

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
> QUATRIÈME TRIMESTRE 2006

Notes complémentaires



14 mars 2007

Les notes complémentaires doivent être lues en tenant compte des états financiers annuels consolidés vérifiés de l'exercice terminé le 31 décembre 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

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

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

Email : info@cominar.com
Site Internet : www.cominar.com

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

Michel Berthelot, CA

Vice-président directeur et chef des opérations financières
mberthelot@cominar.com

R E C H E R C H E

Financière Banque Nationale
RBC Dominion valeurs mobilières
Valeurs mobilières Desjardins

Michael Smith, CFA
Neil Downey, CA, CFA

(416) 869-8022

(416) 842-7835

Frank Mayer

(416) 867-3764

Jeff Roberts

(416) 867-2048

Mark Rothschild

(416) 687-5428

Genuity Capital Markets

CIBC Wood Gundy

Rossa O'Reilly, CFA

(416) 594-7296

Lin Yuo, CPA, CA

(416) 956-3291

Canaccord Capital

Shant Polodian

(416) 869-6595

Scotia Capitaux

Himalaya Jain, CFA

(416) 863-7218

Raymond James

Gail Mifsud

(416) 777-7084

BMO Nesbitt Burns

Karine MacIndoe

(416) 359-4269

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

	Total 31 déc. 2006	Total 31 déc. 2005	31 déc. 2006	30sept. 2006	30 juin 2006	31 mars 2006	31 déc. 2005
Résultats : Information sélectionnée							
Produits d'exploitation	131,7	121,6	33,4	32,6	33,0	32,6	31,1
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	80,3	73,6	21,1	20,8	20,0	18,4	19,8
Marge du bénéfice d'exploitation net	61,0 %	60,6 %	63,2 %	63,8 %	60,5 %	56,3 %	63,5 %
Bénéfice net	34,1	31,3	10,4	9,1	8,4	6,2	8,9
Bénéfice net récurrent ⁽²⁾	33,8	31,1	9,6	9,1	8,4	6,7	8,9
Bénéfice net par part	0,99	0,96	0,29	0,26	0,25	0,19	0,27
Bénéfice distribuable ⁽³⁾	48,1	44,7	13,4	12,9	12,0	9,7	12,3
Bénéfice distribuable récurrent ^{(2) (3)}	48,6	44,7	13,4	12,9	12,0	10,3	12,3
Bénéfice distribuable par part ⁽³⁾	1,40	1,37	0,37	0,37	0,36	0,30	0,38
Bénéfice distribuable récurrent par part ^{(2) (3)}	1,41	1,37	0,37	0,37	0,36	0,31	0,38

Distributions aux porteurs de parts

Distributions	42,7	39,5	11,7	10,7	10,3	10,0	10,2
Distributions par part	1,23	1,21	0,32	0,31	0,31	0,30	0,31
Taux de distribution (base annuelle)	87,9 %	88,1 %	87,9 %	87,2 %	87,6 %	88,0 %	88,1 %

Bilan : Information sélectionnée

Immeubles productifs de revenu			711,4	688,0	670,1	668,6	658,9
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur			24,2	24,3	22,4	21,3	22,0
Emprunts hypothécaires			270,6	274,0	295,9	249,1	253,6
Débiteures convertibles			43,2	48,2	78,9	95,7	97,5
Emprunts bancaires			73,6	47,5	7,9	48,7	25,8
Avoir des porteurs de parts			377,0	371,7	341,5	325,0	323,1

Ratios financiers

Emprunts Vs capitalisation boursière ⁽⁶⁾			32,0 %	32,9 %	36,5 %	36,9 %	37,3 %
Ratio d'endettement ^{(4) (6)}			45,6 %	45,0 %	48,0 %	50,0 %	49,0 %
Couverture des intérêts ^{(5) (6)}			3,55	3,18	3,48	3,71	3,50

Statistiques sur les parts en circulation (000)

Nombre moyen pondéré de parts	34 365	32 585	36 339	34 578	33 506	32 997	32 770
Nombre de parts à la fin de la période	36 600	32 941	36 600	36 215	34 382	33 318	32 941

- (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 les éléments inhabituels.
- (2) Le « bénéfice net récurrent » exclut, pour le trimestre terminé le 31 mars 2006, des frais non récurrents de 554 \$ reliés à notre offre pour le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon et pour le trimestre terminé le 31 décembre 2006, un gain non récurrent de 835 \$ suite à la vente d'actifs immobiliers.
- (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'actifs immobiliers. 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.

