus (« PCGR »). Il s'agit toutefois d'une mesure fréquemment utilisée par les professionnels de l'immobilier qui permet d'évaluer le rendement intrinsèque d'un portefeuille immobilier. Cominar définit cette mesure comme étant le bénéfice d'exploitation, tel qu'établi conformément aux PCGR, avant les intérêts sur emprunts, l'amortissement des immeubles productifs de revenu et l'amortissement des frais reportés et autres actifs.

(2) Le « bénéfice net ajusté » exclut, pour le trimestre terminé le 30 juin 2005, un gain non récurrent de 248 000 \$ suite à la vente d'un immeuble.

(3) Le concept de « bénéfice distribuable » ne constitue pas non plus une mesure financière définie par les PCGR mais il s'agit d'une mesure fréquemment utilisée dans le domaine immobilier. La direction considère que le bénéfice distribuable est une excellente mesure afin de juger la performance d'exploitation de Cominar. Le bénéfice distribuable correspond généralement au bénéfice net établi en conformité avec les PCGR excluant la dépense d'amortissement des immeubles productifs de revenu et des baux au-dessus du marché, la charge de rémunération liée aux options d'achat de parts, les revenus de location reportés et les gains ou pertes sur disposition d'immeubles productifs de revenu. Les distributions versées annuellement aux porteurs de parts doivent représenter au moins 85% du bénéfice distribuable et déterminent partiellement le rendement obtenu par les porteurs de parts.

(4) En date du 30 septembre 2005.

(5) Le ratio d'endettement est égal au total de la dette à long terme et des emprunts bancaires divisé par la valeur comptable brute (valeur totale de l'actif plus amortissement cumulé).

(6) Le ratio de couverture des intérêts est égal au bénéfice d'exploitation net, divisé par les intérêts sur emprunts.

(7) Ces ratios ne sont pas des mesures financières définies par les PCGR et peuvent différer de ceux d'autres émetteurs.

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## Sommaire du portefeuille immobilier

30 sept. 2005    30 juin 2005    31 mars 2005    31 déc. 2004    30 sept. 2004

### Nombre de propriétés

Bureau	14	14	14	14	14
Commercial	27	27	27	25	25
Industriel et polyvalent	<u>84</u>	<u>83</u>	<u>84</u>	<u>83</u>	<u>79</u>
Total	125	124	125	122	118

### Superficie locative (000 pieds carrés)

Bureau	2 220	2 220	2 220	2 220	2 215
Commercial	2 431	2 431	2 431	2 378	2 277
Industriel et polyvalent	<u>4 816</u>	<u>4 780</u>	<u>4 826</u>	<u>4 815</u>	<u>4 570</u>
Total	9 467	9 431	9 477	9 413	9 062

### Variation du nombre de propriétés

Nombre de propriétés    %  
Vs T2/05    Vs T3/04    Vs T2/05    Vs T3/04

Bureau	0	0	0,00%	0,00%
Commercial	0	2	0,00%	8,00%
Industriel et polyvalent	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>1,20%</u>	<u>6,33%</u>
Total	1	7	0,81%	5,93%

### Variation de la superficie locative

Pieds carrés (000)    %  
Vs T2/05    Vs T3/04    Vs T2/05    Vs T3/04

Bureau	0	5	0,00%	0,23%
Commercial	0	154	0,00%	6,76%
Industriel et polyvalent	<u>36</u>	<u>246</u>	<u>0,75%</u>	<u>5,38%</u>
Total	36	405	0,38%	4,47%

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## Sommaire du portefeuille immobilier

---

### Portefeuille au 30 septembre 2005

	Pieds carrés	Nombre de propriétés
Bureau <sup>(1)</sup>	2 220 000	14
Commercial <sup>(2)</sup>	2 430 666	27
Industriel et polyvalent	<u>4 816 506</u>	<u>84</u>
Total	9 467 172	125

---

(1) Le secteur bureau comprend 674 842 pieds carrés d'espaces de bureaux à Place de la Cité.

