



**COMINAR**

## RAPPORT TRIMESTRIEL

Trimestre terminé le 30 septembre 2006  
8 novembre 2006

**Fonds de placement immobilier Cominar**



# TROISIÈME TRIMESTRE

30 SEPTEMBRE 2006

## TABLE DES MATIÈRES

|  |    |
|--|----|
| <b>MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS</b> .....                         | 4  |
| <b>RAPPORT DE GESTION</b>  |    |
| Introduction .....   | 5  |
| Mesures financières non conformes aux PCGR .....                   | 5  |
| Énoncés prospectifs .....  | 5  |
| Nos activités .....  | 6  |
| Résumé des principales conventions comptables ...                  | 6  |
| Résultats d'exploitation .....                                     | 7  |
| Bénéfice distribuable et distributions .....                       | 9  |
| Liquidités et ressources de capital .....                          | 11 |
| Parts émises et en circulation .....                               | 16 |
| Portefeuille immobilier .....                                      | 17 |
| Événements subséquents .....                                       | 22 |
| Transactions entre apparentés .....                                | 23 |
| Perspectives .....   | 23 |
| Risques et incertitudes .....                                      | 23 |
| Information additionnelle .....                                    | 25 |
| <b>BILANS CONSOLIDÉS</b> .....                                     | 26 |
| <b>ÉTATS CONSOLIDÉS<br/>DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b> ..... |    |
|  | 26 |
| <b>ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS</b> .....                        |    |
|  | 27 |
| <b>ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE</b> .....               |    |
|  | 28 |
| <b>NOTES AFFÉRENTES<br/>AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b> .....  |    |
|  | 29 |

## MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

**Nous sommes heureux de vous présenter les résultats du Fonds de placement immobilier Cominar pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2006. Vous trouverez les explications détaillées des résultats et de la situation financière dans le rapport de gestion inclus dans ce rapport trimestriel, suivis des états financiers intermédiaires consolidés comparatifs et des notes y afférentes.**

Nous sommes satisfaits des résultats du troisième trimestre, qui montrent, une fois de plus cette année, une bonne croissance de nos principaux indicateurs de performance financière. Pour le trimestre, les produits d'exploitation se sont ainsi élevés à 32,7 millions \$, en hausse de 9,7 % par rapport au trimestre correspondant de 2005. Le bénéfice d'exploitation net a atteint 20,9 millions \$, soit une augmentation de 10,0 % comparativement au troisième trimestre de l'année précédente. Quant au bénéfice distribuable récurrent, il s'est élevé à 12,9 millions \$, ou 0,374 \$ par part, comparativement à 11,8 millions \$ ou 0,362 \$ par part au trimestre correspondant de 2005, soit des hausses respectives de 9,3 % et 3,3 %.

Nous avons réalisé, au cours du troisième trimestre, l'acquisition de six immeubles productifs de revenu totalisant 186 000 pieds carrés de superficie locative et représentant un investissement de plus de 14 millions \$, ainsi que d'un terrain à St-Romuald pour développement futur au coût de 1,2 million \$. Après la fin du trimestre, nous avons acquis un immeuble à bureaux de 133 000 pieds carrés à Montréal pour la somme de 19 millions \$ et un terrain pour développement futur. Jusqu'à présent cette année, Cominar a ainsi procédé à des acquisitions de terrains et d'immeubles totalisant 49,2 millions \$.

Nous avons également complété, au cours du trimestre, quatre projets de développement représentant plus de 273 000 pieds carrés de superficie locative et un investissement de 14,3 millions \$. Nous avons présentement 11 projets de développement à différents stades d'avancement totalisant plus de 683 000 pieds carrés de superficie locative et un investissement de près de 48 millions \$. Tous ces projets montrent des taux de capitalisation nettement supérieurs aux taux de capitalisation dictés par les conditions actuelles du marché pour des propriétés similaires.

À la fin du troisième trimestre, le taux d'occupation de notre portefeuille immobilier demeurait élevé à 94,6 %.

Compte tenu de la qualité de notre portefeuille immobilier et des projets en développement qui devraient être complétés d'ici la fin de l'année, de la force et de la détermination de notre équipe, de notre capacité d'acquisition et de développement d'immeubles productifs de revenu ainsi que de notre situation financière, nous sommes confiants de pouvoir terminer l'année 2006 avec une autre solide performance.



Michel Dallaire, ing.  
Président et chef de la direction  
Le 8 novembre 2006

## INTRODUCTION

Le texte qui suit constitue une analyse de la situation financière et des résultats d'exploitation consolidés du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») pour les trimestres terminés les 30 septembre 2006 et 2005 et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés de Cominar. Ce rapport contient des données prospectives qui renvoient à la déclaration du Fonds à l'égard des énoncés prospectifs figurant ci-après et qui doivent être lues conjointement avec celle-ci.

Les états financiers consolidés de Cominar ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada (les « PCGR »). Sauf indication contraire, tous les montants sont libellés en dollars canadiens.

## MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Le Fonds publie de l'information au sujet de certaines mesures non définies par les PCGR, dont le « bénéfice d'exploitation net », le « bénéfice distribuable » et les « fonds provenant de l'exploitation », et l'inclut dans le rapport de gestion parce qu'elles constituent des mesures auxquelles la direction a recours pour évaluer la performance de Cominar. Étant donné que les mesures non définies par les PCGR n'ont pas de signification normalisée et peuvent différer de celles d'autres émetteurs, les règlements sur les valeurs mobilières exigent que ces mesures soient définies clairement, qu'elles fassent l'objet d'un rapprochement avec les mesures conformes aux PCGR les plus semblables et qu'on n'y accorde pas plus d'importance qu'aux mesures conformes aux PCGR les plus semblables. Vous pourrez trouver ces informations dans les sections traitant de chacune de ces mesures.

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent document et le rapport de gestion contiennent des énoncés portant sur des événements et des résultats financiers et d'exploitation futurs de Cominar qui sont de nature prospective. De par leur nature, les énoncés prospectifs exigent de la part du Fonds qu'il émette des hypothèses, et ils peuvent faire l'objet de risques et d'incertitudes. Il existe donc un risque considérable que les prédictions ou autres énoncés prospectifs se révèlent inexacts. Les lecteurs sont ainsi mis en garde de ne pas se fier indûment à ces énoncés car un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, les conditions, les actions et les événements futurs réels diffèrent considérablement des objectifs, des attentes, des estimations ou des intentions exprimés dans les énoncés prospectifs.

Les facteurs pouvant faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux prévus incluent, sans toutefois s'y limiter : la conjoncture économique, la situation financière des locataires, la capacité du Fonds à refinancer ses dettes à maturité et à louer des locaux vacants, ainsi que les variations de taux d'intérêt et les autres facteurs de risque dont il est question dans le présent document et

qui sont mentionnés de temps à autre dans les rapports de Cominar, les documents d'information complets publiés par le Fonds, y compris la notice annuelle, et dans d'autres documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières au Canada (y compris sur le site SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com)).

Pour de plus amples détails, se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du rapport de gestion.

Le Fonds n'a ni l'intention ni l'obligation de mettre à jour ni de réviser les énoncés prospectifs en raison de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou pour d'autres motifs.

## NOS ACTIVITÉS

**Cominar est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société créé par convention de fiducie et régi par les lois de la province de Québec. Les parts et les débentures convertibles de Cominar se transigent à la bourse de Toronto (TSX) sous les symboles CUF.UN et CUF.DB, respectivement.**

Le Fonds est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. À travers une série d'acquisitions, de constructions et de développements effectués depuis la création du Fonds en 1998, la superficie locative du portefeuille immobilier de Cominar a plus que triplé, passant ainsi de 51 immeubles d'une superficie totale d'approximativement 3,1 millions de pieds carrés, concentrés dans la région de Québec, à 139<sup>(1)</sup> immeubles représentant une superficie totale d'approximativement 10,2 millions<sup>(1)</sup> de pieds carrés répartis entre les régions de Québec et de Montréal. La valeur aux livres brute des immeubles productifs de revenu, immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur de Cominar a ainsi cru de 244,6 millions \$ en 1998 à 767,9 millions \$ au 30 septembre 2006.

Le portefeuille immobilier de Cominar est réparti de façon équilibrée entre trois secteurs d'activité. Ces trois secteurs, soit les immeubles de bureaux, les immeubles commerciaux et les propriétés de type industriel et polyvalent, apportent, de façon générale, une contribution relativement égale aux résultats de Cominar.

Les objectifs principaux du Fonds consistent à assurer aux porteurs de parts une croissance des distributions avec report d'impôts et à accroître et maximiser la valeur des parts.

## RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

La lecture des conventions comptables est essentielle à la compréhension et à l'interprétation des résultats financiers présentés dans ce rapport trimestriel. Les principales conventions comptables utilisées dans la préparation des états financiers consolidés pour les trimestres se terminant les 30 septembre 2006 et 2005 sont résumées à la note 2 afférente à ces états.

---

### NOTE

(1) Au 8 novembre 2006.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### Principales données financières trimestrielles et cumulatives

Les principaux résultats financiers consolidés présentés ci-dessous, qui portent sur les trimestres et périodes terminés les 30 septembre 2006 et 2005, doivent être lus conjointement avec les états financiers publiés dans le présent rapport trimestriel.

### États consolidés des résultats

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

| Périodes se terminant les   | 30 sept.<br>2006<br>(Trois mois) | 30 sept.<br>2005<br>(Trois mois) | Cumulatif<br>2006<br>(Neuf mois) | Cumulatif<br>2005<br>(Neuf mois) |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>                                      | 32 742                           | 29 812                           | 98 664                           | 90 889                           |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                       |                                  |                                  |                                  |                                  |
| Frais d'exploitation  | 5 816                            | 5 544                            | 19 104                           | 18 313                           |
| Impôts fonciers et services   | 5 789                            | 4 935                            | 19 298                           | 17 367                           |
| Frais de gestion immobilière  | 223                              | 299                              | 803                              | 960                              |
|   | 11 828                           | 10 778                           | 39 205                           | 36 640                           |
| <b>Bénéfice d'exploitation net<sup>(1)</sup></b>                    | 20 914                           | 19 034                           | 59 459                           | 54 249                           |
| Intérêts sur emprunts   | 5 444                            | 5 042                            | 16 626                           | 15 312                           |
| Amortissement des immeubles productif de revenu                     | 4 141                            | 3 748                            | 12 088                           | 11 043                           |
| Amortissement des frais de location reportés                        | 1 537                            | 1 355                            | 4 601                            | 4 038                            |
| Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs    | 183                              | 174                              | 535                              | 519                              |
|   | 11 305                           | 10 319                           | 33 850                           | 30 912                           |
| Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers | 9 609                            | 8 715                            | 25 609                           | 23 337                           |
| Frais d'administration du Fonds                                     | 557                              | 466                              | 1 628                            | 1 366                            |
| Autres revenus  | 48                               | 73                               | 201                              | 181                              |
| Élément inhabituel <sup>(2)</sup>                                   | —                                | —                                | 554                              | —                                |
| Bénéfice net provenant des activités poursuivies                    | 9 100                            | 8 322                            | 23 628                           | 22 152                           |
| Bénéfice provenant des activités abandonnées                        | —                                | —                                | —                                | 257                              |
| <b>Bénéfice net</b>   | 9 100                            | 8 322                            | 23 628                           | 22 409                           |
| <b>Bénéfice distribuable<sup>(3)</sup></b>                          | 12 919                           | 11 818                           | 34 667                           | 32 457                           |
| <b>Bénéfice net de base par part</b>                                | 0,263                            | 0,255                            | 0,701                            | 0,689                            |
| <b>Bénéfice distribuable par part</b>                               | 0,374                            | 0,362                            | 1,029                            | 0,998                            |

#### NOTES

- (1) Bien que le concept de bénéfice d'exploitation net ne soit pas reconnu par les PCGR, il s'agit d'une mesure utilisée fréquemment dans le domaine immobilier. Cominar le définit comme étant le bénéfice d'exploitation avant les intérêts sur emprunts, l'amortissement, les frais d'administration du Fonds, les autres revenus et élément inhabituel.
- (2) Dans le cadre de la stratégie de croissance du Fonds, Cominar a encouru, au cours du premier trimestre de 2006, des frais non récurrents reliés à une transaction qui n'a pas été conclue.
- (3) 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 » est défini à la page 9 ainsi qu'à la note 12 des états financiers consolidés pour les trimestres terminés les 30 septembre 2006 et 2005.

