

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Troisième trimestre

**Notes complémentaires**



**COMINAR**

8 novembre 2006

Les notes complémentaires doivent être lues en tenant compte des états financiers annuels consolidés vérifiés de l'exercice terminé le 31 décembre 2005 et des plus récents états financiers intermédiaires consolidés non vérifiés pour le trimestre terminé le 30 septembre 2006. Pour de l'information additionnelle, vous pouvez consulter les documents déposés sur SEDAR. Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens.

TABLE DES MATIÈRES

Information générale pour les investisseurs	3
Information trimestrielle sélectionnée	4
Sommaire du portefeuille immobilier	5
Acquisitions et développements	6
Résultats d'exploitation par secteur, bénéfice d'exploitation net et valeurs aux livres par secteur et par région, superficie locative et nombre de propriétés par région	8
Sommaire des dettes – Échéances et activités de financement	10
Activités de location	11
Parts et options d'achat de parts en circulation	13
Statistiques boursières	14

Québec (Siège social)  
455, rue du Marais  
Québec (Québec)  
G1M 3A2

Tél.: (418) COM-INAR  
Fax : (418) 681-2946

Email : [info@cominar.com](mailto:info@cominar.com)  
Site Internet : [www.cominar.com](http://www.cominar.com)

Montréal (Succursale)  
255, boul. Crémazie Est, suite 120  
Montréal (Québec)  
H2M 1M2

Tél.: (514) 337-8151  
Fax : (514) 904-5000

Marché boursier : Bourse de Toronto (TSX)  
Symboles boursiers : Parts : CUF.UN  
Débentures : CUF.DB

---

## C O N T A C T S

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)

---

## R E C H E R C H E

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

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

**30 sept. 30 juin 31 mars 31 déc. 30 sept.**  
**2006 2006 2006 2005 2005**

**Résultats : Information sélectionnée**

Produits d'exploitation	32,7	33,2	32,7	31,2	29,8
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>	20,9	20,1	18,5	19,9	19,0
Marge du bénéfice d'exploitation net	63,9 %	60,6 %	56,4 %	63,5 %	63,8 %
Bénéfice net	9,1	8,4	6,2	9,0	8,3
Bénéfice net récurrent <sup>(2)</sup>	9,1	8,4	6,7	9,0	8,3
Bénéfice net par part	0,263	0,250	0,187	0,272	0,255
Bénéfice distribuable <sup>(3)</sup>	12,9	12,0	9,7	12,3	11,8
Bénéfice distribuable récurrent <sup>(2) (3)</sup>	12,9	12,0	10,3	12,3	11,8
Bénéfice distribuable par part <sup>(3)</sup>	0,374	0,359	0,295	0,375	0,362
Bénéfice distribuable récurrent par part <sup>(2) (3)</sup>	0,374	0,359	0,311	0,375	0,362

**Distributions aux porteurs de parts**

Distributions	10,7	10,3	10,0	10,2	9,8
Distributions par part	0,306	0,306	0,302	0,310	0,300
Taux de distribution (base annuelle)	87,2 %	87,6 %	88,0 %	88,1 %	89,7 %

**Bilan : Information sélectionnée**

Immeubles productifs de revenu	688,0	670,1	668,6	658,9	639,2
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	24,3	22,4	21,3	22,0	31,2
Emprunts hypothécaires	274,0	295,9	249,1	253,6	256,0
Débitures convertibles	48,2	78,9	95,7	97,5	98,5
Emprunts bancaires	47,5	7,9	48,7	25,8	19,9
Avoir des porteurs de parts	371,7	341,5	325,0	323,1	320,9

**Ratios financiers**

Emprunts Vs capitalisation boursière <sup>(6)</sup>	32,9 %	36,5 %	36,9 %	37,3 %	37,1 %
Ratio d'endettement <sup>(4) (6)</sup>	45,0 %	48,0 %	50,0 %	49,0 %	49,6 %
Couverture des intérêts (base annuelle) <sup>(5) (6)</sup>	3,54	3,58	3,55	3,51	3,41

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

Nombre moyen pondéré de parts	34 578	33 506	32 997	32 770	32 632
Nombre de parts à la fin de la période	36 215	34 382	33 318	32 941	32 708

(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, les frais d'administration du Fonds, les autres revenus et l'élément inhabituel.

