

Communiqué de presse

pour publication immédiate

Cominar annonce ses résultats pour le troisième trimestre de 2005

- Hausses de 10,0 % des produits d'exploitation, de 10,2 % du bénéfice d'exploitation net et de 7,5 % du bénéfice distribuable
- Onze projets en développement comprenant 14 immeubles – un investissement de 50,4 millions \$

TSX - CUF.UN

TSX - CUF.DB

Québec, le 9 novembre 2005—Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») a annoncé aujourd'hui ses résultats pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2005.

Les **produits d'exploitation** se sont accrus de 10,0 % pour s'élever à 29,8 millions \$, comparativement à 27,1 millions \$ pour le troisième trimestre de 2004. Le **bénéfice d'exploitation net** a atteint 19,0 millions \$, soit une augmentation de 10,2 % par rapport au trimestre correspondant de 2004.

Le **bénéfice distribuable** s'est établi à 11,8 millions \$, comparativement à 11,0 millions \$ pour la période correspondante de 2004, en hausse de 7,5 %. Par part, il est passé de 0,345 \$ au troisième trimestre de 2004 à 0,362 \$ au troisième trimestre de 2005.

Le **bénéfice net** pour le troisième trimestre de 2005 a atteint 8,3 millions \$, comparativement à 8,0 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2004.

Les **distributions versées aux porteurs de parts** se sont accrues de 4,5 % au troisième trimestre de 2005, comparativement au trimestre correspondant de 2004, passant de 9,4 millions \$ à 9,8 millions \$.

Les **fonds provenant de l'exploitation** ont atteint 13,4 millions \$, comparativement à 12,4 millions \$ au troisième trimestre de 2004, en hausse de 8,5 %.

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar, ajoute : « Nous sommes satisfaits des résultats et des développements de la période, qui répondent à nos objectifs. Tel que mentionné à plusieurs reprises, compte tenu du marché immobilier marqué par la hausse soutenue du prix des immeubles, nous intensifions les développements sans toutefois laisser passer les acquisitions qui cadrent avec nos critères d'investissement. Nos projets de développement représentent approximativement 50,4 millions \$ et contribueront à dégager un rendement futur attrayant pour les porteurs de parts. Cette stratégie nous permet de poursuivre l'expansion du portefeuille et d'augmenter sa valeur dans un contexte moins propice aux acquisitions répondant à nos critères. »

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2005, les **produits d'exploitation** se sont accrus de 10,4 % ou de 8,5 millions \$ pour s'élever à 90,9 millions \$, comparativement à 82,3 millions \$ pour la période correspondante de 2004. Le **bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 9,6 % pour atteindre 54,2 millions \$. Quant au **bénéfice distribuable**, il a atteint 32,5 millions \$ ou 0,998 \$ par part, comparativement à 31,1 millions \$ ou 0,978 \$ par part pour la période correspondante de 2004, compte tenu de l'exclusion, pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2004, d'un montant non récurrent de 740 000 \$ perçu suite au règlement d'un litige. Les **distributions aux porteurs de parts** ont, quant à elles, augmenté de 5,6 %, passant ainsi de 27,8 millions \$ à 29,4 millions \$. Les **fonds provenant de l'exploitation** pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2004 ont également été ajustés, pour fins de comparaison, afin d'exclure le revenu ci-haut mentionné de 740 000 \$ réalisé en juillet 2004 suite au règlement d'un litige. Conséquemment, les **fonds provenant de l'exploitation ajustés** se sont élevés à 37,3 millions \$ comparativement à 35,7 millions \$, une augmentation de 4,5 %. Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés par part** sont passés de 1,122 \$ à 1,146 \$ à la période correspondante de 2005.

Taux d'occupation stable

Au 30 septembre 2005, le **taux d'occupation** du portefeuille était stable à 95,3%, en ligne par rapport aux taux d'occupation au 30 juin 2005 et au 30 septembre 2004.

Solidité financière continue

Cominar continue de montrer au 30 septembre 2005 une situation financière saine et solide avec un **ratio d'endettement** de 49,6 % de la valeur comptable brute du portefeuille immobilier, alors que le taux autorisé par la convention de fiducie de Cominar est de 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 90,0 millions \$ au 30 septembre 2005.

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

Projets de développement en bonne progression

Cominar a présentement 11 projets de développement à différents stades d'avancement, comportant 14 immeubles et totalisant approximativement 838 000 pieds carrés de superficie locative et un investissement de 50,4 millions \$. Ces projets progressent selon les échéanciers prévus.