## Produits d'exploitation et bénéfice d'exploitation net

Au cours du troisième trimestre de 2006, Cominar a augmenté ses produits d'exploitation de 2,9 millions \$ ou 9,7 % pour atteindre 32,7 millions \$, comparativement à 29,8 millions \$ au troisième trimestre de 2005. Le bénéfice d'exploitation net montre également une nette progression pour s'établir à 20,9 millions \$, soit 10,0 % de plus qu'au troisième trimestre de 2005. Ces hausses proviennent principalement des acquisitions et des développements qui ont été intégrés au portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2005 et depuis le début de 2006.

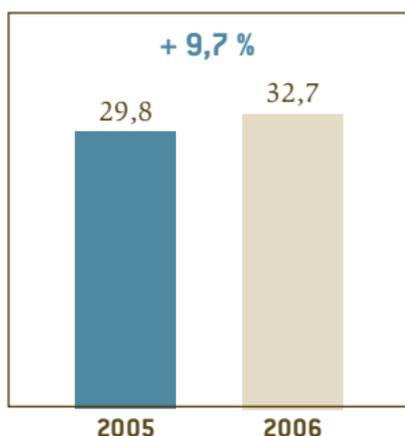
Pour les neuf premiers mois de l'année, les produits d'exploitation ont augmenté de 8,6 %, passant ainsi de 90,9 millions \$ à 98,7 millions \$. Le bénéfice d'exploitation net a quant à lui crû de 9,6 % atteignant 59,5 millions \$.

Les graphiques suivants comparent les produits d'exploitation et le bénéfice d'exploitation net pour les trimestres se terminant les 30 septembre 2005 et 2006.

### Produits d'exploitation

(en million \$)

Période se terminant le 30 septembre



### Bénéfice d'exploitation net

(en million \$)

Période se terminant le 30 septembre



Bien qu'au cours du troisième trimestre de 2006, le rapport du bénéfice d'exploitation net sur les produits d'exploitation ait atteint un niveau comparable à celui du trimestre correspondant de 2005, Cominar présente un ratio du bénéfice d'exploitation net cumulatif en hausse de 0,6 %, représentant un apport additionnel du bénéfice d'exploitation net de 596 000 \$. Cette amélioration a été rendue possible grâce à une gestion efficace et des frais d'exploitation et des frais de gestion immobilière dont l'augmentation cumulée a été limitée à 3,3 % après neuf mois d'opération.

Au cours du trimestre, un locataire de Cominar, qui occupait la totalité d'un immeuble industriel et polyvalent d'approximativement 275 000 pieds carrés situé à Laval, a fait cession de ses biens. L'impact de cet évènement sur les résultats du troisième trimestre a été minime puisque Cominar a encaissé des revenus de ce locataire jusqu'au mois d'août inclusivement. Nous demeurons confiants d'atteindre à nouveau un taux d'occupation satisfaisant dans un délai raisonnable en raison de la qualité de l'immeuble et de son

excellent emplacement. L'immeuble est d'ailleurs actuellement reloué à 21 % de sa capacité maximale. Cet événement risque cependant d'avoir un impact maximal de 430 000 \$ sur les produits d'exploitation du trimestre à venir.

### **Charges d'exploitation**

Les principales charges se rattachant à l'exploitation d'immeubles productifs de revenu regroupent l'énergie, les impôts fonciers et services, les intérêts sur emprunts et l'amortissement des immeubles productifs de revenu. L'ensemble de ces dépenses représentait près de 78 % de toutes les charges liées à l'exploitation des immeubles productifs de revenu de Cominar pour le troisième trimestre de 2006.

Au cours du troisième trimestre de 2006, les charges d'exploitation ont augmenté de 9,3 % pour atteindre 11,8 millions \$. Cette augmentation s'explique principalement par une hausse de 17,3 % pour les impôts fonciers et services. Pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2006, les charges d'exploitation ont crû de 7,1 %. Ces hausses sont attribuables aux nouveaux immeubles productifs de revenu récemment intégrés au portefeuille immobilier.

### **Bénéfice net**

Le bénéfice net de Cominar a atteint 9,1 millions \$ au troisième trimestre de 2006, comparativement à 8,3 millions \$ au trimestre correspondant de 2005, en hausse de 9,6 %. Pour les neuf premiers mois de l'année, le bénéfice net est en hausse de 5,4 % atteignant ainsi 23,6 millions \$. La croissance du bénéfice net trimestriel et cumulatif, en plus d'être alimentée par la performance du ratio du bénéfice d'exploitation net, a profité de la conversion de plus de 30,7 millions \$ de débentures convertibles en parts au cours du trimestre et de 49,4 millions \$ depuis le début de l'exercice. Ces conversions ont permis d'économiser plus de 679 000 \$ d'intérêts sur une base cumulative. Toutefois, le rendement par part en a été légèrement affecté. Enfin, le bénéfice net cumulatif de 23,6 millions \$ tient compte d'une dépense non récurrente de 554 000 \$ encourue au premier trimestre dans le cadre d'une importante transaction qui n'a pas été conclue.

## **BÉNÉFICE DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS**

Le concept de «bénéfice distribuable» ne constitue pas une mesure financière définie par les PCGR, mais il s'agit d'une mesure fréquemment utilisée dans le domaine des fiducies de revenu. La direction estime que le bénéfice distribuable est un excellent outil afin de juger de la performance d'exploitation de Cominar. Le bénéfice distribuable correspond au bénéfice net établi en conformité avec les PCGR, excluant la dépense d'amortissement des immeubles productifs de revenu et des baux au-dessus du marché, la charge de rémunération relative aux options d'achat de parts, les revenus de location reportés et les gains ou pertes sur disposition d'immeubles productifs de revenu. En vertu de la convention de fiducie régissant Cominar, le total annuel des distributions versées mensuellement aux porteurs de parts doit représenter au moins 85 % du bénéfice distribuable annuel.

Le tableau qui suit présente le calcul du bénéfice distribuable et du bénéfice distribuable récurrent, c'est-à-dire en excluant, pour fins comparatives, les frais non récurrents de 554 000 \$ encourus au premier trimestre de 2006 dans le cadre de la stratégie d'expansion de Cominar, ainsi qu'un rapprochement avec le bénéfice net calculé conformément aux PCGR, pour les trimestres terminés les 30 septembre 2006 et 2005 ainsi que sur une base cumulative :

## Bénéfice distribuable et distributions

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

| Périodes se terminant les                              | 30 sept.<br>2006<br>(Trois mois) | 30 sept.<br>2005<br>(Trois mois) | Cumulatif<br>2006<br>(Neuf mois) | Cumulatif<br>2005<br>(Neuf mois) |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Bénéfice net de la période                             | 9 100                            | 8 322                            | 23 628                           | 22 409                           |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu       | 4 141                            | 3 748                            | 12 088                           | 11 070                           |
| Amortissement des baux au-dessus du marché             | 30                               | 30                               | 90                               | 90                               |
| Charge de rémunération liée aux options                | 83                               | 55                               | 145                              | 146                              |
| Revenus de locations reportés                          | (435)                            | (337)                            | (1 284)                          | (1 010)                          |
| Gain sur disposition d'un immeuble productif de revenu | —                                | —                                | —                                | (248)                            |
| <b>Bénéfice distribuable</b>                           | <b>12 919</b>                    | <b>11 818</b>                    | <b>34 667</b>                    | <b>32 457</b>                    |
| Élément inhabituel                                     | —                                | —                                | 554                              | —                                |
| <b>Bénéfice distribuable récurrent</b>                 | <b>12 919</b>                    | <b>11 818</b>                    | <b>35 221</b>                    | <b>32 457</b>                    |
| <b>Distributions aux porteurs de parts</b>             | <b>10 744</b>                    | <b>9 815</b>                     | <b>31 069</b>                    | <b>29 353</b>                    |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation           | 34 578                           | 32 632                           | 33 700                           | 32 523                           |
| Bénéfice distribuable de base par part                 | 0,374                            | 0,362                            | 1,029                            | 0,998                            |
| Bénéfice distribuable récurrent de base par part       | 0,374                            | 0,362                            | 1,045                            | 0,998                            |
| Distributions par part                                 | 0,306                            | 0,300                            | 0,914                            | 0,900                            |
| Ratio de distributions                                 | 81,8 %                           | 82,9 %                           | 88,8 %                           | 90,2 %                           |
| Ratio de distributions récurrent                       | 81,8 %                           | 82,9 %                           | 87,5 %                           | 90,2 %                           |

Tel que le démontre le tableau ci-haut, le bénéfice distribuable récurrent du troisième trimestre de 2006 s'est élevé à 12,9 millions \$ ou 0,374 \$ par part comparativement à 11,8 millions \$ ou 0,362 \$ par part au trimestre correspondant de 2005, soit des hausses respectives de 9,3 % et 3,3 %.

Sur une base cumulative, le bénéfice distribuable récurrent a atteint 35,2 millions \$ comparativement à 32,5 millions \$ en 2005, en hausse de 8,3 %. Par part, il a atteint 1,045 \$, une augmentation de 4,7 % par rapport à la même période de 2005.

La hausse du bénéfice distribuable récurrent signifie que Cominar a généré un montant plus élevé de fonds durant la période de neuf mois, contribuant ainsi à augmenter ses distributions de plus de 1,7 millions \$ ou 5,8 %.

Les distributions par part sont passées de 0,300 \$ au troisième trimestre de 2005 à 0,306 \$ à la période correspondante de 2006. Pour l'année en cours, elles s'élevaient à 0,914 \$.