(2) Le « bénéfice net récurrent » exclut, pour le trimestre terminé le 31 mars 2006, des frais non récurrents de 554 \$ reliés à une transaction qui n'a pas été conclue.

(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 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) 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).

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

(6) 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. 2006	30 juin 2006	31 mars 2006	31 déc. 2005	30 sept. 2005
<b>Nombre de propriétés</b>					
Bureau <sup>(1)</sup>	14	14	14	14	14
Commercial <sup>(2)</sup>	31	29	28	28	27
Industriel et polyvalent	<u>93</u>	<u>89</u>	<u>87</u>	<u>86</u>	<u>84</u>
<b>Total</b>	<b>138</b>	<b>132</b>	<b>129</b>	<b>128</b>	<b>125</b>

**Superficie locative (000 pieds carrés)**

Bureau <sup>(1)</sup>	2 212	2 212	2 212	2 212	2 220
Commercial <sup>(2)</sup>	2 373	2 343	2 339	2 339	2 330
Industriel et polyvalent	<u>5 498</u>	<u>5 342</u>	<u>5 190</u>	<u>4 973</u>	<u>4 917</u>
<b>Total</b>	<b>10 083</b>	<b>9 897</b>	<b>9 741</b>	<b>9 524</b>	<b>9 467</b>

**Variation du nombre de propriétés**

	Nombre de propriétés		%	
	Vs T2/06	Vs T3/05	Vs T2/06	Vs T3/05
Bureau	0	0	0,00 %	0,00 %
Commercial	2	4	6,90 %	14,81 %
Industriel et polyvalent	<u>4</u>	<u>9</u>	<u>4,50 %</u>	<u>10,71 %</u>
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>4,55 %</b>	<b>10,40 %</b>

**Variation de la superficie locative**

	Pieds carrés (000)		%	
	Vs T2/06	Vs T3/05	Vs T2/06	Vs T3/05
Bureau	0	-8	0,00 %	-0,36 %
Commercial	30	43	1,28 %	1,85 %
Industriel et polyvalent	<u>156</u>	<u>581</u>	<u>2,92 %</u>	<u>11,82 %</u>
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>616</b>	<b>1,88 %</b>	<b>6,51 %</b>

(1) Le secteur bureau comprend 668 044 pieds carrés d'espaces de bureaux à Place de la Cité.

(2) Le secteur commercial inclut 371 769 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.

**Acquisitions 2006 : Immeubles productifs de revenu** (au 30 septembre 2006)

Date	Adresse	Secteur d'activité <sup>(1)</sup>	Superficie (pieds carrés)	Montant \$	Hypothèque assumée	T.C. <sup>(2)</sup> %
Janv-06	11000, Parkway Anjou	I	217 000	7 000 000	0	9,4
Juin-06	20, Boul Hymus Pointe-Claire	I	50 413	2 875 000	0	9,4
Juil-06	2156, de la Province Longueuil	I	41 276	6 125 000 <sup>(3)</sup>	0	9,0 <sup>(3)</sup>
Juil-06	2170, de la Province Longueuil	I	22 572	<sup>(3)</sup>	0	<sup>(3)</sup>
Juil-06	715, rue Delage Longueuil	I	42 462	<sup>(3)</sup>	0	<sup>(3)</sup>
Août-06	6445, Côte-de-Liesse St-Laurent	I	49 500	2 450 000	0	9,6
Sept-06	2760, Jacques Cartier Est, Longueuil	C	24 400	5 350 000 <sup>(4)</sup>	0	9,0 <sup>(4)</sup>
Sept-06	2790, Jacques Cartier Est, Longueuil	C	6 000	<sup>(4)</sup>	0	<sup>(4)</sup>

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

(2) Après le développement

(3) Ces trois propriétés ont été acquises au cours de la même transaction à un prix total de 6,1 millions \$ et à un taux de capitalisation de 9 %

(4) Ces deux propriétés ont été acquises au cours de la même transaction à un prix total de 5,4 millions \$ et à un taux de capitalisation de 9 %