Cominar a également complété le développement de deux immeubles représentant 79 000 pieds carrés de superficie locative et un investissement de 4,1 millions \$.

Acquisition de deux propriétés

Rappelons qu'en juillet 2005, Cominar a complété l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent de 35 749 pieds carrés à Québec (Québec) pour un montant de 1,2 million \$. Le Fonds prévoit rénover l'immeuble et l'agrandir de 31 150 pieds carrés pour un investissement prévu de 1,7 million \$.

Cominar a également acquis, en juillet 2005, un terrain de 80 000 pieds carrés à Québec (Québec) à un coût de 320 000 \$. Le Fonds prévoit y construire un immeuble de type industriel et polyvalent de 30 000 pieds carrés à un coût estimé de 1,6 million \$.

Information financière additionnelle

Les états financiers intermédiaires consolidés de Cominar et le rapport de gestion pour le troisième trimestre se terminant le 30 septembre 2005 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à www.cominar.com.

Appel conférence et webcast

La direction de Cominar tiendra un appel conférence mercredi, 9 novembre 2005 à 11:30 a.m. (HE) afin de discuter des résultats du troisième trimestre. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 814-4860. Une présentation ayant trait aux résultats du troisième trimestre sera disponible à www.cominar.com sous le titre « Appel Conférence ». L'événement sera également diffusé sur le site www.q1234.com.

PROFIL au 9 novembre 2005

Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier composé de **125 immeubles de qualité comprenant 14 immeubles de bureaux, 27 immeubles commerciaux et 84 immeubles à caractère industriel et polyvalent qui couvrent une superficie totale de près de 9,5 millions de pieds carrés dans les régions de Québec et de Montréal**. Les objectifs de Cominar consistent à livrer à ses porteurs de parts des distributions en espèces croissantes et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive et à l'expansion de son portefeuille immobilier.

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

Cominar dispose d'un plan de réinvestissement des distributions pour le bénéfice de ses porteurs de parts, lequel permet aux participants de réinvestir leurs distributions mensuelles en parts additionnelles du Fonds. Les participants se verront alors accorder le droit de recevoir un **montant additionnel équivalent à 5% des distributions** auxquelles ils ont droit sous forme de parts additionnelles. Pour plus d'information et pour obtenir un formulaire d'adhésion, veuillez consulter www.cominar.com.

Mesures financières et énoncés prospectifs

Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ne sont pas des mesures financières définies par les principes comptables généralement reconnus et peuvent ne pas être comparables à celles utilisées par d'autres émetteurs. Les lecteurs sont priés de consulter le rapport de gestion pour une description de ces mesures financières et une réconciliation avec le bénéfice net. Les états financiers intermédiaires consolidés pour la période se terminant le 30 septembre 2005 ainsi que le rapport de gestion se trouvent sur le site Internet de Cominar à www.cominar.com.

Ce communiqué de presse peut contenir de l'information pouvant être de nature prospective basée sur les attentes de Cominar en ce qui a trait à ses opérations ou résultats ou en ce qui a trait aux conditions économiques ou du marché immobilier. Ces énoncés ne sont pas des garanties de performance future et impliquent des risques et des éléments d'incertitude qui sont décrits dans le plus récent rapport annuel de Cominar, dans sa notice annuelle ainsi que dans d'autres documents disponibles aux investisseurs à www.sedar.com. Les résultats réels et la situation financière peuvent différer de façon importante de ceux indiqués dans ces énoncés.

-30-

Pour information :

M. Michel Dallaire, ing., Président et chef de la direction

M. Michel Berthelot, CA, Vice-président directeur et chef des opérations financières

Tél. : (418) 681-8151

mdallaire@cominar.com

mberthelot@cominar.com

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

Les états financiers consolidés complets, incluant les notes y afférentes, sont disponibles sur le site Internet de Cominar à www.cominar.com sous « Rapport de gestion », ainsi que sur SEDAR à www.sedar.com.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR Bilans consolidés

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2005 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2004 (vérifiés) \$
Actif		
Immeubles productifs de revenu	639 192	640 889
Immeubles en développement	31 241	20 967
Frais reportés et autres actifs	26 812	26 736
Frais payés d'avance	7 210	2 010
Débiteurs	10 259	6 878
Trésorerie et équivalents de trésorerie	—	8 174
	714 714	705 654
Passif et avoir des porteurs de parts		
Passif		
Emprunts hypothécaires	256 063	262 247
Déventures convertibles	98 455	100 000
Emprunts bancaires	19 949	—
Créditeurs et charges à payer	16 073	18 388
Distributions payables aux porteurs de parts	3 271	3 551
	393 811	384 186
Avoir des porteurs de parts		
Apports des porteurs de parts	334 729	328 433
Bénéfices nets cumulés	175 545	153 136
Distributions cumulées	(189 706)	(160 353)
Surplus d'apport	335	252
	320 903	321 468
	714 714	705 654