Pour les neuf premiers mois de l'année, Cominar a distribué à ses porteurs de parts 87,5 % de son bénéfice distribuable récurrent, comparativement à 90,2 % au cours de la période correspondante de l'année précédente. Cette approche conservatrice permet au Fonds de conserver les fonds nécessaires à la réalisation de ses dépenses en immobilisations.

En vertu de l'avis 52-306 du personnel des autorités canadiennes en valeurs mobilières (révisé) « Mesures financières non conformes aux PCGR », le Fonds doit, entre autres, faire un rapprochement entre le bénéfice distribuable et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers. Le tableau qui suit présente ce rapprochement:

(en milliers de dollars)

| Périodes se terminant les  | 30 sept.<br>2006<br>(Trois mois) | 30 sept.<br>2005<br>(Trois mois) | Cumulatif<br>2006<br>(Neuf mois) | Cumulatif<br>2005<br>(Neuf mois) |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation        | 17 756                           | 18 559                           | 33 109                           | 35 442                           |
| Revenus de location reportés                                     | (435)                            | (337)                            | (1 284)                          | (1 010)                          |
| Amortissement des frais de location reportés                     | (1 537)                          | (1 355)                          | (4 601)                          | (4 038)                          |
| Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs | (183)                            | (174)                            | (535)                            | (520)                            |
| Variation des éléments hors-caisse du fonds de roulement         | (2 682)                          | (4 875)                          | 7 978                            | 2 583                            |
| Bénéfice distribuable  | 12 919                           | 11 818                           | 34 667                           | 32 457                           |

## LIQUIDITÉS ET RESSOURCES DE CAPITAL

Le tableau qui suit présente un sommaire du bilan consolidé de Cominar aux 30 septembre 2006 et 31 décembre 2005.

### Éléments choisis du bilan consolidé

(en milliers de dollars)

|   | Au 30 sept. 2006 | Au 31 décembre 2005 |
|---|------------------|---------------------|
| Immeubles productifs de revenu            | 688 040          | 658 855             |
| Immeubles en développement                | 17 685           | 20 777              |
| Terrains détenus pour développement futur | 6 590            | 1 243               |
| Autres                                    | 53 230           | 44 707              |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                        | <b>765 545</b>   | <b>725 582</b>      |
| Emprunts hypothécaires                    | 273 966          | 253 581             |
| Débiteures convertibles                   | 48 181           | 97 535              |
| Emprunts bancaires                        | 47 499           | 25 811              |
| Autres                                    | 24 196           | 25 513              |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                       | <b>393 842</b>   | <b>402 440</b>      |

## Aperçu de la dette

Au cours des deux dernières années, Cominar a diversifié ses sources de financement au-delà des emprunts bancaires et hypothécaires traditionnels en procédant à l'émission de 100 millions \$ de débentures convertibles subordonnées et non garanties. Dans la mesure du possible, Cominar essaie de minimiser son exposition aux taux d'intérêt variables afin de se protéger d'une hausse éventuelle des taux d'intérêt. En date du 30 septembre 2006, seulement 6,3 % de la dette à long terme de Cominar avait des taux d'intérêt variables.

## Dette à long terme

Le tableau qui suit présente les soldes des emprunts de Cominar, incluant les emprunts hypothécaires et les débentures convertibles, au 30 septembre 2006 en fonction de leurs années d'échéance ainsi que les taux d'intérêt moyen pondérés correspondants :

### Dette à long terme

Au 30 septembre 2006  
(en milliers de dollars)

|                                 | Soldes des<br>emprunts<br>(\$) | Taux d'intérêt<br>moyen pondéré<br>(%) |
|---------------------------------|--------------------------------|--|
| 2006                            | 11 146                         | 5,84                                   |
| 2007                            | 44 545                         | 6,58                                   |
| 2008                            | 121 437                        | 6,06                                   |
| 2009                            | —                              | —                                      |
| 2010                            | —                              | —                                      |
| 2011 et suivants <sup>(1)</sup> | 145 019                        | 6,36                                   |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>322 147</b>                 | <b>6,26</b>                            |

#### NOTE

(1) Inclut 48 181 \$ de débentures convertibles venant à échéance en 2014.

## Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2006, les emprunts hypothécaires s'élevaient à 274,0 millions \$ comparativement à 253,6 millions \$ au 31 décembre 2005.

À cette même date, le taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 6,25 %, soit sensiblement au même niveau qu'au 31 décembre 2005. Cominar a réparti sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires afin de réduire le risque lié à leur renouvellement. D'ici la fin de 2006, des soldes d'emprunts hypothécaires totalisant 11,1 millions \$ devront être renouvelés. Cominar ne prévoit aucune difficulté à refinancer ces emprunts au fur et à mesure qu'ils viendront à échéance.

De ce montant, un emprunt hypothécaire de 10,1 millions \$ échéant le 1er novembre 2006 a vu son échéance être prolongée jusqu'en février 2007 aux mêmes termes et conditions. Cominar prévoit effectuer, au cours des prochains mois, de nouveaux emprunts hypothécaires d'approximativement 120 millions \$ qui serviront à rembourser ses facilités de crédit d'acquisition et l'emprunt hypothécaire mentionnée précédemment. Le tableau qui suit montre les remboursements des emprunts hypothécaires pour les prochains exercices :

## Remboursement des prêts hypothécaires

Périodes se terminant les 31 décembre  
(en milliers de dollars)

|                  | Remboursement<br>de capital | Solde à<br>l'échéance | Total   |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|---------|
| 2006             | 2 323                       | 11 099                | 13 422  |
| 2007             | 8 229                       | 43 141                | 51 370  |
| 2008             | 3 939                       | 115 008               | 118 947 |
| 2009             | 3 283                       | —                     | 3 283   |
| 2010             | 3 517                       | —                     | 3 517   |
| 2011 et suivants | 26 848                      | 56 579                | 83 427  |
| <b>TOTAL</b>     | 48 139                      | 225 827               | 273 966 |

### Débetures convertibles

En septembre 2004, Cominar a complété une émission publique de débetures convertibles subordonnées et non garanties, portant intérêt au taux annuel de 6,30 % pour un montant brut total de 100 millions \$. Les caractéristiques de ces débetures sont décrites à la note 7 des états financiers consolidés pour les trimestres terminés les 30 septembre 2006 et 2005. Au cours des neuf premiers mois de 2006, 49 354 débetures convertibles ont été converties au prix de conversion de 17,40 \$ par part. Au 30 septembre 2006, les débetures convertibles en circulation représentaient 48,2 millions \$.

### Emprunts bancaires

Au 30 septembre 2006, Cominar disposait de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximal de 88,0 millions \$, renouvelables annuellement, qui portaient intérêt entre 0,00 % et 0,50 % au-dessus du taux de base. Elles étaient garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des immeubles spécifiques. Ces facilités de crédit sont offertes par deux institutions financières différentes et la direction est en mesure de croire qu'elles continueront d'être disponibles dans le futur. Au 30 septembre 2006, les emprunts bancaires totalisaient 47,5 millions \$.

### Taux d'endettement

Depuis la création de Cominar, la direction gère les emprunts avec prudence et utilise l'effet de levier avec modération. C'est pour cette raison que la direction préfère limiter le ratio d'endettement à 55 % ou moins de la valeur comptable brute du portefeuille immobilier, bien que la convention de fiducie régissant Cominar permette un ratio de 60 %. Le tableau qui suit présente le ratio d'endettement de Cominar au 30 septembre 2006 et au 31 décembre 2005 :

## Ratio d'endettement

(en milliers de dollars)

|  | 30 septembre<br>2006 | 31 décembre<br>2005 |
|--|----------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires et bancaires    | 321 465              | 279 392             |
| Débitures convertibles                 | 48 181               | 97 535              |
| Total dette                            | 369 646              | 376 927             |
| Valeur comptable brute du portefeuille | 821 118              | 768 976             |
| Ratio d'endettement <sup>(1) (2)</sup> | 45,0 %               | 49,0 %              |
| Capacité d'emprunt                     |                      |                     |
| 55 % de la valeur comptable brute      | 182 000              | 102 000             |
| 60 % de la valeur comptable brute      | 307 500              | 211 000             |

### NOTES

(1) Le ratio d'endettement est égal au total des emprunts bancaires et hypothécaires et des débitures convertibles divisé par la valeur comptable brute du portefeuille immobilier (valeur totale de l'actif plus amortissement cumulé des immeubles productifs de revenu).

(2) Ce ratio n'est pas défini par les PCGR et peut différer de celui d'autres entités.

Tel que démontré ci-haut, le ratio d'endettement au 30 septembre 2006 était de 45,0 %, en baisse par rapport à celui du 31 décembre 2005. Cette diminution s'explique principalement par la conversion de 49 354 débitures convertibles depuis le début de l'année en 2,8 millions de parts de Cominar. Bien que Cominar privilégie un ratio d'endettement prudent, la direction estime cependant que le ratio actuel d'endettement n'est pas optimal et visera à augmenter ce taux à environ 55 % en finançant par de la dette hypothécaire et des emprunts bancaires ses acquisitions d'immeubles productifs de revenu et ses projets de développement futurs. La direction entend également examiner d'autres alternatives afin de ramener sa structure de capital à un niveau plus optimal.

Le ratio d'endettement de Cominar lui permet de pouvoir bénéficier jusqu'à 307,5 millions \$ de fonds disponibles pour des acquisitions futures au taux d'endettement maximal autorisé par sa convention de fiducie, soit 60 % de sa valeur comptable brute.

La situation de trésorerie de Cominar demeure donc saine et solide avec un ratio d'endettement inférieur à 55 % de la valeur comptable brute du portefeuille immobilier au 30 septembre 2006, une capacité d'acquisition de près de 182,0 millions \$, au taux d'endettement privilégié par Cominar, relativement peu de risque lié aux taux d'intérêt et des facilités de crédit de 88,0 millions \$, dont 47,5 millions \$ étaient utilisées au 30 septembre 2006. Cominar considère que les sources de fonds seront suffisantes pour permettre au Fonds de rencontrer ses obligations courantes et de financer sa croissance future.

### Fonds provenant de l'exploitation

Bien que la notion de «fonds provenant de l'exploitation» ne soit pas un outil de mesure financier défini par les PCGR, son utilisation est largement répandue dans le marché des fonds de placement immobilier. L'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») définit cette mesure comme étant le bénéfice net calculé conformément aux PCGR à l'exclusion des gains (ou des provisions pour perte de valeurs

et des pertes) matérialisés à la vente de biens immobiliers amortissables et d'éléments extraordinaires, plus l'amortissement des immeubles productifs de revenu et l'amortissement des frais de location reportés. Les fonds provenant de l'exploitation ne doivent pas se substituer au bénéfice net ni aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux PCGR pour mesurer la performance de Cominar. La méthode que le Fonds utilise pour calculer les fonds provenant de l'exploitation est conforme aux recommandations de REALpac, mais elle peut être différente de celles d'autres émetteurs. Par conséquent, cette mesure peut ne pas être comparable à celles présentées par d'autres émetteurs.