## Projets en développement

	Secteur d'activité <sup>(1)</sup>	Superficie (pi <sup>2</sup> )	Investis- sement	T.C. <sup>(2)</sup> %	Fin des travaux prévue	Taux de location (%)
<b>Projets terminés</b>						
Projet Henri-IV, Québec						
3000, Av. St-Jean-Baptiste	I	45 000	2 800 000	10,5	T1 – 2006	78
2800, Av. St-Jean-Baptiste	I	105 000	6 500 000	10,5	T3 – 2006	90
Projet Autoroute 440, Laval						
4451, Autoroute Laval Ouest	I	117 000	7 100 000	10,1	T3 - 2006	85
1050, René-Lévesque, Drummondville						
	C	28 906	300 000	9,5	T3 – 2006	76
940, rue Bergar, Laval	I	<u>22 800</u>	<u>400 000</u>	11,8	T3 – 2006	100
		<b>318 706</b>	<b>17 100 000</b>			
<b>Projets en cours</b>						
Projet Autoroute 440, Laval						
2900,J.-A.-Bombardier,Laval	I	106 500	6 200 000	10,1	Hiver 2007	47
275, St-Sacrement, Québec	I	66 479	2 200 000	9,6	Automne 2006	29
40, du Tremblay, Longueuil	I	37 600	1 700 000	10,8	Automne 2006	100
Projet, St-Augustin	I	33 000	4 000 000	9,5	Automne 2006	100
Projet, Beauport	C	4 200	400 000	9,9	Automne 2006	100
Projet, Laval	I	<u>80 000</u>	<u>5 300 000</u>	9,9	Été 2007	25
		<b>327 779</b>	<b>19 800 000</b>			
<b>Projets à venir</b>						
					<b>Date de début prévue</b>	
Projet - rue Godin, Québec	I	30 000	1 600 000	9,4	Hiver 2007	n/a
Projet, St-Bruno	C	105 000	12 600 000	9,8	Hiver 2007	n/a
Projet, 20 boul. Hymus, Pointe-Claire						
	I	25 000	1 300 000	9,4	Hiver 2007	n/a
Projet Lévis	I et C	160 000	10 300 000	9,4	Printemps 2007	n/a
Projet des Artisans	I	<u>36 000</u>	<u>2 100 000</u>	9,5	Hiver 2007	n/a
		<b>356 000</b>	<b>27 900 000</b>			

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

(2) Après le développement

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Résultats d'exploitation par région, valeurs aux livres

par secteur et par région, superficie locative et nombre de propriétés par région

**Résultats d'exploitation**

(en milliers de dollars)	T3/06 \$	T3/05 \$	Variation
<b>Produits d'exploitation</b>			
Bureau	11 757	10 857	900
Commercial	10 135	9 884	251
Industriel et polyvalent	<u>10 850</u>	<u>9 071</u>	<u>1 779</u>
<b>Total</b>	<b>32 742</b>	<b>29 812</b>	<b>2 930</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup></b>			
Bureau	7 262	6 515	747
Commercial	5 946	6 140	(194)
Industriel et polyvalent	<u>7 706</u>	<u>6 379</u>	<u>1 327</u>
<b>Total</b>	<b>20 914</b>	<b>19 034</b>	<b>1 880</b>

**Valeurs aux livres**

(en milliers de dollars)	T3/06 \$	T3/05 \$	Variation
<b>Valeurs brutes aux livres</b>			
Bureau	263 967	262 982	985
Commercial	237 358	216 954	20 404
Industriel et polyvalent	<u>242 287</u>	<u>198 897</u>	<u>43 390</u>
Sous-total	743 612	678 833	64 779
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	<u>24 275</u>	<u>31 241</u>	<u>(6 966)</u>
<b>Total</b>	<b>767 887</b>	<b>710 074</b>	<b>57 813</b>
<b>Valeurs nettes aux livres</b>			
Bureau	241 590	246 863	(5 273)
Commercial	219 853	204 203	15 650
Industriel et polyvalent	<u>226 597</u>	<u>188 126</u>	<u>38 471</u>
Sous-total	688 040	639 192	48 848
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	<u>24 275</u>	<u>31 241</u>	<u>(6 966)</u>
<b>Total</b>	<b>712 315</b>	<b>670 433</b>	<b>41 882</b>