(2) Le secteur commercial inclut 368 163 pieds carrés d'espace commercial ainsi qu'un centre récréatif à Place de la Cité. Place de la Cité est incluse dans les propriétés du secteur commercial.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR  
Acquisitions, développements et disposition

---

**Acquisitions 2005**

Date	Adresse	Secteur d'activité <sup>(1)</sup>	Superficie (pieds carrés)	Montant \$	Hypothèque assumée	T.C. <sup>(2)</sup> %
mars-05	1050, boul. René-Lévesque Drummondville	C	28 906	1 950 000	1 026 872	9,5
avril-05	940, rue Bergar, Laval	I	14 800	617 350	0	9,7
juillet-05	275, St-Sacrement, Québec	I	35 749	1 200 000	0	9,6
juillet-05	Terrain rue Godin, Québec	I	-	320 000	0	

**Disposition 2005**

Date	Adresse	Secteur d'activité <sup>(1)</sup>	Superficie (pieds carrés)	Montant \$	Balance de prix de vente
juin-05	9055, rue Impasse-de-l'invention Anjou	I	45 671	2 700 000	2 025 000

# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

## Acquisitions, développements et disposition (suite)

### Projets en développement

	Secteur d'activité ( <sup>1</sup> )	Superficie (pieds carrés)	Investissement	T.C. ( <sup>2</sup> ) %	Fin des travaux prévue	Taux de location (%)
<b>Projets terminés</b>						
Projet Autoroute 440, Laval						
4500, Louis B.-Mayer, Laval	I	46 740	3 300 000	10,1		100
1455, 32ième Av., Lachine	I	32 500	800 000	10,2		100
		<b>79 240</b>	<b>4 100 000</b>			
<b>Projets en cours</b>						
Les Promenades Beauport, Québec						
Carrefour Charlesbourg, Québec	C	123 400	7 800 000	10,9	T4 - 2005	92
Projet Henri-IV, Québec			9 800 000	10,9	T4 - 2005	97
			10 800 000	10,5		
2600, av. Saint-Jean-Baptiste	I	35 000			T4 - 2005	95
2800, av. Saint-Jean-Baptiste	I	105 000			Hiver 05 -06	62
3000, av. Saint-Jean-Baptiste	I	45 000			Hiver 05 -06	78
Projet Autoroute 440, Laval						
4451, Autoroute Laval Ouest	I	117 000	13 090 000	10,1	Hiver 05 -06	73
2900, J.-A.-Bombardier, Laval	I	106 500			Printemps 2006	14
Place Lévis, Québec	C	8 500	630 000	10,5	T4 - 2005	100
<b>Projets à venir</b>						
						<b>Date de début prévue</b>
275, St-Sacrement, Québec	I	66 479	1 700 000	9,6	Automne 2005	n/a
940, rue Bergar, Laval	I	22 800	350 000	11,8	Automne 2005	n/a
1050, R-Lévesque, Drummondville	C	28 906	300 000	9,5	Automne 2005	n/a
40, du Tremblay, Longueuil	I	37 600	1 700 000	10,8	Automne 2005	n/a
Projet - rue Godin, Québec	I	30 000	1 600 000	9,4	Automne 2005	n/a
Clémenceau, Beauport	B	36 000	2 600 000	10,7	Automne 2005	n/a
		<b>838 185</b>	<b>50 370 000</b>			
<b>Grand total</b>		<b>917 425</b>	<b>54 470 000</b>			

(1) C : commercial, B : bureau et I : industriel et polyvalent

(2) Après le développement

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Produits d'exploitation, bénéfice d'exploitation net et valeur aux livres, par secteur et par région, et superficie locative par région

### Produits d'exploitation

(en milliers de dollars)	T3/05 \$	T3/04 \$	Variation Vs T3/04
Produits d'exploitation			
Bureau	10 857	9 385	1 472
Commercial	9 884	9 398	486
Industriel et polyvalent	<u>9 071</u>	<u>8 325</u>	<u>746</u>
Total	29 812	27 108	2 704
<b>Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup></b>			
Bureau	6 515	5 713	802
Commercial	6 140	5 775	365
Industriel et polyvalent	<u>6 379</u>	<u>5 790</u>	<u>589</u>
Total	19 034	17 278	1 756

