

Communiqué de presse pour publication immédiate

Cominar poursuit sa forte croissance et son expansion au deuxième trimestre

- **Hausses de 39,0 % du bénéfice distribuable et de 24,6 % des distributions aux porteurs de parts**
 - **Acquisition de trois immeubles situés à Montréal et à Québec — un investissement de 33,5 millions \$**
 - **Événements ultérieurs au trimestre : une acquisition complétée dans la région de Montréal et une acquisition en cours — un investissement de 19,8 millions \$**
-

TSX - CUF.UN

Québec, le 4 août 2004 — Pour son deuxième trimestre terminé le 30 juin 2004, Cominar a réalisé une performance des plus satisfaisantes. Cette période s'inscrit comme son 25^e trimestre consécutif affichant une solide croissance. **Les revenus de location** ont augmenté de 13,4 % ou de 3,3 millions \$, pour s'élever à 27,8 millions \$, comparativement à 24,5 millions \$ pour la période comparable de 2003. **Le bénéfice d'exploitation net** est en hausse de 19,5 %, pour atteindre 17,0 millions \$. Quant au **bénéfice distribuable**, il a fait un bond de 39,0 %, pour s'établir à 11,5 millions \$. **Le bénéfice distribuable par part** est passé à 0,363 \$, en hausse de 15,4 %.

Rappelons qu'à compter du premier trimestre de 2004, Cominar applique de nouvelles conventions comptables concernant l'amortissement des immeubles productifs de revenus, l'acquisition d'immeubles productifs de revenus, la comptabilisation des revenus, et la rémunération et autres paiements à base d'actions, se conformant ainsi à de nouvelles recommandations de l'ICCA. Ces modifications ont eu un impact direct sur le bénéfice net, mais aucun effet sur le bénéfice distribuable de la période. **Compte tenu de ces modifications, le bénéfice net** a atteint 8,8 millions \$ ou 0,276 \$ par part, en hausse de 21,4 % sur celui de la période correspondante de 2003. **Excluant l'impact de ces modifications, le bénéfice net** s'est établi à 10,3 millions \$ ou 0,325 \$ par part, en hausse de 18,2 % sur le bénéfice net par part de la période comparable de l'exercice précédent.

« Notre orientation stratégique dans un marché immobilier haussier consiste à favoriser le développement de certaines de nos propriétés et la construction d'immeubles, tout en faisant des acquisitions conformes à nos critères de qualité et de rentabilité à court et long termes. Cette stratégie porte fruits comme le démontre notre performance financière. Ces excellents résultats nous ont permis de verser 9,3 millions \$ **en distributions aux porteurs de parts**, en hausse de 24,6 % sur les distributions versées au deuxième trimestre de 2003 qui étaient de 7,5 millions \$ ou 0,283 \$ par part », a déclaré M. Jules Dallaire, président du conseil et chef de la direction.

Les fonds autogénérés provenant de l'exploitation ont augmenté de 41,3 % par rapport au trimestre correspondant de 2003, pour s'établir 13,2 millions \$ ou 0,417 \$ par part. En excluant l'impact des modifications de conventions comptables mentionnées précédemment, la croissance des fonds autogénérés aurait été de 37,8 % ou 0,407 \$ par part.

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

Pour le premier semestre terminé le 30 juin 2004, les revenus de location se sont accrus de 14,5 % ou de 7,0 millions \$, pour s'élever à 55,2 millions \$, comparativement à 48,2 millions \$ pour la période correspondante de 2003. **Le bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 18,0 %, pour atteindre 32,2 millions \$. Quant au **bénéfice distribuable**, il affiche une forte hausse de 32,4 %, pour s'établir à 20,9 millions \$, soit 0,657 \$ par part.

Au 30 juin 2004, le taux d'occupation des immeubles de Cominar était de 94,7 %, se comparant à la moyenne obtenue depuis 1998. **Le taux annuel de renouvellement des baux depuis 1998** se situe en moyenne à environ 79 %, ce qui témoigne du dynamisme de l'équipe de conseillers en location de Cominar et de la qualité de ses immeubles. Au 30 juin 2004, 61,1 % des baux échéant en 2004 avaient déjà été renouvelés. De plus, des **nouveaux baux** représentant environ 390 000 pieds carrés de superficie locative étaient signés.