Cominar considère que les fonds provenant de l'exploitation représentent une mesure additionnelle significative de la performance de l'exploitation, puisqu'ils écartent l'hypothèse que la valeur d'un immeuble diminue au fil des ans de manière prévisible, et qu'ils tiennent compte de certains éléments inclus dans le bénéfice net, établi conformément aux PCGR, qui ne sont pas nécessairement les meilleurs critères pour évaluer le rendement de l'exploitation du Fonds (par exemple, les gains ou les pertes découlant de la vente d'immeubles productifs de revenu).

Le tableau qui suit présente un rapprochement entre le bénéfice net établi selon les PCGR et les fonds provenant de l'exploitation, pour les trimestres terminés les 30 septembre 2006 et 2005. Dû à leur nature non récurrente, les frais de 554 000 \$ engagés par Cominar au cours du premier trimestre de 2006 reliés à une transaction qui n'a pas été conclue, ont été exclus afin d'obtenir une meilleure comparaison des résultats sur une base cumulative.

### Fonds provenant de l'exploitation

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

| Périodes se terminant les                                     | 30 sept.<br>2006<br>(Trois mois) | 30 sept.<br>2005<br>(Trois mois) | Cumulatif<br>2006<br>(Neuf mois) | Cumulatif<br>2005<br>(Neuf mois) |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Bénéfice net de la période                                    | 9 100                            | 8 322                            | 23 628                           | 22 409                           |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu              | 4 141                            | 3 748                            | 12 088                           | 11 070                           |
| Amortissement des frais de location reportés                  | 1 537                            | 1 355                            | 4 601                            | 4 038                            |
| Gain sur disposition d'un immeuble productif de revenu        | —                                | —                                | —                                | (248)                            |
| Fonds provenant de l'exploitation                             | 14 778                           | 13 425                           | 40 317                           | 37 269                           |
| Élément inhabituel  | —                                | —                                | 554                              | —                                |
| <b>Fonds provenant de l'exploitation récurrents</b>           | <b>14 778</b>                    | <b>13 425</b>                    | <b>40 871</b>                    | <b>37 269</b>                    |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (de base)        | 34 578                           | 32 632                           | 33 700                           | 32 523                           |
| Fonds provenant de l'exploitation de base par part            | 0,427                            | 0,411                            | 1,196                            | 1,146                            |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents de base par part | 0,427                            | 0,411                            | 1,213                            | 1,146                            |

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont augmenté de 1,4 million \$ ou 10,5 % au troisième trimestre de 2006 pour s'établir à 14,8 millions \$. Par part, ils se sont élevés à 0,427 \$ comparativement à 0,411 \$ en 2005, une hausse de 3,9 %.

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2006, les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont atteint 40,9 millions \$, en hausse de 9,7 %. Cette hausse s'explique principalement par l'intégration de nouveaux immeubles au portefeuille immobilier en 2005 et 2006.

## PARTS ÉMISES ET EN CIRCULATION

Les participations dans Cominar sont composées d'une seule catégorie de part dont le nombre est illimité. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts de 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 1 833 181 parts, dont (i) 50 500 parts émises suite à l'exercice d'options d'achat de parts de Cominar, (ii) 17 747 parts émises en vertu du régime de réinvestissement des distributions et (iii) 1 764 934 parts émises suite à la conversion de débetures convertibles. À la fin du troisième trimestre 2006, le nombre de parts de Cominar émises et en circulation était de 36,2 millions comparativement à 32,7 millions à la fin de septembre 2005, une augmentation de 10,7 %.

### Émission de parts

(en milliers)

|   | 30 sept. 2006 | 30 sept. 2005 |
|---|---------------|---------------|
| Parts émises et en circulation au début du trimestre              | 34 382        | 32 597        |
| Émission en vertu de l'exercice d'options                         | 50,5          | 22,1          |
| Émission en vertu du régime de réinvestissement des distributions | 17,7          | 12,7          |
| Émission en vertu de la conversion de débetures convertibles      | 1 765         | 76,8          |
| Parts émises et en circulation à la fin du trimestre              | 36 215        | 32 708        |

## PORTFEUILLE IMMOBILIER

Le tableau qui suit présente le portefeuille immobilier de Cominar aux 30 septembre 2006 et 2005 :

### Portefeuille immobilier

(en milliers de dollars)

|  | 30 sept.<br>2006 | 30 sept.<br>2005 |
|--|------------------|------------------|
| Immeubles productifs de revenu (valeurs amorties)                | 688 040          | 639 192          |
| Immeubles en développement                                       | 17 685           | 30 907           |
| Terrains pour développement futur                                | 6 590            | 334              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>712 315</b>   | <b>670 433</b>   |
| Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>                                | 138              | 125              |
| Superficie locative (en milliers de pieds carrés) <sup>(1)</sup> | 10 083           | 9 467            |
| Composition (% du bénéfice d'exploitation)                       |                  |                  |
| Bureaux  | 34,5             | 36,3             |
| Commercial   | 29,5             | 31,1             |
| Industriel et polyvalent   | 36,0             | 32,6             |

#### NOTE

(1) Inclut les immeubles construits et en développement

Le Fonds maintient une stratégie de croissance disciplinée basée sur la rentabilité à long terme. Compte tenu de l'objectif d'augmenter les distributions aux porteurs et des prix élevés dans le marché de l'immobilier, Cominar continue d'être très sélectif dans le choix des acquisitions et développements à réaliser. Au cours du troisième trimestre, Cominar a procédé à l'acquisition de six immeubles productifs de revenu et d'un terrain, a terminé le développement de quatre immeubles et a poursuivi ses développements en cours.

Du début 2006 jusqu'à présent, Cominar a ainsi procédé à des acquisitions de terrains et d'immeubles totalisant 49,2 millions \$, a terminé cinq projets de développement représentant un investissement de 17,1 millions \$ et compte pour approximativement 47,7 millions \$ de projets en développement.

#### Acquisitions

Au cours du troisième trimestre, Cominar a fait l'acquisition de six immeubles productifs de revenu totalisant 186 210 pieds carrés de superficie locative et un investissement d'approximativement 14,1 millions \$. Le taux de capitalisation moyen associé à ces transactions est de 9,1 %. Le tableau qui suit contient un sommaire de ces transactions :

| Propriété   | Secteur<br>d'activité <sup>(1)</sup> | Superficie<br>locative<br>(pi <sup>2</sup> ) | Prix d'achat<br>(millions \$) | Taux de<br>capitalisation<br>(%) |
|---|--------------------------------------|--|-------------------------------|----------------------------------|
| 2156-2168, rue de la Province<br>Longueuil                | I                                    | 41 276                                       | — <sup>(2)</sup>              | — <sup>(2)</sup>                 |
| 2170, rue de la Province, Longueuil                       | I                                    | 22 572                                       | — <sup>(2)</sup>              | — <sup>(2)</sup>                 |
| 715, rue Delage, Longueuil                                | I                                    | 42 462                                       | 6,2 <sup>(2)</sup>            | 9,0 <sup>(2)</sup>               |
| 6445, Côte de Liesse, St-Laurent                          | I                                    | 49 500                                       | 2,5                           | 9,6                              |
| 2760-2784, Jacques Cartier Est, Longueuil                 | C                                    | 24 400                                       | — <sup>(3)</sup>              | — <sup>(3)</sup>                 |
| 2790-2794, Jacques Cartier Est, Longueuil                 | C                                    | 6 000  | 5,4 <sup>(3)</sup>            | 9,0 <sup>(3)</sup>               |
| <b>Total/Taux de<br/>capitalisation<br/>moyen pondéré</b> |                                      | <b>186 210</b>                               | <b>14,1</b>                   | <b>9,1</b>                       |

#### NOTES

(1) I = industriel, C = commercial

(2) Ces trois propriétés ont été acquises aux termes de la même transaction à un prix total de 6,2 millions \$ et à un taux de capitalisation de 9 %.

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

Au cours du trimestre, Cominar a également procédé à l'acquisition d'un terrain d'approximativement 500 000 pieds carrés situé à Lévis au coût de 1,2 million \$. Les détails concernant le projet de développement prévu pour ce terrain se trouvent sous la section « Projets de développement à venir ».

#### Projets de développement

Compte tenu de la hausse soutenue des prix dans le domaine immobilier, Cominar a poursuivi, durant le troisième trimestre, ses projets de développement d'immeubles. De façon générale, les taux de capitalisation associés à ces projets sont nettement supérieurs à ceux disponibles dans le marché des acquisitions, ce qui devrait favoriser, à long terme, le rendement pour les porteurs de parts du Fonds.

#### Projets de développement terminés

Depuis le début de 2006, Cominar a terminé le développement de cinq immeubles productif de revenu totalisant 318 706 pieds carrés de superficie locative et 17,1 millions \$ d'investissement. Le taux de capitalisation moyen pondéré associé à ces projets est de 10,3 %. Le tableau suivant présente les détails de ces développements et indique à quel trimestre ils ont été intégrés au portefeuille immobilier :

## Projets de développement terminés

| Secteur   | Type de projet <sup>(2)</sup> | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) | Investissement (M \$) | Taux de capitalisation (%) | Taux de Trimestre intégration | Taux location (%) |     |
|---|-------------------------------|--|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|-----|
| Projet Henri-IV, Québec                           |                               |  |                       |                            |                               |                   |     |
| 3000, St-Jean Baptiste                            | I                             | NC                                     | 45 000                | 2,8                        | 10,5                          | T1 2006           | 78  |
| 2800, St-Jean-Baptiste                            | I                             | NC                                     | 105 000               | 6,5                        | 10,5                          | T3 2006           | 90  |
| Projet Autoroute 440                              |                               |  |                       |                            |                               |                   |     |
| 4451, autoroute Laval                             | O I                           | NC                                     | 117 000               | 7,1                        | 10,1                          | T3 2006           | 85  |
| 1050, René-Lévesque                               | C                             | R                                      | 28 906                | 0,3                        | 9,5                           | T3 2006           | 76  |
| 940, Bergar                                       | I                             | R, E                                   | 22 800                | 0,4                        | 11,8                          | T3 2006           | 100 |
| <b>Total/Taux de capitalisation moyen pondéré</b> |                               |  | <b>318 706</b>        | <b>17,1</b>                | <b>10,3</b>                   |                   |     |

### NOTES

(1) I = industriel, C = commercial

(2) NC = nouvelle construction, E = expansion, R = rénovation

## Projets de développement en cours

Au 30 septembre 2006, six immeubles représentant 327 779 pieds carrés de superficie locative et un investissement de 19,8 millions \$ étaient en développement et à différents stades d'avancement. Les taux de capitalisation de ces projets variaient entre 9,5 % et 10,8 %. Le Fonds considère que la demande pour les espaces locatifs de ces projets de développement est bonne et la location progresse tel que prévu.

Le tableau qui suit présente les développements qui étaient en cours au 30 septembre 2006.