	31 déc. 2006	30 sept. 2006	30 juin 2006	31 mars 2006	31 déc. 2005
Nombre de propriétés					
Bureau ⁽¹⁾	15	14	14	14	14
Commercial ⁽²⁾	31	31	29	28	28
Industriel et polyvalent	<u>93</u>	<u>93</u>	<u>89</u>	<u>87</u>	<u>86</u>
Total	139	138	132	129	128

Superficie locative (000 pieds carrés)

Bureau ⁽¹⁾	2 349	2 212	2 212	2 212	2 212
Commercial ⁽²⁾	2 319	2 373	2 343	2 339	2 339
Industriel et polyvalent	<u>5 522</u>	<u>5 498</u>	<u>5 342</u>	<u>5 190</u>	<u>4 973</u>
Total	10 190	10 083	9 897	9 741	9 524

Variation du nombre de propriétés

	Nombre de propriétés		%	
	Vs T3/06	Vs T4/05	Vs T3/06	Vs T4/05
Bureau	1	1	7,14 %	7,14 %
Commercial	0	3	0,00 %	10,71 %
Industriel et polyvalent	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>0,00 %</u>	<u>8,14 %</u>
Total	1	11	0,72 %	8,59 %

Variation de la superficie locative

	Pieds carrés (000)		%	
	Vs T3/06	Vs T4/05	Vs T3/06	Vs T4/05
Bureau	137	137	6,19%	6,19 %
Commercial	(54)	(20)	(2.28 %)	(0.86 %)
Industriel et polyvalent	<u>24</u>	<u>549</u>	<u>0,44 %</u>	<u>11,04 %</u>
Total	107	666	1,06 %	6,99 %

(1) Le secteur bureau comprend 679 216 pieds carrés d'espaces de bureaux à Place de la Cité.

(2) Le secteur commercial inclut 342 976 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 31 décembre 2006)

Date	Adresse	Secteur d'activité ⁽¹⁾	Superficie (pieds carrés)	Montant \$	Hypothèque assumée	T.C. ⁽²⁾ %
Janv-06	11000, Parkway Anjou	I	217 000	7 505 000	0	9,4
Juin-06	20, Boul Hymus Pointe-Claire	I	50 413	2 956 000	0	9,4
Juil-06	2156, de la Province Longueuil	I	41 276	6 250 000 ⁽³⁾	0	9,0 ⁽³⁾
Juil-06	2170, de la Province Longueuil	I	22 572	⁽³⁾	0	⁽³⁾
Juil-06	715, rue Delage Longueuil	I	42 462	⁽³⁾	0	⁽³⁾
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	5 442 000 ⁽⁴⁾	0	9,0 ⁽⁴⁾
Sept-06	2790, Jacques Cartier Est, Longueuil	C	6 000	⁽⁴⁾	0	⁽⁴⁾
Oct-06	201, avenue Laurier Est, Montréal	B	131 553	19 000 000	0	8,8

Disposition 2006

Date	Adresse	Secteur d'activité	Superficie (pieds carrés)	Montant \$
Déc-06	5055, rue Hugues-Randin, Québec	I	56 337	3 662 000

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

(2) Après le développement

(3) Ces trois propriétés ont été acquises au cours de la même transaction à un prix total de 6 250 000 \$ 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 5 442 000 \$ et à un taux de capitalisation de 9 %