À la fin du premier semestre, **le ratio d'endettement** s'établissait à 45,5 % de la valeur comptable brute du portefeuille, alors que le taux autorisé par la convention de fiducie de Cominar s'élève à 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 de 137,5 millions \$ au 30 juin 2004.

Trois acquisitions au deuxième trimestre — un investissement de 33,5 millions \$

Tout en poursuivant les développements sur plusieurs de ses propriétés, Cominar a complété l'acquisition de trois immeubles au deuxième trimestre, dont le taux de capitalisation moyen se situe à 9,7 %, soit un taux très satisfaisant dans le marché actuel. Ces transactions représentent un investissement de 33,5 millions \$. Deux de ces immeubles sont situés à Montréal et à Québec, dans le secteur industriel et polyvalent ; ils couvrent une superficie de 102 000 pieds carrés et leur taux de capitalisation moyen est de 10,3 %. Quant à la troisième acquisition, il s'agit d'un immeuble à bureaux de 157 000 pieds carrés dans la région de Montréal, acquis pour 28,0 millions \$, et entièrement loué au gouvernement fédéral en vertu d'un bail à long terme. Son taux de capitalisation est de 9,2 %.

Acquisitions ultérieures au premier semestre — un investissement de 19,8 millions \$

En juillet 2004, Cominar s'est porté acquéreur d'un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie locative de 101 000 pieds carrés, dans la région de Montréal, pour un investissement de 8,5 millions \$. Cet immeuble est entièrement loué et son taux de capitalisation est de 10,0 %. En outre, Cominar a conclu une convention d'achat en vue d'acquérir un immeuble industriel et polyvalent de 169 000 pieds carrés, au coût de 11,3 millions \$. Cet immeuble est loué à 100 % et son taux de capitalisation moyen s'élève à environ 9,2 %.

Six projets de développement en cours comptant onze immeubles

À la fin du premier semestre, Cominar poursuivait six projets de développement comptant onze immeubles d'une superficie locative de plus de 770 000 pieds carrés, dont huit constructions, deux rénovations et un agrandissement. Ces projets progressent selon les échéanciers et devraient être complétés d'ici l'été 2005. Ils représentent un investissement total de 60,0 millions \$.

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

Lorsque ces développements et acquisitions seront complétés, le portefeuille de Cominar comptera 124 immeubles et plus de 9,4 millions de pieds carrés, dont plus de 3,3 millions de pieds carrés dans la région de Montréal.

Perspectives

Cominar est confiante de poursuivre sa solide croissance au cours de la deuxième partie de l'exercice. Les acquisitions et les développements complétés en 2003 et de 2004 jouissent d'un taux d'occupation intéressant et apportent la contribution attendue au bénéfice distribuable. Ces récents développements et acquisitions participeront à la croissance future du portefeuille et à sa plus-value.

PROFIL au 4 août 2004

L'un des plus importants propriétaires immobiliers de la 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 d'environ 8,4 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 des opérations

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 des résultats

Pour la période arrêtée au 30 juin (non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part)	Trimestre		Cumulatif	
	2004 \$	2003 \$	2004 \$	2003 \$
Produits d'exploitation				
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	27	24	55 21	48 2
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation des immeubles	5	5	11 76	11 0
Impôts fonciers et services	5	4	10 64	9 1
Frais de gestion immobilière	268	336	600	684
	10	10	23 01	20 9
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	16	14	32 21	27 3
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	4	4	8 04	8 4
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2	1	5 76	2 0
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1	1	2 76	2 4
	8	6	16 51	12 9
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	8	7	15 64	14 3
Frais d'administration du Fonds	513	355	974	755
Autres revenus	795	55	939	55
Bénéfice net pour la période	8	7	15 60	13 6
Bénéfice net de base par part (note 9)	0,276	0,275	0,492	0,520
Bénéfice net dilué par part (note 9)	0,274	0,273	0,488	0,518

