

RAPPORT TRIMESTRIEL

30 juin 2004



FONDS DE
PLACEMENT IMMOBILIER
COMINAR

www.cominar.com

DEUXIÈME TRIMESTRE

30 juin 2004

TABLE DES MATIÈRES

MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS	2
COMMENTAIRES DE LA DIRECTION ET ANALYSE DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE	3
Modification des conventions comptables	3
Résultats d'exploitation	4
Bénéfice distribuable et distributions	5
Activités de location	5
Transactions entre apparentées	6
Liquidités et ressources de capital	6
Activités hypothécaires	7
Portefeuille immobilier	7
Perspectives	8
CERTIFICAT INTERMÉDIAIRE RÉGLEMENTAIRE	9
ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS	10
BILANS CONSOLIDÉS	11
ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS	11
ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE	12
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	13
RENSEIGNEMENTS	17

Message aux porteurs de parts

C'est avec plaisir que nous vous présentons la performance et la situation financières du deuxième trimestre terminé le 30 juin 2004, dont vous trouverez les explications détaillées dans les commentaires et l'analyse inclus dans ce rapport trimestriel.

Cominar vient de réaliser une autre solide performance, pour son deuxième trimestre. Nos résultats témoignent du bien-fondé de notre orientation stratégique qui favorise le développement de certaines de nos propriétés et la construction d'immeubles dans un marché immobilier haussier, tout en continuant de cibler des acquisitions répondant à nos critères de qualité et de rentabilité à court et long termes. Les trois mois terminés le 30 juin 2004 constituent notre vingt-cinquième trimestre consécutif montrant une solide croissance. **Les produits d'exploitation** ont augmenté de 13,4 % pour s'établir à 27,8 millions \$. **Le bénéfice d'exploitation net** s'est accru de 19,5 %, pour s'élever à 17,0 millions \$. Quant au **bénéfice distribuable**, il affiche un accroissement de 39,0 % pour atteindre 11,5 millions \$ ou 0,363 \$ par part. **Les fonds autogénérés provenant de l'exploitation** se sont accrus de 41,3 % par rapport au trimestre correspondant de 2003, pour s'établir à 13,2 millions \$ ou 0,417 \$ par part. Avec ces excellents résultats, nous avons pu verser des **distributions aux porteurs de parts** de 9,3 millions \$, en hausse de 24,6 % sur celles du deuxième trimestre de 2003.

Au 30 juin 2004, le taux d'occupation de nos immeubles atteignait 94,7 %, se comparant à la moyenne obtenue depuis la création du Fonds en 1998.

Tout en poursuivant les développements sur plusieurs de nos propriétés, nous avons complété l'acquisition de trois immeubles au deuxième trimestre, dont le taux de capitalisation moyen se situe à 9,7 %, ce qui est très satisfaisant notamment dans le marché actuel. Ces transactions représentent un investissement total de 33,5 millions \$. Deux de ces immeubles sont dans le secteur industriel et polyvalent, à Montréal et à Québec ; ils couvrent une superficie de 102 000 pieds carrés et leur taux de capitalisation moyen est de 10,3 %. Quant à notre 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 %.

Ultérieurement à la fin du trimestre, nous avons acquis un immeuble industriel et polyvalent, entièrement loué, qui ajoute une superficie de 101 000 pieds carrés à notre portefeuille dans la région de Montréal, pour un investissement de 8,5 millions \$. Son taux de capitalisation est de 10,0 %. En outre, nous avons 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 %.

Au 30 juin 2004, notre ratio d'endettement était à 45,5 % de la valeur comptable brute du portefeuille immobilier, demeurant ainsi très inférieur au ratio de 60 % autorisé par notre convention de fiducie. Nous tenons à maintenir ce ratio inférieur à 55 %, ce qui correspondait à une capacité d'acquisition de 137,5 millions \$ à la fin du deuxième trimestre.