Projets en développement

	Secteur d'activité ⁽¹⁾	Superficie (pi ²)	Investis- sement	T.C. ⁽²⁾ %	Fin des travaux prévue	Taux de location (%)
Projets terminés						
Projet Henri-IV, Québec						
3000, Av. St-Jean-Baptiste	I	45 000	2 800 000	10,5		78
2800, Av. St-Jean-Baptiste	I	105 000	6 500 000	10,5		90
Projet Autoroute 440, Laval						
4451, Autoroute Laval Ouest	I	117 000	7 100 000	10,1		100
1050, René-Lévesque, Drummondville						
	C	28 906	300 000	9,5		76
940, rue Bergar, Laval	I	22 800	400 000	11,8		100
40, du Tremblay, Longueuil	I	37 600	1 700 000	10,8		100
120, rue New-York, St-Augustin	I	33 000	4 000 000	9,9		100
3323, du Carrefour, Beauport	C	4 200	400 000	9,9		100
		393 506	23 200 000			
Projets en cours						
Projet Autoroute 440, Laval						
2900, J.-A.-Bombardier, Laval	I	106 500	6 200 000	10,1	T1-2007	95
3025, J.-A.-Bomardier, Laval	I	80 000	5 300 000	9,9	T3-2007	25
275, St-Sacrement, Québec	I	66 479	2 200 000	9,6	T1-2007	29
20, rue des Artisans, Québec	I	36 000	2 100 000	9,5	T3-2007	42
		288 979	15 800 000			
Projets à venir						
					Date de début prévue	
579, rue Godin, Québec	I	10 000	500 000	9,4	T1-2007	n/a
Mégacentre, St-Bruno	C	105 000	12 600 000	9,8	T1-2007	n/a
Autoroute 20, Lévis	I et C	160 000	10 300 000	9,4	T2-2007	n/a
		275 000	23 400 000			

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

(2) Après le développement

Résultats d'exploitation

(en milliers de dollars)	T4/06 \$	T4/05 \$	Variation
Produits d'exploitation			
Bureau	12 021	11 310	711
Commercial	10 343	10 030	313
Industriel et polyvalent	<u>11 069</u>	<u>9 739</u>	<u>1 330</u>
Total	33 433	31 079	2 354
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾			
Bureau	7 501	6 753	748
Commercial	6 121	6 140	(19)
Industriel et polyvalent	<u>7 520</u>	<u>6 829</u>	<u>691</u>
Total	21 142	19 722	1 420

Valeurs aux livres

(en milliers de dollars)	T4/06 \$	T4/05 \$	Variation
Valeurs brutes aux livres			
Bureau	283 971	262 064	21 907
Commercial	242 106	226 092	16 014
Industriel et polyvalent	<u>244 869</u>	<u>214 093</u>	<u>30 776</u>
Sous-total	770 946	702 249	68 697
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	<u>24 232</u>	<u>22 020</u>	<u>2 212</u>
Total	795 178	724 269	70 909
Valeurs nettes aux livres			
Bureau	259 869	244 855	15 014
Commercial	223 453	212 160	11 293
Industriel et polyvalent	<u>228 119</u>	<u>201 840</u>	<u>26 279</u>
Sous-total	711 441	658 855	52 586
Immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	<u>24 232</u>	<u>22 020</u>	<u>2 212</u>
Total	735 673	680 875	54 798

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

Valeurs nettes aux livres par région – immeubles productifs de revenu

(en milliers de dollars)	T4/06	T3/06	T4/05	Variation Vs T3/06	Variation VS T4/05
Québec	426 522	418 627	418 055	7 895	8 467
Montréal	<u>284 919</u>	<u>269 413</u>	<u>240 800</u>	<u>15 506</u>	<u>44 119</u>
Total	711 441	688 040	658 855	23 401	52 586

Superficie locative par région

(pieds carrés)	T4/06	T3/06	T4/05	Variation Vs T3/06	Variation VS T4/05
Québec	6 114 369	6 214 606	6 152 302	(100 237)	(37 933)
Montréal	<u>4 075 683</u>	<u>3 868 679</u>	<u>3 371 830</u>	<u>207 004</u>	<u>703 853</u>
Total	10 190 052	10 083 285	9 524 132	106 767	665 920

Nombre de propriétés par région

	31 déc 2006	30 sept. 2006	30 juin 2006	31 mars 2006	31 déc. 2005
Québec	89	90	90	88	88
Montréal	<u>50</u>	<u>48</u>	<u>42</u>	<u>41</u>	<u>40</u>
Total	139	138	132	129	128

Échéances des dettes

Années	Montant (000 \$)	% du total des dettes en circulation	Taux annuel moyen
2007	54 133	17,25 %	6,38 %
2008	120 363	38,35 %	6,06 %
2009	—	—	—
2010	—	—	—
2011	—	—	—
2012 et suivantes ⁽¹⁾	<u>139 392</u>	<u>44,40 %</u>	<u>6,36 %</u>
Total	313 888	100,00 %	6,25 %

(1) Incluant les débetures convertibles échéant en 2014

Taux d'intérêt annuel moyen pondéré

6,25 %

Terme restant moyen pondéré incluant les débetures

5,31 ans

Capacité de financement

Au 31 décembre 2006, le ratio de la dette/valeur aux livres brute était de 45,6 %.