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Bilans consolidés

(en milliers de dollars)	Au 30 juin 2004 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2003 (vérifiés) \$
Actif		
Immeubles productifs de revenu (note 4)	564 140	518 770
Immeubles en développement	29 919	21 486
Frais reportés et autres actifs (note 5)	20 775	21 540
Frais payés d'avance	8 491	1 901
Débiteurs	6 742	5 525
Espèces et quasi-espèces	0	33 660
	630 067	602 882
Passif et avoir des porteurs de parts		
Passif		
Emprunts hypothécaires (note 6)	276 902	270 715
Emprunts bancaires (note 7)	19 754	0
Créditeurs et charges à payer	10 729	12 570
Distributions payables aux porteurs de parts	3 150	0
	310 535	283 285
Avoir des porteurs de parts		
Apport des porteurs de parts (note 8)	323 190	320 604
Bénéfices cumulés	137 210	121 640
Distributions cumulées	(141 052)	(122 647)
Surplus d'apport (note 8)	184	0
	319 532	319 597
	630 067	602 882

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

	Trimestre		Cumulatif	
	2004	2003	2004	2003
Pour la période arrêtée au 30 juin (non vérifiés, en milliers de dollars)	\$	\$	\$	\$
Avoir des porteurs de parts				
Solde au début de la période	321 3	250 5	320 60	248 8
Émissions de parts	1 8	1 2	2 58	2 8
Solde à la fin de la période	323 1	251 7	323 18	251 7
Bénéfices cumulés				
Solde au début de la période	128 4	97 0	121 64	90 6
Modification d'une convention comptable (note 3)	0	0	(39)	0
Bénéfice net	8 7	7 2	15 60	13 6
Solde à la fin de la période	137 2	104 2	137 21	104 2
Distributions cumulées				
Solde au début de la période	(131 7)	(98 5)	(122 64)	(91 2)
Distributions aux porteurs de parts	(9 3)	(7 4)	(18 40)	(14 8)
Solde à la fin de la période	(141 0)	(106 0)	(141 04)	(106 0)
Surplus d'apport (note 8)				
Modification d'une convention comptable (note 3)	111	0	39	0
Régime d'option d'achat de parts	73	0	145	0
Solde à la fin de la période	184	0	184	0
Total de l'avoir des porteurs de parts	319 5	249 9	319 53	249 9

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés des flux de trésorerie

Pour la période arrêtée au 30 juin (non vérifiés, en milliers de dollars)	Trimestre		Cumulatif	
	2004	2003	2004	2003
	\$	\$	\$	\$
Activités d'exploitation				
Bénéfice net pour la période	8 7	7 240	15 6	13 650
Ajustements :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 9	1 050	5 7	2 090
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1 3	1 254	2 7	2 424
Amortissement des baux au-dessus du marché	3	0	3	0
Frais de location	0	(178)	0	(652)
Charge de rémunération – options d'achat de parts (note 8)	73		145	
Fonds provenant de l'exploitation	13 2	9 372	24 2	17 520
Frais de location	(1 0)	(2 327)	(2 0)	(3 630)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(1 7)	(3 245)	(12 6)	(6 470)
	10 4	3 800	9 5	7 410
Activités de financement				
Emprunts hypothécaires	0	30 800	0	52 800
Remboursement des emprunts hypothécaires	(3 0)	(1 960)	(5 1)	(7 380)
Emprunts bancaires	19 7	(19 342)	19 7	(23 907)
Distributions aux porteurs de parts	(9 2)	(7 410)	(15 2)	(12 300)
Produit net de l'émission de parts (note 8)	1 8	1 200	2 5	2 840
	9 3	3 280	1 9	12 050
Activités d'investissement				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(31 2)	(3 301)	(36 0)	(13 050)
Acquisitions d'immeubles en développement	(3 1)	(3 730)	(9 2)	(6 160)
Autres actifs	28	(46)	49	(246)
	(34 3)	(7 080)	(45 1)	(19 460)
Variation nette des espèces et quasi-espèces	(14 5)	0	(33 6)	0
Espèces et quasi-espèces au début de la période	14 5	0	33 6	0
Espèces et quasi-espèces à la fin de la période	0	0	0	0
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement				
Frais payés d'avance	(2 9)	(2 404)	(6 5)	(5 910)
Débiteurs	873	(1 060)	(1 2)	(1 860)
Créditeurs et charges à payer	363	219	(4 8)	1 290
	(1 7)	(3 245)	(12 6)	(6 470)
Informations supplémentaires				
Intérêts payés	4 0	4 170	7 9	8 110
Frais de location impayés	(287)	202	0	710
Acquisition d'un immeuble productif de revenu par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire	11 3	2 550	11 3	4 990
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement impayés	1 3	825	2 9	1 010
Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenu	0	0	3 2	838