Nous avons actuellement six projets de développement en cours comptant onze immeubles, dont huit constructions, deux rénovations et un agrandissement, qui ajouteront une superficie locative de plus de 770 000 pieds carrés. Ces projets avancent selon les échéanciers et devraient être complétés d'ici l'été 2005 ; ils représentent un investissement de 60,0 millions \$.

Grâce aux retombées des récents développements et acquisitions, la deuxième partie de l'exercice devrait nous permettre de réaliser une bonne croissance. Nous demeurons vigilants afin de saisir les opportunités de développement et d'acquisition qui répondent à nos critères de rentabilité et de plus-value du portefeuille à court et long termes.



Jules Dallaire

Le président du conseil et chef de la direction
Juin 2004

Commentaires de la direction et analyse des résultats et de la situation financière

L'analyse des résultats d'exploitation et de la situation financière consolidés du Fonds de placement immobilier Cominar ('Cominar') pour les trimestres terminés les 30 juin 2004 et 2003 doit être lue en parallèle avec les états financiers consolidés, les notes afférentes ainsi que le rapport de gestion publiés dans le rapport annuel 2003. Les états financiers consolidés ont été dressés conformément aux recommandations de l'*Institut Canadien des Comptables Agréés* et l'*Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques et Privées*. En conformité avec le règlement 51-102 des *Autorités canadiennes en valeurs mobilières*, nous donnons avis que les états financiers consolidés pour les périodes terminées les 30 juin 2004 et 2003 n'ont pas été examinés par les vérificateurs du Fonds de placement immobilier Cominar.

L'analyse et les commentaires de la direction qui suivent, ont pour but de faciliter la compréhension des états financiers consolidés vérifiés et des notes afférentes. Ces analyses et commentaires incluent des objectifs, projections, estimés, attentes, prévisions et prédictions de Cominar ou de la direction, lesquels peuvent être de nature prospective. Ces déclarations se caractérisent par l'emploi de verbes, à la forme affirmative ou négative, tels que « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées. Cominar tient donc à rappeler que ces énoncés prospectifs, de par leur nature même, comportent des risques d'incertitudes importants de sorte que les actions ou résultats de Cominar pourraient différer considérablement de ceux indiqués, explicitement ou implicitement, dans de tels énoncés.

RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les conventions comptables de Cominar sont essentielles à la compréhension et à l'interprétation des résultats financiers intermédiaires. Les principales conventions comptables et les méthodes d'application de celles-ci sont identiques à celles qui ont guidé la préparation des états financiers consolidés annuels de l'exercice 2003.

Toutefois, afin de se conformer à de nouvelles recommandations de l'ICCA, Cominar a appliqué, au cours de l'exercice, de nouvelles conventions comptables qui sont résumées ci-après.

Modification des conventions comptables

Amortissement des immeubles productifs de revenu

L'ICCA a adopté des recommandations qui abolissent l'utilisation d'une méthode d'amortissement croissant, laquelle était couramment utilisée par les entreprises immobilières. Ces nouvelles recommandations exigent une application prospective et elles sont en vigueur à compter du 1er janvier 2004. Par conséquent, Cominar utilisera une méthode d'amortissement linéaire pour amortir le coût de ses immeubles productifs de revenu sur leur durée de vie utile estimée à 40 ans. Basée sur le coût non amorti de ses immeubles productifs de revenu au 31 décembre 2003, cette modification augmentera la dépense d'amortissement de 2004 d'environ 7,0 millions \$. Au premier semestre de l'exercice, cette application augmente la dépense d'amortissement de 3,4 millions \$, diminuant ainsi le bénéfice net par part de 0,106 \$. L'impact de ce changement au cours du trimestre a été de 0,055 \$ par part ou 1,8 million \$. Cependant, cette application n'a pas d'impact sur le bénéfice distribuable.