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Résultats d'exploitation par région, valeurs aux livres

par secteur et par région, superficie locative et nombre de propriétés par région

**Valeurs nettes aux livres par région – immeubles productifs de revenu**

(en milliers de dollars)	T3/06	T2/06	T3/05	Variation Vs T2/06	Variation VS T3/05
Québec	418 627	419 247	401 816	(620)	16 811
Montréal	<u>269 413</u>	<u>250 883</u>	<u>237 376</u>	<u>18 530</u>	<u>32 037</u>
<b>Total</b>	<b>688 040</b>	<b>670 130</b>	<b>639 192</b>	<b>17 910</b>	<b>48 848</b>

**Superficie locative par région**

(pieds carrés)	T3/06	T2/06	T3/05	Variation Vs T2/06	Variation VS T3/05
Québec	6 214 606	6 214 606	6 203 415	0	11 191
Montréal	<u>3 868 679</u>	<u>3 682 469</u>	<u>3 263 757</u>	<u>186 210</u>	<u>604 922</u>
<b>Total</b>	<b>10 083 285</b>	<b>9 897 075</b>	<b>9 467 172</b>	<b>186 210</b>	<b>616 113</b>

**Nombre de propriétés par région**

	30 sept. 2006	30 juin 2006	31 mars 2006	31 déc. 2005	30 sept. 2005
Québec	90	90	88	88	86
Montréal	<u>48</u>	<u>42</u>	<u>41</u>	<u>40</u>	<u>39</u>
<b>Total</b>	<b>138</b>	<b>132</b>	<b>129</b>	<b>128</b>	<b>125</b>

### Échéances des dettes

Années	Montant (000 \$)	% du total des dettes en circulation	Taux annuel moyen
2006	11 146	3,46 %	5,84 %
2007	44 545	13,83 %	6,58 %
2008	121 437	37,70 %	6,06 %
2009	—	—	—
2010	—	—	—
2011 et suivantes <sup>(1)</sup>	<u>145 019</u>	<u>45,01 %</u>	<u>6,36 %</u>
<b>Total</b>	<b>322 147</b>	<b>100,00 %</b>	<b>6,26 %</b>

---

(1) Incluant les débetures convertibles échéant en 2014

### Taux d'intérêt annuel moyen pondéré

6,26 %

### Terme restant moyen pondéré incluant les débetures

5,57 ans

### Capacité de financement

Au 30 septembre 2006, le ratio de la dette/valeur aux livres brute était de 45,0 %.

À 60 % de la valeur aux livres brute : 307 500 000 \$ de capacité d'emprunt disponible

À 55 % de la valeur aux livres brute : 182 000 000 \$ de capacité d'emprunt disponible

**Taux d'occupation**

	<b>T3/06</b>	<b>T2/06</b>	<b>T3/05</b>	<b>Variation Vs T2/06</b>	<b>Variation Vs T3/05</b>
Bureau	95,6 %	94,4 %	95,1 %	1,20 %	0,50 %
Commercial	95,1 %	93,5 %	95,1 %	1,60 %	0,00 %
Industriel et polyvalent	93,9 %	97,1 %	95,5 %	-3,20 %	-1,60 %
<b>Total</b>	<b>94,6 %</b>	<b>95,6 %</b>	<b>95,3 %</b>	<b>-1,00 %</b>	<b>-0,70 %</b>