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

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 (neuf mois)	
	2005	2004	2005	2004
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation				
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	29 812	27 108	90 889	82 341
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation	5 544	4 964	18 313	16 730
Impôts fonciers et services	4 935	4 602	17 367	15 249
Frais de gestion immobilière	299	264	960	864
	10 778	9 830	36 640	32 843
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants :	19 034	17 278	54 249	49 498
Intérêts sur emprunts	5 180	4 473	15 725	12 517
Amortissement des immeubles productifs de revenu	3 748	3 223	11 043	8 989
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1 391	1 155	4 144	3 921
	10 319	8 851	30 912	25 427
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	8 715	8 427	23 337	24 071
Frais d'administration du Fonds	466	449	1 366	1 423
Autres revenus	73	56	181	995
Bénéfice avant activités abandonnées	8 322	8 034	22 152	23 643
Bénéfice provenant des activités abandonnées	—	—	257	—
Bénéfice net de la période	8 322	8 034	22 409	23 643
Bénéfice net de base par part	0,255	0,252	0,689	0,743
Bénéfice net dilué par part	0,251	0,250	0,678	0,738

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

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

Pour la période arrêtée au 30 septembre (non vérifiés, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2005	2004	2005	2004
	\$	\$	\$	\$
Apports des porteurs de parts				
Solde au début de la période	332 843	323 190	328 433	320 604
Émissions de parts	1 886	683	6 296	3 269
Solde à la fin de la période	334 729	323 873	334 729	323 873
Bénéfices nets cumulés				
Solde au début de la période	167 223	137 210	153 136	121 640
Modification d'une convention comptable	—	—	—	(39)
Bénéfice net de la période	8 322	8 034	22 409	23 643
Solde à la fin de la période	175 545	145 244	175 545	145 244
Distributions cumulées				
Solde au début de la période	(179 891)	(141 052)	(160 353)	(122 647)
Distributions aux porteurs de parts	(9 815)	(9 395)	(29 353)	(27 800)
Solde à la fin de la période	(189 706)	(150 447)	(189 706)	(150 447)
Surplus d'apport				
Solde au début de la période	287	184	252	—
Modification d'une convention comptable	—	—	—	39
Régime d'options d'achat de parts	48	72	83	217
Solde à la fin de la période	335	256	335	256
Total de l'avoir des porteurs de parts	320 903	318 926	320 903	318 926

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

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 (neuf mois)	
	2005	2004	2005	2004
	\$	\$	\$	\$
Activités d'exploitation				
Bénéfice net de la période	8 322	8 034	22 409	23 643
Ajustements pour :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	3 748	3 223	11 070	8 989
Amortissement des baux au-dessus du marché	30	22	90	25
Amortissement des frais de location reportés	1 355	1 113	4 038	3 781
Amortissement des frais de financement et autres actifs	174	92	520	257
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	55	72	146	217
Gain sur disposition d'un immeuble productif de revenu	—	—	(248)	—
Frais de location	(1 543)	(2 800)	(4 320)	(4 850)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	4 875	2 623	(2 583)	(10 023)
	17 016	12 379	31 122	22 039
Activités de financement				
Remboursement des emprunts hypothécaires	(2 459)	(15 960)	(7 211)	(21 110)
Emprunts bancaires	3 070	(19 754)	19 949	—
Produit net de l'émission des débetures convertibles	—	96 250	—	96 250
Distributions aux porteurs de parts	(9 801)	(9 395)	(29 633)	(24 650)
Produit net de l'émission de parts	542	682	4 688	3 268
	(8 648)	51 823	(12 207)	53 758
Activités d'investissement				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(7 758)	(55 627)	(14 522)	(91 659)
Produit net encaissé lors de la disposition d'un immeuble productif de revenu	—	—	675	—
Acquisitions d'immeubles en développement	(578)	4 850	(13 099)	(4 355)
Autres actifs	(32)	(213)	(143)	(231)
	(8 368)	(50 990)	(27 089)	(96 245)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	—	13 212	(8 174)	(20 448)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	—	—	8 174	33 660
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	—	13 212	—	13 212