Comptabilisation des revenus

L'ICCA a adopté des recommandations qui ont amené Cominar à modifier sa méthode de comptabilisation des revenus lorsque les baux comportent une clause escalatoire. L'application de cette modification est prospective et effective à compter du 1er janvier 2004. Par conséquent, Cominar comptabilise les revenus de location sur une base linéaire et le montant total des loyers encaissables est réparti également sur la durée du bail. Cette modification augmentera les revenus, le bénéfice net et les autres éléments d'actif d'environ 1,5 million \$. L'impact est évalué respectivement à 325 000 \$ et 669 000 \$ pour le trimestre et les six premiers mois de l'exercice. Cette modification n'aura aucun impact sur le bénéfice distribuable.

Rémunération et autres paiements à base d'actions

L'ICCA a modifié le chapitre 3 870 du manuel « Rémunération et autres paiements à base d'actions ». Le chapitre exige maintenant la passation en charges des instruments de capitaux propres attribués à des salariés, éliminant ainsi les dispositions actuelles qui permettent à une société de divulguer uniquement la juste valeur. La juste valeur des instruments des capitaux propres servira à établir la charge au titre des rémunérations. L'application de cette norme se fera rétroactivement au 1^{er} janvier 2002. Par conséquent, depuis le 1^{er} janvier 2004, Cominar reconnaît l'effet cumulatif de ce changement en ajustant le solde d'ouverture de l'avoir des porteurs de parts, sans redresser les états financiers précédents. Cominar estime que l'impact de l'application de cette norme augmente les frais d'administration du Fonds d'environ 300 000 \$ en 2004. Le bénéfice net sera réduit du même montant et il n'y a aucun impact sur l'avoir des porteurs de parts ni sur le bénéfice distribuable. Le montant passé en charge à chaque trimestre s'élève à 73 000 \$ environ.

Résultats d'exploitation

Pour le deuxième trimestre terminé le 30 juin 2004, les produits d'exploitation se sont accrus de 13,4 %, pour s'établir à 27,8 millions \$. Le bénéfice d'exploitation net s'est élevé à 17,0 millions \$, en hausse de 19,5 % ou 2,8 millions \$ sur le trimestre correspondant de l'exercice 2003. Le bénéfice distribuable est passé à 11,5 millions \$, soit un accroissement de 39,0 % ou 3,3 millions \$. Le bénéfice distribuable par part s'est élevé à 0,363 \$ comparativement à 0,315 \$, une hausse de 15,4 %.

Le bénéfice d'exploitation net est un terme fréquemment utilisé par les professionnels du domaine de l'immobilier et il se définit comme étant le bénéfice d'exploitation avant les intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires, l'amortissement des immeubles productifs de revenus et l'amortissement des frais reportés et autres actifs.

Notons que le règlement d'un litige a permis à Cominar de percevoir une somme de 740 000 \$ au cours du deuxième trimestre. Ce montant a été comptabilisé au poste « Autres revenus ».

Le bénéfice net, selon les conventions comptables actuellement en vigueur, s'est accru de 21,4 % sur celui de la période comparable de 2003, pour atteindre 8,8 millions \$, soit 0,276 \$ par part. Toutefois, le bénéfice net de 2004 doit être redressé pour considérer l'impact négatif des modifications comptables décrites précédemment. Ce redressement permet une meilleure comparaison des résultats financiers avec ceux de l'exercice précédent. Le tableau ci-après résume l'impact de ces modifications comptables sur le bénéfice net du trimestre et du semestre.

Depuis sa création, Cominar a démontré une croissance continue et stable grâce à une stratégie d'acquisition et de développement disciplinée et à une gestion créative. Notre décision de favoriser les développements d'immeubles existants dans un contexte marqué par une forte hausse des prix de vente dans le marché immobilier, donne les résultats escomptés comme en témoigne la contribution significative de ces développements aux résultats. Les récentes acquisitions ainsi que la croissance interne du portefeuille immobilier ont aussi contribué à cette progression.