## Projets de développement en cours

| Secteur d'activité <sup>(1)</sup>                 | Type de projet <sup>(2)</sup> | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) | Investissement (M \$) | Taux de capitalisation (%) | Fin prévue | Taux location (%) |     |
|---|-------------------------------|--|-----------------------|----------------------------|------------|-------------------|-----|
| Projet Autoroute 440                              |                               |  |                       |                            |            |                   |     |
| 2900, J.A. Bombardier                             | I                             | NC                                     | 106 500               | 6,2                        | 10,1       | Hiver 2007        | 47  |
| 275, St-Sacrement                                 | I                             | R, E                                   | 66 479                | 2,2                        | 9,6        | Automne 2006      | 29  |
| 40, ch. du Tremblay                               | I                             | E                                      | 37 600                | 1,7                        | 10,8       | Automne 2006      | 100 |
| St-Augustin                                       | I                             | NC                                     | 33 000                | 4,0                        | 9,5        | Automne 2006      | 100 |
| Beauport  | C                             | NC                                     | 4 200                 | 0,4                        | 9,9        | Automne 2006      | 100 |
| Laval   | I                             | NC                                     | 80 000                | 5,3                        | 9,9        | Été 2007          | 25  |
| <b>Total/Taux de capitalisation moyen pondéré</b> |                               |  | <b>327 779</b>        | <b>19,8</b>                | <b>9,9</b> |                   |     |

### NOTES

(1) I = industriel, C = commercial

(2) NC = nouvelle construction, E = expansion, R = rénovation

## Projets de développement à venir

Au 30 septembre 2006, Cominar planifiait plusieurs projets de développement dont les travaux de construction n'avaient pas débuté, mais qui étaient à différents stades de planification. Ces projets sont les suivants :

## Projets de développement à venir

|   | Secteur d'activité <sup>(1)</sup> | Type de projet <sup>(2)</sup> | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) | Investissement (M\$) | Taux de capitalisation (%) | Date prévue début construction |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|--|----------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Godin   | I                                 | NC                            | 30 000                                 | 1,6                  | 9,4                        | Hiver 2007                     |
| St-Bruno  | C                                 | NC                            | 105 000                                | 12,6                 | 9,8                        | Hiver 2007 <sup>(3)</sup>      |
| 20, boul. Hymus, Pointe-Claire                    | I                                 | E                             | 25 000                                 | 1,3                  | 9,4                        | Hiver 2007                     |
| Lévis   | I,C                               | NC                            | 160 000                                | 10,3                 | 9,4                        | Printemps 2007 <sup>(3)</sup>  |
| Des Artisans                                      | I                                 | NC                            | 36 000                                 | 2,1                  | 9,5                        | Hiver 2007                     |
| <b>Total/Taux de capitalisation moyen pondéré</b> |                                   |                               | <b>356 000</b>                         | <b>27,9</b>          | <b>9,6 %</b>               |                                |

### NOTES

(1) I = industriel, B = bureau, C = commercial

(2) NC = nouvelle construction, E = expansion, R = rénovation

(3) Ces projets seront construits par phase. La date prévue de construction indiquée dans le tableau ci-haut représente le début de la construction de la phase 1 de ces projets.

Le projet de la rue Godin a dû être légèrement retardé car les négociations avec un de nos clients existants, qui désire louer une importante partie de l'immeuble à être construit, ne sont pas encore finalisées. En ce qui concerne le Projet St-Bruno, Cominar attend le permis de la Ville avant de débiter la construction. La direction estime que ce permis devrait être obtenu sous peu.

## Évènements récents

Cominar a récemment reçu un avis d'expropriation du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) relativement à l'un de ses immeubles de bureaux d'une superficie locative de 171 000 pieds carrés, situé au 300 rue Viger Est, Montréal. Cet immeuble avait été acquis par Cominar en 2004 pour la somme de 30,5 millions \$. Il se trouve sur une partie du site requis pour l'implantation du CHUM, laquelle est prévue au plus tôt pour 2010.

L'expropriation au Québec comporte le versement d'une indemnité basée sur le principe de la valeur au propriétaire, laquelle sous-tend que l'indemnité doit permettre à l'exproprié de se replacer dans la position qui était la sienne avant l'expropriation.

La Société Canadienne des Postes, l'unique locataire d'un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie locative de 56 337 pieds

carrés situé à Québec, a exercé, durant le troisième trimestre, l'option d'achat prévue à son bail, de sorte qu'elle deviendra propriétaire de l'immeuble en question le ou vers le 15 décembre 2006, au prix de 3 661 905 \$. Cette transaction procurera à Cominar un profit sur disposition d'actif d'approximativement 625 000 \$.

### Résumé du portefeuille

Le tableau qui suit présente un résumé du portefeuille immobilier de Cominar au 30 septembre 2006 :

### Résumé par secteur d'activités au 30 septembre 2006

|                                | BUREAU           |  | COMMERCIAL       |  | INDUSTRIEL       |  | TOTAL                                  |
|--------------------------------|------------------|--|------------------|--|------------------|--|--|
|                                | N <sup>bre</sup> | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) | N <sup>bre</sup> | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) | N <sup>bre</sup> | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) |
| Immeubles productifs de revenu | 14               | 2 212 143                              | 31               | 2 373 349                              | 93               | 5 497 793                              | 10 083 285                             |

### Répartition géographique au 30 septembre 2006

|                                | QUÉBEC           |  | MONTRÉAL         |  | TOTAL                                  |
|--------------------------------|------------------|--|------------------|--|--|
|                                | N <sup>bre</sup> | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) | N <sup>bre</sup> | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) | Superficie locative (pi <sup>2</sup> ) |
| Immeubles productifs de revenu | 90               | 6 214 606                              | 48               | 3 868 679                              | 10 083 285                             |

### Gestion du portefeuille immobilier

#### Taux d'occupation

Un taux d'occupation élevé année après année génère des flux d'exploitation stables. En moyenne, de 1999 à 2005, le taux d'occupation du portefeuille immobilier de Cominar s'est situé à 95,1 %. Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2006, le taux d'occupation était de 94,6 %, en légère baisse par rapport à celui de l'année précédente. Le tableau suivant présente les taux d'occupation des immeubles de Cominar aux 30 septembre 2006, 30 juin 2006 et 30 septembre 2005.

### Évolution des taux d'occupation par secteur

(en %)

| Secteur                      | 30 sept. 2006 | 30 juin 2006 | 30 sept. 2005 |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Bureau                       | 95,6          | 94,4         | 95,1          |
| Commercial                   | 95,1          | 93,5         | 95,1          |
| Industriel et polyvalent     | 93,9          | 97,1         | 95,5          |
| <b>Total du portefeuille</b> | <b>94,6</b>   | <b>95,6</b>  | <b>95,3</b>   |

Le taux d'occupation au 30 septembre 2006 a été négativement affecté par la cession de biens d'un locataire qui occupait la totalité d'un immeuble industriel et polyvalent d'approximativement 275 000 pieds carrés situé à Laval. Nous demeurons confiants d'atteindre à nouveau un taux d'occupation satisfaisant pour cet immeuble dans un délai raisonnable en raison de la qualité de l'immeuble et de son excellent emplacement. L'immeuble est d'ailleurs déjà reloué à 21 %.

### **Renouvellement des baux**

Grâce à la bonne gestion de son portefeuille immobilier et à ses relations privilégiées avec ses clients, Cominar est en mesure de retenir une grande partie de ceux-ci à l'expiration de leurs baux. Comme dans la plupart des domaines d'activité, la rétention des clients est une priorité pour Cominar, car les coûts associés à celle-ci sont considérablement inférieurs à la recherche d'un nouveau client. Le tableau qui suit démontre ce fait et indique la superficie locative couverte par les baux signés par de nouveaux clients du Fonds à chaque année :

### **Superficies locatives des baux venant à échéance, des baux renouvelés et des nouveaux baux**

(au 31 décembre)

|                        | <b>Baux venant<br/>à échéance<br/>(pi²)</b> | <b>Baux<br/>renouvelés<br/>(pi²)</b> | <b>Nouveaux<br/>baux<br/>(pi²)</b> | <b>Total<br/>(pi²)</b> |
|------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>Au 31 décembre</b>  |   |                                      |                                    |                        |
| 1999                   | 546 820                                     | 437 624                              | 132 100                            | 569 724                |
| 2000                   | 770 387                                     | 580 674                              | 331 845                            | 912 519                |
| 2001                   | 1 098 301                                   | 894 217                              | 392 158                            | 1 286 375              |
| 2002                   | 1 141 790                                   | 912 739                              | 557 826                            | 1 470 565              |
| 2003                   | 1 397 779                                   | 1 069 024                            | 580 302                            | 1 649 326              |
| 2004                   | 1 350 176                                   | 1 030 303                            | 517 997                            | 1 548 300              |
| 2005                   | 1 104 405                                   | 832 795                              | 589 085                            | 1 421 880              |
| <b>Au 30 septembre</b> |   |                                      |                                    |                        |
| <b>2006</b>            | <b>994 306</b>                              | <b>799 361</b>                       | <b>510 260</b>                     | <b>1 309 621</b>       |

Tel qu'on peut le constater à la lecture du tableau ci-haut, chaque année depuis la création du Fonds, le total des nouveaux baux et des baux renouvelés a toujours été supérieur à celui des baux qui venaient à échéance. Au 30 septembre 2006, l'équipe de location de Cominar avait déjà réussi à renouveler 80,4 % des baux venant à échéance en 2006, alors que la moyenne annuelle se situe à 78 %, et de nouveaux baux avaient été signés pour 510 260 pieds carrés. De plus, Cominar a déjà procédé au renouvellement d'approximativement 20 % des baux venant à échéance en 2007.

### **ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS**

En octobre 2006, Cominar a acquis un immeuble à bureaux de 133 000 pieds carrés situé dans la région de Montréal au coût de 19 millions \$. Le taux de capitalisation associé à cette transaction est de 8,8 %. L'immeuble de six étages est loué en quasi-totalité et plus de 50 % de l'espace locatif est occupé par la Ville de Montréal en vertu de plusieurs baux à long terme s'échelonnant jusqu'en 2016.

Cominar a également récemment fait l'acquisition d'un terrain pour développement futur. Ce terrain, situé dans un secteur où Cominar possède déjà plusieurs immeubles, a été acquis pour la somme de 0,2 million \$. Les détails relatifs à ce développement sont contenus sous la section «Projets de développement à venir ».

## TRANSACTIONS ENTRE APPARENTÉS

Michel Dallaire, Alain Dallaire et Michel Paquet, tous fiduciaires et membres de la direction de Cominar, exercent un contrôle indirect sur les sociétés Dalcon inc. (« Dalcon ») et Corporation Financière Alpha (CFA) inc. (« CFA »).

Au cours du troisième trimestre de 2006, Cominar a enregistré des revenus de location nets de 275 000 \$ des sociétés Dalcon et CFA. Il a encouru des coûts de 4,2 millions \$ pour des améliorations locatives effectuées pour son compte par Dalcon ainsi que des coûts de 4,3 millions \$ pour la construction et le développement d'immeubles productifs de revenu.