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour le trimestre arrêté au 30 juin 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 intermédiaires consolidés non vérifiés de Cominar ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada (PCGR) et les conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci sont identiques à celles utilisées pour les états financiers annuels consolidés vérifiés du 31 décembre 2003, à l'exception toutefois de l'adoption des nouvelles conventions comptables décrites ci-dessous. Ces états financiers ne comprennent pas toutes les informations exigées par les PCGR applicables aux états financiers annuels, et ils doivent être lus en tenant compte des états financiers du 31 décembre 2003.

3. Modification des 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 en cours de bail 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 669 \$ pour la période arrêtée au 30 juin 2004. Nous prévoyons que l'incidence de cette modification sera d'environ 1,25 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 la période terminée le 30 juin 2004 de 3,5 millions \$, 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 7,1 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 145 \$ pour la période terminée le 30 juin 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.

Acquisition d'immeubles productifs de revenu

Depuis le 12 septembre 2003, Cominar applique prospectivement le CPN-140 du manuel de l'ICCA, « Comptabilisation des contrats de location-exploitation acquis dans le cadre d'une acquisition d'actifs ou d'un regroupement d'entreprise ». Selon cet abrégé, l'ICCA exige maintenant d'attribuer une fraction du coût d'acquisition d'un immeuble productif de revenu à la juste valeur des contrats de location-exploitation en place ainsi qu'à la juste valeur liée aux relations clients, s'il y a lieu. Cette attribution est basée sur des hypothèses et estimés de la part de la direction. Ces actifs intangibles sont classés dans les immeubles productifs de revenu et sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes. Avant cette date, aucune valeur n'était attribuée à ces actifs intangibles. L'adoption prospective de cet abrégé aura pour effet d'accélérer l'amortissement des immeubles productifs de revenu, mais n'aura cependant aucun effet sur le bénéfice distribuable.

Cette convention a été appliquée à trois acquisitions réalisées au cours de la période de trois mois terminée au 30 juin 2004. Du coût d'acquisition total de 33,6 millions \$, Cominar a attribué 2,7 millions \$ à la juste valeur estimative des actifs intangibles acquis.

4. Immeubles productifs de revenu

	Au 30 juin 2004		Au 31 décembre 2003	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette Comptable	Valeur nette Comptable
	\$	\$	\$	\$
Terrains	81 344	0	81 344	78 611
Bâtiments	501 857	21 705	480 152	440 159
	583 201	21 705	561 496	518 770
Actifs intangibles	2 699	55	2 644	0
	585 900	21 760	564 140	518 770

5. Frais reportés et autres actifs

	Au 30 juin 2004		Au 31 décembre 2003	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette Comptable	Valeur nette Comptable
	\$	\$	\$	\$
Frais de location	34 936	14 872	20 064	20 765
Autres actifs	1 418	707	711	775
	36 354	15 579	20 775	21 540

6. 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 3,75% à 11,00% (4,50% à 11,00% au 31 décembre 2003), le taux moyen pondéré s'élevant à 6,29% (6,31% au 31 décembre 2003) et sont renouvelables à diverses dates entre juillet 2004 et janvier 2019.

7. Emprunts bancaires

Cominar dispose de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 35 865 \$. Ces facilités de crédit, renouvelables annuellement, portent intérêts à 0,50 % au-dessus du taux de base. Au 30 juin 2004, le taux de base était de 3,75 %.

8. 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 toutes les distributions de Cominar.

Au cours du trimestre, Cominar a émis 173 727 parts pour un produit net encaissé de 1 809 \$.