Pour le premier semestre de l'exercice, les produits d'exploitation ont augmenté de 7,0 millions \$ ou 14,5 % pour s'établir à 55,2 millions \$. Le bénéfice d'exploitation net a progressé de 18 % ou de 4,9 millions \$ pour s'élever à 32,2 millions \$. Quant au bénéfice net, il s'est accru de 14,3 % pour atteindre 15,6 millions \$.

Impact des modifications comptables sur le bénéfice net

(en milliers \$)	Deuxième trimestre	Cumulatif (six mois)
Bénéfice net	8 788	15 609
Amortissement additionnel	1 752	3 361
Amortissement linéaire des revenus de location	(325)	(669)
Charge de rémunération - options d'achat de parts	73	145
Amortissement des actifs intangibles	58	58
Bénéfice net avant l'application des modifications	10 346	18 504
Bénéfice net avant l'application des modifications par part	0,325	0,583

Le bénéfice net redressé par part du deuxième trimestre et celui du premier semestre de 2004 montrent un accroissement respectivement de 18,2 % et 12,1 % sur ceux de 2003.

Bénéfice distribuable et distributions

Bien qu'il ne soit pas une mesure définie par les principes comptables généralement reconnus (PCGR), le bénéfice distribuable représente une unité de mesure très importante pour un fonds de placement immobilier. Il correspond au bénéfice net établi en conformité avec les PCGR excluant la dépense d'amortissement, les revenus de location différés et la charge de rémunération liée aux options d'achat de parts. Les distributions versées annuellement aux porteurs de parts doivent représenter au moins 85 % du bénéfice distribuable et elles déterminent en partie le rendement qu'obtiennent les porteurs de parts.

Le **bénéfice distribuable** du premier semestre affiche une forte hausse de 32,4 % pour s'élever à 20,9 millions \$ ou 0,657 \$ par part, comparativement à 15,8 millions \$ ou 0,600 \$ par part pour la période comparable de 2003.

Les **distributions versées aux porteurs de parts** ont augmenté de 34,8 % pour s'établir à 18,4 millions \$ par rapport à 13,7 millions \$ au premier semestre de 2003. Les distributions par part se sont élevées à 0,576 \$, comparativement à 0,562 \$ pour la période comparable de l'exercice précédent.

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	30 juin 2004 (cumulatif)	30 juin 2003 (cumulatif)
Bénéfice net	15 610	13 655
Amortissement des immeubles	5 766	2 098
Revenus de location différés	(669)	0
Amortissement des baux au-dessus du marché	3	0
Charge de rémunération liée aux options	145	0
Bénéfice distribuable	20 855	15 753
Nombre moyen pondéré de parts	31 752	26 261
Bénéfice distribuable de base par part	0,657	0,600
Distributions versées par part	0,576	0,562

Activités de location

Au 30 juin 2004, le **taux d'occupation** était de 94,7 %, comparativement à 96,0 % au 31 décembre 2003 et à 95,6 % au 30 juin 2003.

Évolution des taux d'occupation par secteur

Secteur	30/06/2004	31/12/2003	30/06/2003
Bureau	94,5 %	92,8 %	91,9 %
Commercial	95,4 %	95,7 %	94,7 %
Industriel et polyvalent	94,4 %	97,4 %	97,6 %
Total du portefeuille	94,7 %	96,0 %	95,6 %

Le taux d'occupation du secteur industriel et polyvalent a légèrement diminué au deuxième trimestre de 2004, comparativement au 31 décembre 2003 et au 30 juin 2003, du fait que les immeubles en développement considérés en opérations depuis le 1^{er} janvier 2004 ne sont pas entièrement loués et qu'un immeuble acquis en avril présente un faible taux d'occupation. Nous prévoyons que cette situation se résorbera au cours des prochains mois au fur et à mesure que ces développements seront complétés et occupés. Par ailleurs, le taux d'occupation du secteur bureau s'est élevé de 91,9 % qu'il était au 30 juin 2003 à 94,5 % au 30 juin 2004.