À 60 % de la valeur aux livres brute : 305 000 000 \$ de capacité d'emprunt disponible.

À 55 % de la valeur aux livres brute : 177 500 000 \$ de capacité d'emprunt disponible.

Taux d'occupation

	T4/06	T3/06	T4/05	Variation Vs T3/06	Variation Vs T4/05
Bureau	96,0 %	95,6 %	95,0 %	0,40 %	1,00 %
Commercial	94,3 %	95,1 %	93,6 %	-0,80 %	0,70 %
Industriel et polyvalent	93,7 %	93,9 %	96,2 %	-0,20 %	-2,50 %
Total	94,4 %	94,6 %	95,3 %	-0,20 %	-0,90 %

Échéances et renouvellements des baux par secteur

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Baux expirant en 2006				
Nombre de baux	81	105	101	287
Superficie (pieds carrés (p.c.))	200 838	200 514	601 471	1 002 823
Loyer net moyen/p.c.	7,93 \$	10,01 \$	5,24 \$	6,73 \$
Baux renouvelés au 31 décembre 2006				
Nombre de baux	46	72	72	190
Superficie (p.c.)	147 578	130 470	580 035	858 083
Loyer net moyen/p.c.	8,51 \$	12,02 \$	5,35 \$	6,91 \$
Nouveaux baux au 31 décembre 2006				
Nombre de baux	19	28	88	135
Superficie (p.c.)	43 583	75 548	442 982	562 113
Loyer net moyen/p.c.	9,50 \$	7,51 \$	7,02 \$	7,28 \$

Échéances des baux

	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Nombre de baux				
2007	86	126	148	360
2008	76	95	116	287
2009	33	67	82	182
2010	56	100	73	229
2011	37	68	75	180
Superficie (pieds carrés)				
2007	274 726	273 140	1 056 763	1 604 629
2008	265 673	264 165	766 759	1 296 597
2009	94 754	187 980	452 381	735 115
2010	219 912	229 786	464 048	913 746
2011	173 820	270 468	792 577	1 236 865
Loyer net moyen pondéré/p.c.				
2007	9,14 \$	9,71 \$	5,49 \$	6,83 \$
2008	9,44 \$	8,76 \$	5,41 \$	6,92 \$
2009	10,78 \$	11,20 \$	5,86 \$	7,86 \$
2010	9,47 \$	11,29 \$	6,17 \$	8,25 \$
2011	9,68 \$	10,02 \$	5,77 \$	7,25 \$

Parts en circulation

	Nombre
Parts en circulation – solde au 31 décembre 2005	32 940 735
Parts émises – Régime de réinvestissement des distributions	68 744
Parts émises – Débentures convertibles	3 120 432
Parts émises – Exercice d'options d'achat de parts	<u>470 450</u>
Parts en circulation – solde au 31 décembre 2006	36 600 361

Options d'achat de parts

	Options	Prix de levée moyen pondéré par part (\$)
Options en circulation – solde au 31 décembre 2005	2 354 050	14,29
Exercées	(470 450)	14,21
Octroyées	670 000	18,90
Annulées	(383 000)	15,61
Options en circulation – solde au 31 décembre 2006	2 170 600	15,50
Options pouvant être exercées à la fin de la période	497 600	13,96

CUF.UN : Statistiques boursières – Bourse de Toronto

	T4/06	T3/06	T2/06	T1/06	T4/05
Haut	24,17 \$	21,25 \$	20,34 \$	20,28 \$	19,80 \$
Bas	18,65 \$	18,98 \$	18,90 \$	18,90 \$	17,45 \$
Fermeture	22,50 \$	20,80 \$	19,36 \$	20,19 \$	19,27 \$
Volume (000)	6 345	3 357	3 025	3 035	2 699
Distributions par part	0,32 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,31 \$

CUF.DB : Statistiques boursières – Bourse de Toronto

	T4/06	T3/06	T2/06	T1/06	T4/05
Haut	131,00 \$	121,20 \$	116,00 \$	115,99 \$	113,00 \$
Bas	113,64 \$	108,82 \$	108,00 \$	107,06 \$	103,50 \$
Fermeture	128,02 \$	119,42 \$	110,26 \$	115,99 \$	111,00 \$
Volume (000)	4 318	14 961	5 030	4 567	9 429

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