**Échéances et renouvellements des baux par secteur**

	<b>Bureau</b>	<b>Commercial</b>	<b>Industriel et polyvalent</b>	<b>Total</b>
<b>Baux expirant en 2006</b>				
Nombre de baux	81	105	101	<b>287</b>
Superficie (pieds carrés (p.c.))	200 838	200 514	570 551	<b>971 903</b>
Loyer net moyen/p.c.	7,93 \$	10,01 \$	5,27 \$	<b>6,80 \$</b>
<b>Baux renouvelés au 30 septembre 2006</b>				
Nombre de baux	41	60	67	<b>168</b>
Superficie (p.c.)	142 044	113 242	544 075	<b>799 361</b>
Loyer net moyen/p.c.	8,54 \$	11,25 \$	5,37 \$	<b>6,76 \$</b>
<b>Nouveaux baux au 30 septembre 2006</b>				
Nombre de baux	16	23	86	<b>125</b>
Superficie (p.c.)	40 383	62 193	407 684	<b>510 260</b>
Loyer net moyen/p.c.	9,72 \$	8,22 \$	6,68 \$	<b>7,11 \$</b>

## Échéances des baux

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
<b>Nombre de baux</b>				
2007	77	113	145	335
2008	67	94	106	267
2009	28	69	80	177
2010	53	101	65	219
2011	29	63	71	163
<b>Superficie (pieds carrés)</b>				
2007	260 020	268 373	1 068 380	1 596 773
2008	222 402	253 742	711 809	1 187 953
2009	65 374	191 816	496 109	753 299
2010	208 988	216 163	401 704	826 855
2011	158 778	260 132	772 369	1 191 279
<b>Loyer net moyen pondéré/p.c.</b>				
2007	9,24 \$	9,74 \$	5,50 \$	6,82 \$
2008	8,82 \$	8,75 \$	5,40 \$	6,76 \$
2009	9,66 \$	11,35 \$	6,15 \$	7,78 \$
2010	9,46 \$	12,01 \$	6,09 \$	8,49 \$
2011	9,47 \$	9,89 \$	5,74 \$	7,15 \$

**Parts en circulation**

	<b>Nombre</b>
Parts en circulation – solde au 31 décembre 2005	32 940 735
Parts émises – Régime de réinvestissement des distributions	52 060
Parts émises – Débentures convertibles	2 836 417
Parts émises – Exercice d'options d'achat de parts	<u>386 050</u>
<b>Parts en circulation – solde au 30 septembre 2006</b>	<b>36 215 262</b>

**Options d'achat de parts**

	<b>Options</b>	<b>Prix de levée moyen pondéré par part (\$)</b>
Options en circulation – solde au 31 décembre 2005	2 354 050	14,29
Exercées	(386 050)	14,25
Octroyées	670 000	18,90
Annulées	(379 000)	15,62
Options en circulation – solde au 30 septembre 2006	2 259 000	15,44
Options pouvant être exercées à la fin de la période	105 000	13,82

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

	T3/06	T2/06	T1/06	T4/05	T3/05
Haut	21,25 \$	20,34 \$	20,28 \$	19,80 \$	19,70 \$
Bas	18,98 \$	18,90 \$	18,90 \$	17,45 \$	18,40 \$
<b>Fermeture</b>	<b>20,80 \$</b>	<b>19,36 \$</b>	<b>20,19 \$</b>	<b>19,27 \$</b>	<b>19,41 \$</b>
Volume (000)	3 357	3 025	3 035	2 699	2 824
<b>Distributions par part</b>	<b>0,306 \$</b>	<b>0,306 \$</b>	<b>0,302 \$</b>	<b>0,310 \$</b>	<b>0,300 \$</b>

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

	T3/06	T2/06	T1/06	T4/05	T3/05
Haut	121,20 \$	116,00 \$	115,99 \$	113,00 \$	113,00 \$
Bas	108,82 \$	108,00 \$	107,06 \$	103,50 \$	104,07 \$
<b>Fermeture</b>	<b>119,42 \$</b>	<b>110,26 \$</b>	<b>115,99 \$</b>	<b>111,00 \$</b>	<b>112,73 \$</b>
Volume (000)	14 961	5 030	4 567	9 429	8 180

Source : Bourse de Toronto

Agent de transfert et registraire :

**Société de fiducie Computershare du Canada**

1100, University Ave, 9th Floor  
 Toronto (ON) Canada  
 M5J 2Y1

Tél.: (514) 982-7555  
 Téléc.: (416) 263-9394 ou  
 1 800 453-0330  
 Sans frais : 1 800 564-6253

Courriel : [service@computershare.com](mailto:service@computershare.com)