Taux de renouvellement des baux

	Baux venant à échéance (pi ²)	Baux renouvelés (pi ²)	Taux de renouvellement (%)
1999	546 820	437 624	80,03
2000	770 387	580 674	75,37
2001	1 098 301	894 217	81,42
2002	1 141 790	912 739	79,94
2003	1 397 779	1 069 024	76,48
2004 (30 juin)	1 371 556	837 967	61,10

Le taux annuel de renouvellement des baux depuis 1998 se situe en moyenne à environ 79 %, reflétant les efforts déployés par l'équipe de conseillers en location de Cominar et 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.

Transactions entre apparentées

Jules Dallaire et Michel Dallaire, tous deux fiduciaires et membres de la direction de Cominar, exercent un contrôle indirect sur les sociétés *Dalcon inc.*, *Électricité Hamo inc.* et sur *Corporation Financière Alpha (CFA) inc.* Michel Paquet, également fiduciaire et membre de la direction de Cominar, agit à titre de dirigeant de ces sociétés.

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2004, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 658 000 \$ des sociétés *Dalcon inc.*, *Électricité Hamo inc.* et *Corporation Financière Alpha (CFA) inc.* Cominar a encouru des dépenses de 2,3 millions \$ pour des améliorations locatives effectuées pour ses locataires par *Dalcon inc.* et de 15,9 millions \$ pour la construction d'un immeuble ainsi que le développement de certains de ses immeubles.

L'utilisation des services de sociétés apparentées pour la réalisation des travaux de construction d'immeubles et d'améliorations locatives permet à Cominar de réaliser des économies de coûts tout en fournissant un meilleur service à ses clients.

Liquidités et ressources de capital

Les fonds autogénérés provenant de l'exploitation se sont accrus 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 de la modification de convention comptable portant sur la comptabilisation linéaire des revenus de location, la croissance des fonds autogénérés aurait été de 37,8 % ou 0,407 \$ par part. Sur une base cumulative au 30 juin 2004, les fonds autogénérés ont progressé de 6,8 millions \$ ou de 38,6 %.

La notion de « fonds autogénérés provenant de l'exploitation » n'est pas un outil de mesure financier défini par les principes comptables généralement reconnus, toutefois son utilisation est largement répandue dans le marché immobilier. L'*institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques et Privées* définit cette notion comme étant le bénéfice net ajusté des gains extraordinaires, des gains ou des pertes sur disposition d'actif, de l'amortissement des frais reportés et des immeubles productifs de revenus. La notion de « fonds autogénérés par l'exploitation » ne doit pas être interprétée comme étant un substitut au bénéfice net ou aux fonds provenant de l'exploitation tels que déterminés par les principes comptables généralement reconnus. Comme Cominar peut utiliser une méthode de calcul des fonds autogénérés différente de celles qu'utilisent d'autres émetteurs, il se peut qu'ils ne puissent être comparés à ceux de ces autres émetteurs.

Au 30 juin 2004, le ratio d'endettement était de 45,5 % 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 lui laissait une capacité d'acquisition de 137,5 millions \$ au 30 juin 2004.

Activités hypothécaires

Au 30 juin 2004, le taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques de Cominar était de 6,29 %, soit un taux comparable à celui du 30 juin 2003.

Soldes dûs des emprunts hypothécaires au 30 juin 2004 venant à échéance comme suit :

Année	Montants (milliers \$)	Taux d'intérêt moyen pondéré (%)
2004	13 675	7,13
2005	10 652	7,97
2006	34 243	6,29
2007	50 126	5,64
2008	130 454	6,06
<u>2009 et suivantes</u>	<u>37 752</u>	<u>7,20</u>
	276 902	6,29

Le premier mai 2004, lors de l'acquisition d'un immeuble, Cominar a assumé une hypothèque de 11,3 millions \$ au taux d'intérêt de 7,46 % et échéant en 2012.