	Période de trois mois arrêtée au 30 juin 2004	Période de six mois arrêtée au 30 juin 2004
Parts émises et en circulation au début de la période	31 723 337	31 668 291
Émission en vertu de l'exercice d'options	117 000	130 500
Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions	56 727	98 273
Parts émises et en circulation à la fin de la période	31 897 064	31 897 064

Régime d'options d'achat 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 de l'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	130 500	9,26
En cours à la fin de la période	2 911 666	13,78

Date d'octroi	Date d'échéance	Prix de levée	Au 30 juin 2004	
			Options en cours	Options pouvant être exercées
14 janvier 2000	14 janvier 2005	8,55	11 000	11 000
27 mars 2001	27 mars 2006	10,20	20 333	20 333
9 août 2001	9 août 2008	11,00	170 333	40 333
14 novembre 2003	14 novembre 2010	14,00	2 710 000	0
			2 911 666	71 666

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, 98 273 parts ont été émises au prix moyen pondéré de 14,77 \$ en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

9. 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 la période de trois mois arrêtée au 30 juin	2004	2003
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	31 813 867	26 357 720
Dilution afférente aux options d'achat de parts	228 082	118 458
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	32 041 949	26 476 178

Pour la période de six mois arrêtée au 30 juin	2004	2003
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	31 752 450	26 260 723
Dilution afférente aux options d'achat de parts	228 082	118 458
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	31 980 532	26 379 181

10. 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 auquel on ajoute les dépenses d'amortissement et la charge de rémunération liée aux options et on exclut les revenus de location constatés suite à l'application de la méthode de comptabilisation linéaire des revenus contractuels de location.

Pour la période arrêtée au 30 juin	Trimestre		Cumulatif	
	2004	2003	2004	2003
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net pour la période	8 788	7 240	15 609	13 655
Ajouter (déduire) :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 994	1 056	5 766	2 098
Amortissement des baux au-dessus du marché	3	0	3	0
Charge de rémunération liée aux options	73	0	145	0
Revenus de location différés	(325)	0	(669)	0
Bénéfice distribuable pour la période	11 533	8 296	20 854	15 753
Retenue du bénéfice distribuable	(2 211)	(812)	(2 449)	(938)
Distributions aux porteurs de parts	9 322	7 484	18 405	14 815
Bénéfice distribuable par part	0,363	0,315	0,657	0,600
Distributions par part	0,291	0,283	0,576	0,562

11. 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 la période arrêtée au 30 juin	Trimestre		Cumulatif	
	2004	2003	2004	2003
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location	263	275	658	558
Autres revenus	115	171	242	246
Immeubles productifs de revenu et en développement	7 569	6 429	15 873	9 998
Frais reportés et autres actifs	1 217	1 352	2 286	3 579
Solde au 30 juin				
Débiteurs			627	688
Créditeurs et charges à payer			2 931	4 108

12. Événements subséquents

En juillet 2004, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent pour un montant de 8,35 millions \$, dont 4,76 millions \$ payés comptant et 3,59 millions \$ assumés par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire.

De plus, en juillet 2004, Cominar s'est engagé à acquérir un immeuble industriel et polyvalent pour un montant de 11,3 millions \$.

13. 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 la période de trois mois arrêtée au 30 juin 2004

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	9 221	9 716	8 877	27 814
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	1 704	1 175	1 195	4 074
Amortissement des immeubles productifs de revenu	1 096	1 061	837	2 994
Bénéfice d'exploitation net (1)	5 814	5 576	5 567	16 957

Pour la période de trois mois arrêtée au 30 juin 2003

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	7 743	8 842	7 949	24 534
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	1 845	1 173	1 325	4 343
Amortissement des immeubles productifs de revenu	388	372	296	1 056
Bénéfice d'exploitation net (1)	4 552	4 842	4 799	14 193

Pour la période de six mois arrêtée au 30 juin 2004

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	18 022	19 186	18 025	55 233
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	3 247	2 362	2 435	8 044
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 026	2 086	1 654	5 766
Bénéfice d'exploitation net (1)	10 977	10 613	10 630	32 220
Immeubles productifs de revenu	201 516	197 705	164 919	564 140

Pour la période de six mois arrêtée au 30 juin 2003

	Immeubles à bureaux \$	Immeubles commerciaux \$	Immeubles industriels et polyvalents \$	Total \$
Revenus de location	15 097	17 522	15 615	48 234
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	3 362	2 505	2 562	8 429
Amortissement des immeubles productifs de revenu	735	783	580	2 098
Bénéfice d'exploitation net (1)	8 667	9 463	9 176	27 306
Immeubles productifs de revenu	153 632	201 083	148 187	502 902

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