### Valeur aux livres

( en milliers de dollars )	T3/05 \$	T2/05 \$	T3/04 \$	Variation Vs T2/05	Variation Vs T3/04
<b>Valeur aux livres brute</b>					
Bureau	262 982	262 350	245 335	632	17 647
Commercial	216 954	212 377	212 118	4 577	4 836
Industriel et polyvalent	<u>198 897</u>	<u>196 499</u>	<u>191 959</u>	<u>2 398</u>	<u>6 938</u>
Sous-total	678 833	671 226	649 412	7 607	29 421
Immeubles en développement	<u>31 241</u>	<u>28 953</u>	<u>23 830</u>	<u>2 288</u>	<u>7 411</u>
Total	710 074	700 179	673 242	9 895	36 832
<b>Valeur aux livres nette</b>					
Bureau	246 863	247 839	236 234	(976)	10 629
Commercial	204 203	200 723	202 759	3 480	1 444
Industriel et polyvalent	<u>188 126</u>	<u>186 800</u>	<u>185 438</u>	<u>1 326</u>	<u>2 688</u>
Sous-total	639 192	635 362	624 431	3 830	14 761
Immeubles en développement	<u>31 241</u>	<u>28 953</u>	<u>23 830</u>	<u>2 288</u>	<u>7 411</u>
Total	670 433	664 315	648 261	6 118	22 172

(1) Voir la note 1 de la page 4.

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Produits d'exploitation, bénéfice d'exploitation net et valeur aux livres, par secteur et par région, et superficie locative par région

### Valeur aux livres nette par région

(en milliers de dollars)	T3/05	T2/05	T3/04	Variation Vs T2/05	Variation VS T3/04
Québec	401 816	399 206	384 032	2 610	17 784
Montréal	<u>237 376</u>	<u>236 156</u>	<u>240 399</u>	<u>1 220</u>	<u>-3 023</u>
Total	639 192	635 362	624 431	3 830	14 761

### Superficie locative par région

(pieds carrés)	T3/05	T2/05	T3/04	Variation Vs T2/05	Variation VS T3/04
Québec	6 203 415	6 166 294	5 923 353	37 121	280 062
Montréal	<u>3 263 757</u>	<u>3 265 129</u>	<u>3 138 647</u>	<u>-1 372</u>	<u>125 110</u>
Total	9 467 172	9 431 423	9 062 000	35 749	405 172

### Nombre de propriétés par région

	30 sept. 2005	30 juin 2005	31 mars 2005	31 déc. 2004	30 sept. 2004
Québec	86	85	85	83	81
Montréal	<u>39</u>	<u>39</u>	<u>40</u>	<u>39</u>	<u>37</u>
Total	125	124	125	122	118

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

### Sommaire des dettes – Échéances et activités de financement

---

#### Échéance des dettes

Années	Montant (milliers \$)	% du total des dettes en circulation	Taux annuel moyen
2005	10 169	2,87%	4,50%
2006	33 813	9,54%	6,29%
2007	47 293	13,34%	5,96%
2008	125 592	35,43%	6,06%
2009 et suivantes <sup>(1)</sup>	<u>137 651</u>	<u>38,83%</u>	<u>6,58%</u>
Total	354 518	100,00%	6,23%

(1) Incluant les débetures convertibles échéant en 2014

**Taux d'intérêt annuel moyen pondéré**  
6,23 %

**Terme restant moyen pondéré**  
4,69 ans

#### Capacité de financement

Au 30 septembre 2005, le ratio de la dette/valeur aux livres brute était de 49,6 %.

À 60% de la valeur aux livres brute: 195 000 000 \$ de capacité d'emprunt disponible

À 55% de la valeur aux livres brute: 90 000 000 \$ de capacité d'emprunt disponible

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR  
 Activités de location

**Taux d'occupation**

	T3/05	T2/05	T3/04	Variation Vs T2/05	Variation Vs T3/04
<b>Secteur</b>					
Bureau	95,10%	94,72%	95,06%	0,38%	0,04%
Commercial	95,10%	95,24%	95,10%	-0,14%	0,00%
Industriel et polyvalent	<u>95,50%</u>	<u>95,31%</u>	<u>95,10%</u>	<u>0,19%</u>	<u>0,40%</u>
Total	95,30%	95,14%	95,10%	0,16%	0,20%