Portefeuille immobilier

Au cours du deuxième trimestre, Cominar a complété l'acquisition de deux immeubles industriels et polyvalents, à Montréal et à Québec. Ces deux immeubles totalisent environ 102 000 pieds carrés et représentent un investissement de 5,5 millions \$. Leur taux de capitalisation moyen est de 10,3 %. Cominar a également complété l'acquisition d'un immeuble à bureaux de 157 000 pieds carrés dans la région de Montréal, au coût de 28,0 millions \$, et dont le taux de capitalisation s'élève à 9,2 %. Cet immeuble est entièrement loué au gouvernement fédéral en vertu d'un bail à long terme.

Au 30 juin 2004, Cominar avait six projets en développement comptant onze immeubles et totalisant plus de 770 000 pieds carrés de superficie locative. Ces développements représentent un investissement de 60,0 millions \$. Les principaux projets se définissent comme suit :

- la construction d'une tour à bureaux de 205 000 pieds carrés à *Place de la Cité*, à Québec, dont 91 500 pieds carrés sont occupés actuellement. La superficie restante sera occupée progressivement selon les ententes de location en vigueur. Il est prévu que la tour devrait être entièrement occupée vers la fin de l'année 2004 ;
- la construction de quatre immeubles industriels et polyvalents, à Laval, d'une superficie locative de 301 400 pieds carrés ;
- la construction de trois immeubles industriels et polyvalents, à Québec, d'une superficie locative de 188 000 pieds carrés ;
- et un agrandissement de 76 000 pieds carrés au centre commercial *Carrefour Charlesbourg*, à Québec, où 58 000 pieds carrés sont occupés depuis le 1^{er} mai 2004. Nous estimons que la superficie locative restante de 18 000 pieds carrés sera entièrement louée vers la fin de l'année 2004.

Acquisitions ultérieures au 30 juin 2004

En juillet 2004, Cominar a réalisé l'acquisition d'un immeuble industriel et polyvalent, situé dans la région de Montréal. Cet immeuble, entièrement occupé, couvre environ 101 000 pieds carrés et représente un investissement de 8,5 millions \$. Son taux de capitalisation est de 10,0 %.

Cominar a également conclu une convention dans le but d'acquérir un immeuble industriel et polyvalent de 169 000 pieds carrés au coût de 11,3 millions \$. Cet immeuble est entièrement occupé et son taux de capitalisation moyen s'élève à environ 9,2 %.

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

Ces acquisitions et développements s'inscrivent pleinement dans la stratégie de croissance actuelle de Cominar, qui donne temporairement priorité au développement d'immeubles dans un marché immobilier qui demeure haussier. Cominar poursuit tout de même ses acquisitions en les sélectionnant avec une prudence particulière en fonction de critères précis, notamment la rentabilité à court et long terme. Année après année, Cominar maintient le cap sur la croissance rentable afin d'accroître la plus-value de son portefeuille immobilier et de procurer aux porteurs de parts un rendement stable et attrayant.

Perspectives

Cominar prévoit réaliser une bonne croissance au cours des prochaines périodes. Les acquisitions et les développements complétés en 2003 et de 2004 jouissent d'un taux d'occupation intéressant et apportent la contribution estimée au bénéfice distribuable. Ces récents développements et acquisitions participeront à la croissance du portefeuille et à sa rentabilité au cours des prochaines périodes.

RISQUES ET INCERTITUDES

Dans le cours normal de ses activités, Cominar est sujet à divers éléments de risque, comme toute entreprise de son secteur.

RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS

Tout investissement immobilier comporte des éléments de risque, parmi lesquels la demande du marché, influencée par la conjoncture économique, ainsi que la concurrence des locaux vacants.