L'accès aux services de compagnies apparentées pour la réalisation des travaux de construction d'immeubles et d'améliorations locatives permet à Cominar de réaliser des économies de coûts importantes et de fournir un meilleur service à ses clients.

## PERSPECTIVES

Notre portefeuille de propriétés de qualité, situées dans des endroits en demande, nous donne une excellente base pour continuer à livrer aux porteurs de parts un rendement croissant sur leur investissement. Nous continuons de travailler à gérer agressivement nos coûts et à améliorer l'efficacité de nos opérations. Les taux d'occupation des immeubles faisant partie de notre portefeuille sont élevés et la demande pour les espaces commerciaux demeure forte dans les deux grands centres où nous opérons.

Jusqu'à présent cette année, nous avons investi ou sommes en voie d'investir plus de 107 millions \$ pour l'acquisition et le développement d'immeubles, et ce, à des taux de capitalisation plus élevés que la plupart de ceux dictés par le marché. D'ici la fin de l'année, nous poursuivrons activement notre recherche d'opportunités d'acquisitions rencontrant nos rigoureux critères de sélection et continuerons d'oeuvrer sur nos projets de développement.

## RISQUES ET INCERTITUDES

Comme toute entreprise de son secteur, Cominar est sujet, dans le cours normal de ses activités, à divers éléments de risque dont les principaux sont les suivants :

### **Risques liés aux opérations**

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande de locaux à louer, la concurrence des autres locaux inoccupés et divers autres facteurs.

La valeur des biens immobiliers et de leurs améliorations peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires et du contexte économique dans lequel ils exploitent leur entreprise. L'impossibilité d'un ou de plusieurs locataires principaux ou d'un nombre important de locataires d'honorer leur obligations aux termes de leurs baux ou l'incapacité de louer à des conditions économiquement favorables une partie importante de la superficie inoccupée des immeubles auraient une incidence défavorable sur le revenu du Fonds et le bénéfice distribuable. Toutefois, ce risque est relativement minimisé par la diversification du portefeuille de Cominar, 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, préventif et économique de ses opérations, tout en développant une relation de confiance avec ses clients et en améliorant son rendement opérationnel et financier.

### **Dette et refinancement**

Le Fonds est exposé aux risques liés au financement par emprunt, y compris le risque que des emprunts hypothécaires en place garantis par ses immeubles ne puissent être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi favorables que celles des prêts existants. La profitabilité du Fonds peut être affectée par la variation des taux d'intérêt, étant donné que les intérêts sur emprunts représentent une dépense significative reliée à la propriété de biens immobiliers. Cominar cherche à réduire les risques ayant trait aux taux d'intérêt en répartissant sur plusieurs années les échéances de ses emprunts hypothécaires et en limitant le plus possible l'utilisation de dette à taux variable. Cominar ne prévoit aucune difficulté à refinancer ses emprunts au fur et à mesure qu'ils viendront à échéance.

### **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.

### **Concurrence**

Pour obtenir des investissements immobiliers appropriés, le Fonds doit livrer concurrence à des tiers qui sont à la recherche d'investissements immobiliers semblables à ceux qui intéressent le Fonds. L'augmentation des fonds disponibles aux fins d'investissement et un intérêt accru pour les investissements immobiliers pourraient intensifier la concurrence pour les investissements immobiliers et, en conséquence, entraîner une hausse des prix d'achat et une baisse du rendement de ces investissements.

En outre, de nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles livrent concurrence au Fonds pour attirer des locataires. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents et la concurrence pour attirer les locataires du Fonds pourraient avoir des conséquences défavorables sur la capacité du Fonds de louer des locaux dans ses immeubles et sur les loyers demandés et pourraient avoir des conséquences défavorables sur les revenus du Fonds.

### **Réglementation gouvernementale**

Le Fonds et ses immeubles sont assujettis à diverses dispositions législatives et réglementaires gouvernementales. Toute modification apportée à ces dispositions ayant des conséquences défavorables pour le Fonds et ses immeubles pourrait influencer sur les résultats financiers du Fonds.

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. Quant aux propriétés existantes, il le fait lorsqu'il le juge opportun.

Dans ses contrats de location, Cominar prévoit que le locataire doit exploiter 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.

### **Risques liés à la construction**

Étant donné l'implication du Fonds dans la construction et le développement de projets immobiliers, ce dernier est sujet à certains risques, dont le dépassement des coûts de construction et les délais imprévus. Ces risques sont minimisés par le fait que les projets majeurs sont effectués par phases, ce qui permet de mieux évaluer la demande pour un projet en particulier.

## **I N F O R M A T I O N   A D D I T I O N N E L L E**

Les investisseurs peuvent trouver davantage de renseignements sur Cominar, incluant le rapport annuel et la notice annuelle, sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## BILANS CONSOLIDÉS

[en milliers de dollars]

|  | Au<br>30 septembre<br>2006<br>(non vérifiés)<br>\$ | Au<br>31 décembre<br>2005<br>(vérifiés)<br>\$ |
|--|--|---|
| <b>ACTIF</b>                                 |  |   |
| Immeubles productifs de revenu [note 3]      | 688 040  | 658 855                                       |
| Immeubles en développement [note 4]          | 17 685   | 20 777  |
| Terrains détenus pour développement futur    | 6 590  | 1 243   |
| Frais reportés et autres actifs [note 5]     | 31 731   | 30 009  |
| Frais payés d'avance                         | 7 496  | 2 355   |
| Débiteurs                                    | 14 003   | 12 343  |
|  | <b>765 545</b>                                     | <b>725 582</b>                                |
| <b>PASSIF ET AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b> |  |   |
| <b>Passif</b>                                |  |   |
| Emprunts hypothécaires [note 6]              | 273 966  | 253 581                                       |
| Déventures convertibles [note 7]             | 48 181   | 97 535  |
| Emprunts bancaires [note 8]                  | 47 499   | 25 811  |
| Créditeurs et charges à payer                | 20 615   | 21 890  |
| Distributions payables aux porteurs de parts | 3 581  | 3 623   |
|  | <b>393 842</b>                                     | <b>402 440</b>                                |
| <b>Avoir des porteurs de parts [note 9]</b>  |  |   |
| Apports des porteurs de parts                | 394 197  | 338 230                                       |
| Bénéfices nets cumulés                       | 208 091  | 184 463                                       |
| Distributions cumulées                       | (230 971)  | (199 902)                                     |
| Surplus d'apport                             | 386  | 351   |
|  | <b>371 703</b>                                     | <b>323 142</b>                                |
|  | <b>765 545</b>                                     | <b>725 582</b>                                |

## ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour la période arrêtée au 30 septembre

[non vérifiés, en milliers de dollars]

|                                      | Trimestre        |                  | Cumulatif<br>(neuf mois) |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                                      | 2006<br>\$       | 2005<br>\$       | 2006<br>\$               | 2005<br>\$       |
| <b>Apports des porteurs de parts</b> |                  |                  |                          |                  |
| Solde au début de la période         | 362 384          | 332 843          | 338 230                  | 328 433          |
| Émissions de parts                   | 31 813           | 1 886            | 55 967                   | 6 296            |
| Solde à la fin de la période         | <b>394 197</b>   | <b>334 729</b>   | <b>394 197</b>           | <b>334 729</b>   |
| <b>Bénéfices nets cumulés</b>        |                  |                  |                          |                  |
| Solde au début de la période         | 198 991          | 167 223          | 184 463                  | 153 136          |
| Bénéfice net                         | 9 100            | 8 322            | 23 628                   | 22 409           |
| Solde à la fin de la période         | <b>208 091</b>   | <b>175 545</b>   | <b>208 091</b>           | <b>175 545</b>   |
| <b>Distributions cumulées</b>        |                  |                  |                          |                  |
| Solde au début de la période         | (220 227)        | (179 891)        | (199 902)                | (160 353)        |
| Distributions aux porteurs de parts  | (10 744)         | (9 815)          | (31 069)                 | (29 353)         |
| Solde à la fin de la période         | <b>(230 971)</b> | <b>(189 706)</b> | <b>(230 971)</b>         | <b>(189 706)</b> |
| <b>Surplus d'apport</b>              |                  |                  |                          |                  |
| Solde au début de la période         | 342              | 287              | 351                      | 252              |
| Régime d'options d'achat de parts    | 44               | 48               | 35                       | 83               |
| Solde à la fin de la période         | <b>386</b>       | <b>335</b>       | <b>386</b>               | <b>335</b>       |
| <b>Avoir des porteurs de parts</b>   | <b>371 703</b>   | <b>320 903</b>   | <b>371 703</b>           | <b>320 903</b>   |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS

Pour la période arrêtée au 30 septembre

[non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]

|  | Trimestre  |            | Cumulatif<br>(neuf mois) |            |
|--|------------|------------|--------------------------|------------|
|  | 2006<br>\$ | 2005<br>\$ | 2006<br>\$               | 2005<br>\$ |
| <b>Produits d'exploitation</b>   |            |            |                          |            |
| Revenus tirés des immeubles productifs de revenu                           | 32 742     | 29 812     | 98 664                   | 90 889     |
| <b>Charges d'exploitation</b>  |            |            |                          |            |
| Frais d'exploitation   | 5 816      | 5 544      | 19 104                   | 18 313     |
| Impôts fonciers et services  | 5 789      | 4 935      | 19 298                   | 17 367     |
| Frais de gestion immobilière   | 223        | 299        | 803                      | 960        |
|  | 11 828     | 10 778     | 39 205                   | 36 640     |
| <b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants :</b>               | 20 914     | 19 034     | 59 459                   | 54 249     |
| Intérêts sur emprunts  | 5 444      | 5 042      | 16 626                   | 15 312     |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu                           | 4 141      | 3 748      | 12 088                   | 11 043     |
| Amortissement des frais de location reportés                               | 1 537      | 1 355      | 4 601                    | 4 038      |
| Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs           | 183        | 174        | 535                      | 519        |
|  | 11 305     | 10 319     | 33 850                   | 30 912     |
| <b>Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers</b> | 9 609      | 8 715      | 25 609                   | 23 337     |
| <b>Frais d'administration du Fonds</b>                                     | 557        | 466        | 1 628                    | 1 366      |
| <b>Autres revenus</b>  | 48         | 73         | 201                      | 181        |
| <b>Élément inhabituel [note 17]</b>  | —          | —          | 554                      | —          |
| <b>Bénéfice net provenant des activités poursuivies</b>                    | 9 100      | 8 322      | 23 628                   | 22 152     |
| <b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées [note 18]</b>          | —          | —          | —                        | 257        |
| <b>Bénéfice net</b>  | 9 100      | 8 322      | 23 628                   | 22 409     |
| <b>Bénéfice net de base par part [note 11]</b>                             | 0,263      | 0,255      | 0,701                    | 0,689      |
| <b>Bénéfice net dilué par part [note 11]</b>                               | 0,259      | 0,251      | 0,691                    | 0,678      |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

## ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour la période arrêtée au 30 septembre

[non vérifiés, en milliers de dollars]

|  | Trimestre       |                | Cumulatif<br>(neuf mois) |                 |
|--|-----------------|----------------|--------------------------|-----------------|
|  | 2006<br>\$      | 2005<br>\$     | 2006<br>\$               | 2005<br>\$      |
| <b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>  |                 |                |                          |                 |
| Bénéfice net   | 9 100           | 8 322          | 23 628                   | 22 409          |
| Ajustements pour :   |                 |                |                          |                 |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu                                       | 4 141           | 3 748          | 12 088                   | 11 070          |
| Amortissement des baux au-dessus du marché   | 30              | 30             | 90                       | 90              |
| Amortissement des frais de location reportés   | 1 537           | 1 355          | 4 601                    | 4 038           |
| Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs                       | 183             | 174            | 535                      | 520             |
| Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts                           | 83              | 55             | 145                      | 146             |
| Gain sur disposition d'un immeuble productif de revenu                                 | —               | —              | —                        | (248)           |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement <i>[note 13]</i>              | 2 682           | 4 875          | (7 978)                  | (2 583)         |
|  | <b>17 756</b>   | <b>18 559</b>  | <b>33 109</b>            | <b>35 442</b>   |
| <b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>  |                 |                |                          |                 |
| Emprunts hypothécaires   | —               | —              | 59 652                   | —               |
| Remboursement des emprunts hypothécaires   | (21 931)        | (2 459)        | (39 267)                 | (7 211)         |
| Emprunts bancaires   | 39 566          | 3 070          | 21 688                   | 19 949          |
| Distributions aux porteurs de parts  | (10 250)        | (9 563)        | (30 095)                 | (28 779)        |
| Produit net de l'émission de parts <i>[note 9]</i>                                     | 716             | 304            | 5 487                    | 3 834           |
|  | <b>8 101</b>    | <b>(8 648)</b> | <b>17 465</b>            | <b>(12 207)</b> |
| <b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>  |                 |                |                          |                 |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu  | (12 472)        | (7 758)        | (31 080)                 | (14 522)        |
| Produit net encaissé lors de la disposition d'un immeuble productif de revenu          | —               | —              | —                        | 675             |
| Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur | (10 825)        | (578)          | (13 816)                 | (13 099)        |
| Frais de location  | (2 526)         | (1 543)        | (5 252)                  | (4 320)         |
| Autres actifs  | (34)            | (32)           | (426)                    | (143)           |
|  | <b>(25 857)</b> | <b>(9 911)</b> | <b>(50 574)</b>          | <b>(31 409)</b> |
| <b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>               | <b>—</b>        | <b>—</b>       | <b>—</b>                 | <b>(8 174)</b>  |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période                         | —               | —              | —                        | 8 174           |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>                  | <b>—</b>        | <b>—</b>       | <b>—</b>                 | <b>—</b>        |

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Pour la période arrêtée au 30 septembre 2006

[non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]

### 1) DESCRIPTION DU FONDS

Le Fonds de placement immobilier Cominar («Cominar») est un fonds de placement à capital fixe non constitué en société, qui a été créé en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec.

### 2) PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

#### Mode de préparation

Les états financiers consolidés 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 2005.

#### Consolidation

Ces états financiers consolidés comprennent les comptes de Cominar et de sa filiale en propriété exclusive, Les Services Administratifs Cominar inc.

#### Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformément aux PCGR exige que la direction fasse des estimations ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif portés aux états financiers. Ces mêmes estimations ont aussi une incidence sur la présentation des éventualités en date des états financiers, de même que sur les postes de produits et de charges de la période. Il est donc possible que les résultats réels diffèrent de ces estimations.

#### Constataion des produits

Les revenus tirés des immeubles productifs de revenu incluent les loyers de locataires en vertu de contrats de location, la récupération des taxes foncières et des frais d'exploitation, les frais de résiliation de bail, les revenus de stationnement et les revenus accessoires.

Les revenus contractuels de location prévoyant des augmentations en cours de bail sont constatés aux résultats selon une formule de comptabilisation linéaire.

#### Immeubles productifs de revenu, immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur

Les immeubles productifs de revenu sont inscrits au coût. Le coût comprend tous les montants relatifs à l'acquisition et à l'amélioration des immeubles. Pour les immeubles acquis après le 12 septembre 2003, une fraction du coût d'acquisition est attribuée, s'il y a lieu, aux contrats de location-exploitation existants, aux relations clients et aux améliorations locatives.

L'amortissement des bâtiments est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire sur une période de 40 ans.

Les actifs intangibles représentant les coûts d'acquisition relativement aux contrats de location-exploitation existants, aux relations clients et aux améliorations locatives, sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes.

Les immeubles en développement et les terrains détenus pour développement futur sont inscrits au coût. Le coût comprend les frais d'acquisition, les autres coûts directs, les taxes foncières, les intérêts reliés à leur financement, ainsi que tous les revenus et toutes les dépenses d'exploitation encourues durant la période de développement.

La capitalisation des coûts aux immeubles en développement et aux terrains détenus pour développement futur se poursuit jusqu'à ce que l'immeuble ait atteint sa date d'achèvement aux fins comptables, laquelle est déterminée lorsqu'un taux d'occupation satisfaisant est atteint.

### **Dépréciation d'actifs à long terme**

Les actifs à long terme sont passés en revue pour déterminer s'ils ont subi une réduction de valeur quand des événements ou des changements de situation indiquent que la valeur comptable d'un actif pourrait ne pas être recouvrable. La dépréciation est évaluée en comparant la valeur comptable de l'actif avec les flux de trésorerie nets futurs non actualisés prévus à l'utilisation ainsi qu'avec sa valeur résiduelle. Si Cominar considère que la valeur de l'actif a subi une dépréciation, le montant de la dépréciation à comptabiliser correspond à l'excédent de la valeur comptable de l'actifs sur sa juste valeur.

### **Frais reportés et autres actifs**

Les frais reportés et autres actifs incluent principalement les frais de location tels que les coûts des améliorations locatives réalisés dans le cadre des activités d'exploitation et les autres frais, y compris les incitatifs à la location et les commissions au titre de la location. Ces frais sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes. Les frais reliés à l'obtention de financement sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des emprunts s'y rattachant.

### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les placements qui sont facilement convertibles en un montant connu d'espèces dont la valeur ne risque pas de changer de façon significative et dont l'échéance originale est de trois mois ou moins.

### **Régime d'options d'achat de parts**

Cominar offre un régime d'options d'achat de parts qui est décrit à la note 9. Cominar constate une charge à l'égard des options d'achat de parts octroyées aux fiduciaires, aux dirigeants et aux employés qui ne prévoient pas un règlement en espèces.

### **Calculs par part**

Le bénéfice net de base par part est calculé en utilisant le nombre moyen pondéré de parts en circulation pour la période. Le calcul du bénéfice net dilué par part tient compte de l'exercice éventuel des options d'achat de parts en circulation et de la conversion éventuelle de débentures convertibles, en cas de dilution.

### 3) IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

|                      | Au 30 septembre<br>2006<br>\$ | Au 31 décembre<br>2005<br>\$ |
|----------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Terrains             | 93 741                        | 88 910                       |
| Bâtiments            | 640 710                       | 605 865                      |
| Actifs intangibles   | 9 162                         | 7 474                        |
|                      | 743 613                       | 702 249                      |
| Amortissement cumulé | 55 573                        | 43 394                       |
|                      | 688 040                       | 658 855                      |

### 4) IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT ET TERRAINS DÉTENUS POUR DÉVELOPPEMENT FUTUR

Au 30 septembre 2006, Cominar a comptabilisé 1112\$ en intérêts au coût des immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur. Certains de ces immeubles sont classés dans les immeubles productifs de revenu en date de fin de période.

### 5) FRAIS REPORTÉS ET AUTRES ACTIFS

|                       | Au 30 septembre<br>2006<br>\$ | Au 31 décembre<br>2005<br>\$ |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>Au coût amorti</b> |                               |                              |
| Frais de location     | 27 244                        | 25 413                       |
| Frais de financement  | 3 780                         | 3 926                        |
| Autres actifs         | 707                           | 670                          |
|                       | 31 731                        | 30 009                       |

### 6) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu ayant une valeur comptable nette de 457 922\$ [427 614 \$ au 31 décembre 2005]. Ils portent intérêt à des taux annuels variant de 5,68% à 9,125% [5,00% à 11,00% au 31 décembre 2005], le taux moyen pondéré s'élevant à 6,25% [6,27% au 31 décembre 2005] et sont renouvelables à diverses dates entre novembre 2006 et juillet 2021.

Les remboursements des emprunts hypothécaires s'établissent comme suit :

| Exercices se terminant<br>les 31 décembre | Remboursements<br>de capital<br>\$ | Solde à<br>l'échéance<br>\$ | Total<br>\$ |
|---|------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| 2006                                      | 2 323                              | 11 099                      | 13 422      |
| 2007                                      | 8 229                              | 43 141                      | 51 370      |
| 2008                                      | 3 939                              | 115 008                     | 118 947     |
| 2009                                      | 3 283                              | —                           | 3 283       |
| 2010                                      | 3 517                              | —                           | 3 517       |
| 2011 et suivants                          | 26 848                             | 56 579                      | 83 427      |
|   | 48 139                             | 225 827                     | 273 966     |

Les emprunts hypothécaires à taux fixes s'élèvent à 253 614 \$ [222 314\$ au 31 décembre 2005] et ceux à taux variables s'élèvent à 20 352\$ [31 267\$ au 31 décembre 2005].

## **7) DÉBENTURES CONVERTIBLES**

Le 17 septembre 2004, Cominar a complété une émission publique de 100 000 débentures convertibles subordonnées et non garanties, portant intérêt au taux annuel de 6,30 % pour un montant brut total de 100 000 \$. La date d'échéance des débentures est le 30 juin 2014 et les intérêts sont payables semestriellement les 30 juin et 31 décembre. Chaque débenture est convertible en parts de Cominar au gré du porteur à tout moment avant la date d'échéance ou, si cette date est antérieure, le jour ouvrable précédant la date fixée par Cominar en vue du rachat des débentures au prix de conversion de 17,40 \$ par part. Les débentures ne sont pas rachetables avant le 30 juin 2008. À compter du 30 juin 2008 et avant le 30 juin 2010, les débentures peuvent être rachetées, en totalité ou en partie, au gré de Cominar à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé pourvu que le cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto (TSX) pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs soit supérieur à 125 % du prix de conversion. Après le 30 juin 2010 et avant la date d'échéance, les débentures peuvent être rachetées, en totalité ou en partie, au gré de Cominar à un prix égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

Cominar peut choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser le capital des débentures en émettant des parts de Cominar. Dans le cas où Cominar choisit de s'acquitter de son obligation en rachetant le capital avec des parts, il doit émettre un nombre de parts égal à 95 % du cours moyen pondéré des parts à la Bourse de Toronto (TSX) pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date fixée pour le rachat ou la date d'échéance.