**Échéance et renouvellement des baux par secteur**

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
<b>Baux expirant en 2005</b>				
Nombre de baux	96	110	118	324
Superficie (pieds carrés (p.c))	397 961	203 274	469 364	1 070 599
Loyer net moyen/p.c.	7,69 \$	8,92 \$	4,89 \$	6,70 \$
<b>Baux renouvelés au 30 septembre 2005</b>				
Nombre de baux	54	63	73	190
Superficie (p.c.)	264 493	180 350	338 069	782 912
Loyer net moyen/p.c.	8,44 \$	9,56 \$	5,27 \$	7,33 \$
<b>Nouveaux baux au 30 septembre 2005</b>				
Nombre de baux	29	63	43	135
Superficie (p.c.)	109 639	166 892	251 349	527 880
Loyer net moyen/p.c.	9,62 \$	8,90 \$	5,73 \$	7,54 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR  
 Activités de location

**Échéance des baux**

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
<b>Nombre de baux</b>				
2006	65	105	87	257
2007	52	95	89	236
2008	62	89	88	239
2009	18	63	58	139
2010	41	93	51	185
<b>Superficie (pieds carrés)</b>				
2006	183 108	189 069	553 607	925 784
2007	174 975	250 904	716 185	1 142 064
2008	238 304	237 081	619 692	1 095 077
2009	44 437	186 613	459 184	690 234
2010	180 158	223 729	376 243	780 130
<b>Loyer net moyen pondéré/p.c.</b>				
2006	7,99 \$	10,51 \$	5,18 \$	6,82 \$
2007	9,20 \$	9,93 \$	5,64 \$	7,13 \$
2008	8,98 \$	8,66 \$	5,05 \$	6,68 \$
2009	9,63 \$	11,76 \$	6,12 \$	7,87 \$
2010	9,40 \$	10,87 \$	5,80 \$	8,08 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR  
 Parts et options d'achat de parts en circulation

---

**Parts en circulation**

	<b>Nombre</b>
Parts en circulation – solde au 31 décembre 2004	32 284 409
Parts émises – Régime de réinvestissement des distributions	47 288
Parts émises – Débentures convertibles	88 790
Parts émises – Exercice d'options d'achat de parts	<u>288 000</u>
Parts en circulation – solde au 30 septembre 2005	<u>32 708 487</u>

**Options d'achat de parts**

	<b>Options</b>	<b>Prix de levée moyen pondéré par part (\$)</b>
Options en circulation – solde au 31 décembre 2004	2 563 000	13,86
Exercées	(288 000)	13,21
Octroyées	244 000	17,12
Options en circulation – solde au 30 septembre 2005	2 519 000	14,25

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR  
Statistiques boursières

---

**CUF.UN: Statistiques boursières – Bourse de Toronto**

	<b>T3/05</b>	<b>T2/05</b>	<b>T1/05</b>	<b>T4/04</b>	<b>T3/04</b>
Haut	19,70 \$	19,00 \$	19,40 \$	17,89 \$	16,12 \$
Bas	18,40 \$	17,55 \$	16,97 \$	15,78 \$	14,52 \$
<b>Fermeture</b>	<b>19,41 \$</b>	<b>18,87 \$</b>	<b>17,47 \$</b>	<b>17,20 \$</b>	<b>15,84 \$</b>
Volume (000)	2 824	2 275	5 578	3 029	3 618
<b>Distributions par part</b>	<b>0,300 \$</b>	<b>0,300 \$</b>	<b>0,300 \$</b>	<b>0,308 \$</b>	<b>0,294 \$</b>

**CUF.DB: Statistiques boursières – Bourse de Toronto**

	<b>T3/05</b>	<b>T2/05</b>	<b>T1/05</b>	<b>T4/04</b>	<b>T3/04</b>
Haut	113,00 \$	109,99 \$	111,00 \$	104,98 \$	99,95 \$
Bas	104,07 \$	101,91 \$	100,00 \$	99,60 \$	97,00 \$
<b>Fermeture</b>	<b>112,73 \$</b>	<b>109,50 \$</b>	<b>103,00 \$</b>	<b>102,61 \$</b>	<b>99,95 \$</b>
Volume (000)	8 180	8 113	12 300	18 230	6 812

---

Source: Bourse de Toronto

**Agent de transfert et registraire :**

**Trust Banque Nationale**

1100, rue Université

Suite 900

Montréal, Québec

Tél. : (514) 871-7322

Sans frais : 1 800 341-1418

Fax : (514) 871-7442

Email : [clientele@tgc.bnc.ca](mailto:clientele@tgc.bnc.ca)