Par ailleurs, la valeur locative des biens immobiliers peut dépendre de la solvabilité, de la stabilité financière des locataires et de la situation économique qui prévaut dans les territoires où ils exploitent leurs entreprises et dans ceux qu'ils desservent.

Le principal risque auquel Cominar pourrait avoir à faire face réside dans une diminution éventuelle de ses revenus de location. Toutefois, ce risque est relativement minimisé par la diversification de son portefeuille, lui permettant de maintenir un flux de trésorerie prévisible. Ce risque se trouve aussi réduit du fait que l'occupation moyenne par locataire s'établit à environ 6 200 pieds carrés.

Par ailleurs, avec sa gestion entièrement intégrée, Cominar est en mesure d'exercer un contrôle plus vigilant et préventif de ses opérations, tout en développant une relation de confiance avec ses clients et en améliorant son rendement opérationnel et financier.

DETTE ET REFINANCEMENTS

Cominar a réparti sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. En 2004, des emprunts hypothécaires de 13,7 millions \$ au taux d'intérêt moyen pondéré de 7,13 % devront être renouvelés. Cominar ne prévoit aucune difficulté à refinancer ces emprunts à mesure qu'ils viendront à échéance.

RISQUE ENVIRONNEMENTAL

De par leur nature, les éléments d'actif et les activités de Cominar ne sont pas sujets à un risque environnemental élevé. Conformément aux principes d'exploitation contenus dans sa convention de fiducie, Cominar effectue une vérification environnementale préalablement à toute nouvelle acquisition d'une propriété ou des propriétés existantes, lorsqu'elle le juge opportun.

Dans ses contrats de location, Cominar prévoit que le locataire exploite son entreprise dans le respect des lois environnementales, et ce dernier est tenu responsable de tout dommage pouvant résulter de son utilisation des lieux loués.

RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS

La convention de fiducie à la rubrique « principes d'exploitation » prévoit que tout document écrit constatant une hypothèque immobilière ou une obligation importante de l'avis des fiduciaires, doit contenir des modalités limitant la responsabilité aux seuls biens de Cominar, et préciser qu'aucun recours ne peut être exercé contre les porteurs de parts.

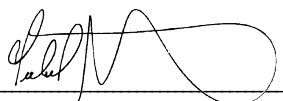
Nous, Jules Dallaire, président du conseil et chef de la direction et Michel Berthelot, CA, vice-président directeur et chef des opérations financières du Fonds de placement immobilier Cominar, attestons ce qui suit :

1. Nous avons examiné les documents intermédiaires (au sens défini dans le Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs) de « Fonds de placement immobilier Cominar » pour la période intermédiaire terminée le 30 juin 2004.
2. À notre connaissance, les documents intermédiaires ne contiennent pas d'information fausse ou trompeuse concernant un fait important, n'omettent aucun fait important devant être déclaré ou nécessaire à une déclaration non trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite, au sujet de l'exercice visé par les documents annuels.
3. À notre connaissance, les états financiers intermédiaires et les autres éléments d'information financière présentés dans les documents intermédiaires donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'émetteur aux dates de clôture des périodes présentées dans les documents intermédiaires ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour les périodes présentées dans les documents intermédiaires.

4 août 2004



Jules Dallaire
Président du conseil
et chef de la direction



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

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	27 814	24 534	55 233	48 234
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation des immeubles	5 152	5 207	11 766	11 098
Impôts fonciers et services	5 437	4 798	10 647	9 146
Frais de gestion immobilière	268	336	600	684
	10 857	10 341	23 013	20 928
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	16 957	14 193	32 220	27 306
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	4 074	4 343	8 044	8 429
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 994	1 056	5 766	2 098
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1 383	1 254	2 766	2 424
	8 451	6 653	16 576	12 951
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	8 506	7 540	15 644	14 355
Frais d'administration du Fonds	513	355	974	755
Autres revenus	795	55	939	55
Bénéfice net pour la période	8 788	7 240	15 609	13 655
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

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

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

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)	\$	\$	\$	\$
Apport des porteurs de parts				
Solde au début de la période	321 381	250 518	320 604	248 874
Émissions de parts	1 809	1 200	2 586	2 844
Solde à la fin de la période	323 190	251 718	323 190	251 718
Bénéfices cumulés				
Solde au début de la période	128 422	97 033	121 640	90 618
Modification d'une convention comptable (note 3)	0	0	(39)	0
Bénéfice net	8 788	7 240	15 609	13 655
Solde à la fin de la période	137 210	104 273	137 210	104 273
Distributions cumulées				
Solde au début de la période	(131 730)	(98 576)	(122 647)	(91 245)
Distributions aux porteurs de parts	(9 322)	(7 484)	(18 405)	(14 815)
Solde à la fin de la période	(141 052)	(106 060)	(141 052)	(106 060)
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	319 532	249 931	319 532	249 931

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	8 788	7 240	15 609	13 655
Ajustements :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 994	1 056	5 766	2 098
Amortissement des frais reportés et autres actifs	1 383	1 254	2 766	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	0	145	0
Fonds provenant de l'exploitation	13 241	9 372	24 289	17 525
Frais de location	(1 083)	(2 327)	(2 050)	(3 633)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(1 703)	(3 245)	(12 646)	(6 478)
	10 455	3 800	9 593	7 414
Activités de financement				
Emprunts hypothécaires	0	30 806	0	52 806
Remboursement des emprunts hypothécaires	(3 017)	(1 960)	(5 150)	(7 386)
Emprunts bancaires	19 754	(19 342)	19 754	(23 907)
Distributions aux porteurs de parts	(9 202)	(7 419)	(15 255)	(12 305)
Produit net de l'émission de parts (note 8)	1 809	1 200	2 586	2 844
	9 344	3 285	1 935	12 052
Activités d'investissement				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(31 259)	(3 301)	(36 032)	(13 058)
Acquisitions d'immeubles en développement	(3 134)	(3 738)	(9 205)	(6 162)
Autres actifs	28	(46)	49	(246)
	(34 365)	(7 085)	(45 188)	(19 466)
Variation nette des espèces et quasi-espèces	(14 566)	0	(33 660)	0
Espèces et quasi-espèces au début de la période	14 566	0	33 660	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	(2 939)	(2 404)	(6 590)	(5 911)
Débiteurs	873	(1 060)	(1 217)	(1 865)
Créditeurs et charges à payer	363	219	(4 839)	1 298
	(1 703)	(3 245)	(12 646)	(6 478)
Informations supplémentaires				
Intérêts payés	4 038	4 176	7 974	8 113
Frais de location impayés	(287)	202	0	710
Acquisition d'un immeuble productif de revenu par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire	11 337	2 558	11 337	4 991
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement impayés	1 303	825	2 998	1 018
Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenu	0	0	3 284	838

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

Pour la période arrêtée au 30 juin
(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 millions \$ 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 déc. 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 déc. 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 intérêt 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	Période de six mois
	arrêtée au 30 juin 2004	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'octoi	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 apparentées

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 amortissements.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

RENSEIGNEMENTS

QUÉBEC (SIÈGE SOCIAL)

455, rue Marais
Vanier (Québec) G1M 3A2
Tél. : (418) 681-8151
Tél. : (418) COM-INAR
Fax : (418) 681-2946

Sans frais : 1 866 COMINAR

AGENT DE TRANSFERT

Trust Banque Nationale
Montréal, Toronto
INSCRIPTION : Bourse de Toronto
SYMBOLE : CUF.UN

MONTRÉAL

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

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

VÉRIFICATEURS

Ernst & Young s.r.l.
150, boulevard René-Lévesque
Bureau 1200
Québec (Québec) Canada G1R 6C6