Conformément aux dispositions du chapitre 3860 du manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés («ICCA»), les débentures convertibles ont été comptabilisées à titre de passif au bilan et les intérêts ont été inscrits sous la rubrique «Intérêts sur emprunts» à l'état des résultats. Les coûts d'émission des débentures sont amortis sur une période de 10 ans et inscrits sous la rubrique «Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs». Considérant que l'évaluation de la composante «Avoir des porteurs de parts» attribuable à l'option de conversion a une valeur négligeable sur les résultats consolidés de Cominar, les débentures ont donc été inscrites entièrement à titre de passif.

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2006, 49 354 débentures convertibles ont été converties, incluant 30 710 durant le dernier trimestre, en 2 836 417 parts au prix de conversion de 17,40 \$ par part, pour un montant total de 49 354 \$.

## **8) EMPRUNTS BANCAIRES [NOTE 19]**

Cominar dispose de facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition pour un montant maximum de 88 000 \$ [65 865 \$ au 31 décembre 2005]. Ces facilités de crédit, renouvelables annuellement, portent intérêt entre 0,00 % et 0,50 % [0,00 % et 0,50 % en 2005] au-dessus du taux de base. De ces facilités de crédit, 85 000 \$ [62 865 \$ au 31 décembre 2005] sont garanties par des hypothèques immobilières et mobilières sur des biens spécifiques. Au 30 septembre 2006, le taux de base était de 6,00 % [5,00 % au 31 décembre 2005].

## 9) 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 de 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 30 septembre 2006, Cominar avait émis 3 274 527 parts [424 078 parts en 2005] dont 2 836 417 en vertu de la conversion de débentures convertibles [88 790 parts en 2005] et 52 060 en vertu du régime de réinvestissement des distributions [47 288 parts en 2005]. Le solde de 386 050 parts émises en vertu de l'exercice d'options a permis d'encaisser un produit net de 5 487 \$ [288 000 parts pour un produit net encaissé de 3 834 \$ en 2005].

|  | Période de trois<br>mois arrêtée au<br>30 septembre 2006 | Période de neuf<br>mois arrêtée au<br>30 septembre 2006 |
|--|--|---|
| Parts émises et en circulation                                       |  |   |
| au début de la période   | 34 382 083   | 32 940 735  |
| Émission en vertu de l'exercice d'options                            | 50 500   | 386 050   |
| Émission en vertu du régime<br>de réinvestissement des distributions | 17 747   | 52 060  |
| Émission en vertu de la conversion<br>de débentures convertibles     | 1 764 932  | 2 836 417   |
| Parts émises et en circulation à la fin de la période                | 36 215 262   | 36 215 262  |

### 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, aux dirigeants 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 3 319 210 parts. Au 30 septembre, des options permettant l'acquisition de 2 259 000 parts étaient en circulation.

Les options octroyées peuvent être exercées sur une base cumulative de 25% des options après chacun des quatre premiers anniversaires de la date de l'octroi pour les options octroyées le 8 avril 2005, 20% des options après chacun des cinq premiers anniversaires de la date de l'octroi pour les options octroyées les 13 novembre 2003 et 23 mai 2006, et 33 1/3% des options après chacun des trois premiers anniversaires de la date d'octroi pour les options octroyées avant le 13 novembre 2003. Le prix de levée des options correspond au cours de clôture des parts de Cominar le jour précédant la date d'octroi et la durée maximale des options est de sept ans.

|  | Période de trois mois<br>arrêtée au 30 septembre 2006 |                     | Période de neuf mois<br>arrêtée au 30 septembre 2006 |                     |
|--|---|---------------------|--|---------------------|
|  | Prix de levée   |                     | Prix de levée  |                     |
|  | Options   | moyen pondéré<br>\$ | Options  | moyen pondéré<br>\$ |
| En cours au début<br>de la période                         | 2 384 500   | 15,52               | 2 354 050  | 14,29               |
| Octroyées  | —   | —                   | 670 000  | 18,90               |
| Exercées   | (50 500)  | 14,19               | (386 050)  | 14,25               |
| Annulées   | (75 000)  | 18,90               | (379 000)  | 15,62               |
| En cours à la fin<br>de la période                         | 2 259 000   | 15,44               | 2 259 000  | 15,44               |
| Options pouvant<br>être exercées à la fin<br>de la période | 105 000   | 13,82               | 105 000  | 13,82               |

#### Au 30 septembre 2006

| Date de<br>l'octroi | Date d'échéance  | Prix de<br>levée \$ | Options<br>en cours | Options<br>pouvant être<br>exercées |
|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 9 août 2001         | 9 août 2008      | 11,00               | 13 000              | 13 000                              |
| 13 novembre 2003    | 13 novembre 2010 | 14,00               | 1 516 500           | 85 500                              |
| 8 avril 2005        | 13 novembre 2010 | 17,12               | 159 500             | 6 500                               |
| 23 mai 2006         | 23 mai 2013      | 18,90               | 570 000             | —                                   |
|                     |                  |                     | <b>2 259 000</b>    | <b>105 000</b>                      |

#### Rémunération à base de parts

La charge de rémunération relative aux options octroyées le 23 mai 2006 a été calculée à l'aide du modèle Black-Scholes pour l'évaluation des options en supposant une volatilité de 13,0% sur les dites parts, un prix d'exercice fixe de 18,90 \$, un rendement des distributions moyen pondéré d'environ 7,14% et un taux d'intérêt sans risque moyen pondéré d'environ 4,10%. Pour les options octroyées le 8 avril 2005, Cominar a supposé une volatilité de 13,5%, un prix d'exercice fixe de 17,12\$, un rendement des distributions moyen pondéré d'environ 7,58% et un taux d'intérêt sans risque moyen pondéré d'environ 3,78%, et pour les options octroyées le 13 novembre 2003, en supposant une volatilité de 11,7% sur les dites 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%. La charge de rémunération est amortie selon la méthode de l'acquisition graduelle des droits.

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, aux dirigeants et aux employés de Cominar sont considérablement différentes de celles des options 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, aux dirigeants et aux 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. Le régime procure aux participants un nombre de parts équivalant à 105 % des distributions en espèces. Au 30 septembre 2006, 52 060 parts [47 288 parts en 2005] ont été émises au prix moyen pondéré de 19,52 \$ [18,07 \$ en 2005] pour un montant total de 1 016 \$ [854 \$ en 2005] en vertu de ce régime.

## 10) IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Aux fins de l'impôt sur le revenu, Cominar est assujéti à l'impôt à titre de «fiducie de fonds commun de placement». Conformément à la convention de fiducie, les fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts de Cominar la totalité du revenu imposable gagné directement par Cominar et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour impôt sur les bénéfices n'est requise.

## 11) 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 arrêtée au 30 septembre

|  | Trimestre  |            | Cumulatif<br>(neuf mois) |            |
|--|------------|------------|--------------------------|------------|
|  | 2006       | 2005       | 2006                     | 2005       |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base | 34 578 166 | 32 631 991 | 33 699 511               | 32 522 637 |
| Dilution afférente aux options d'achat de parts        | 496 153    | 550 564    | 497 118                  | 550 564    |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué   | 35 074 319 | 33 182 555 | 34 196 629               | 33 073 201 |

L'émission possible de parts en vertu des débetures convertibles a un effet antidilutif sur le calcul du bénéfice net dilué par part.

## 12) DISTRIBUTIONS

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 au bénéfice net établi en conformité avec les PCGR excluant la dépense d'amortissement des immeubles productifs de revenu et des baux au-dessus du marché, la charge de rémunération relative aux options d'achat de parts, les revenus de location reportés et les gains ou pertes sur disposition d'immeubles productifs de revenu.

**Pour la période arrêtée au 30 septembre**

|                                     | Trimestre  |            | Cumulatif<br>(neuf mois) |            |
|-------------------------------------|------------|------------|--------------------------|------------|
|                                     | 2006<br>\$ | 2005<br>\$ | 2006<br>\$               | 2005<br>\$ |
| Distributions aux porteurs de parts | 10 744     | 9 815      | 31 069                   | 29 353     |
| Distributions par part              | 0,306      | 0,300      | 0,914                    | 0,900      |

**13) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX FLUX DE TRÉSORERIE**

La variation des éléments hors caisse du fonds de roulement se résume comme suit :

**Pour la période arrêtée au 30 septembre**

|   | Trimestre  |            | Cumulatif<br>(neuf mois) |            |
|---|------------|------------|--------------------------|------------|
|   | 2006<br>\$ | 2005<br>\$ | 2006<br>\$               | 2005<br>\$ |
| Frais payés d'avance  | 3 661      | 745        | (5 141)                  | (5 200)    |
| Débiteurs   | (1 551)    | 402        | (1 660)                  | (1 356)    |
| Créditeurs et charges à payer   | 572        | 3 728      | (1 177)                  | 3 973      |
|   | 2 682      | 4 875      | (7 978)                  | (2 583)    |
| Autres informations   |            |            |                          |            |
| Intérêts payés  | 5 005      | 4 017      | 19 431                   | 15 272     |
| Frais de location impayés   | 1 917      | 596        | 1 917                    | 596        |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement par la prise en charge d'emprunts hypothécaires | —          | —          | —                        | 1 027      |
| Acquisitions d'immeubles productifs de revenu et en développement impayés   | 4 765      | 2 813      | 4 765                    | 2 813      |
| Immeubles en développement transférés aux immeubles productifs de revenu  | 11 072     | —          | 14 288                   | 756        |

**14) 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 septembre**

|  | Trimestre  |            | Cumulatif<br>(neuf mois) |            |
|--|------------|------------|--------------------------|------------|
|  | 2006<br>\$ | 2005<br>\$ | 2006<br>\$               | 2005<br>\$ |
| Revenus tirés des immeubles productifs de revenu   | 275        | 387        | 864                      | 945        |
| Autres revenus                                     | 41         | 70         | 117                      | 237        |
| Immeubles productifs de revenu et en développement | 4 311      | 5 680      | 11 609                   | 19 732     |
| Frais reportés et autres actifs                    | 4 172      | 1 376      | 7 788                    | 3 828      |
| Débiteurs  |            |            | 405                      | 382        |
| Créditeurs et charges à payer                      |            |            | 9 323                    | 5 016      |

## 15) INSTRUMENTS FINANCIERS

Cominar s'expose à des risques financiers découlant des fluctuations des taux d'intérêt et de la qualité du crédit de ses locataires.

### **Risque de taux d'intérêt**

Les débiteurs, à l'exception du solde de prix de vente mentionné à la note 18, et les créditeurs et charges à payer ne portent pas intérêt. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires, des débentures convertibles et des emprunts bancaires sont divulgués aux notes 6, 7 et 8 respectivement.

### **Risque de crédit**

Le risque de crédit découle du fait que les locataires peuvent éprouver des difficultés financières et ne soient pas en mesure de remplir leurs engagements. Cominar atténue ce risque par une répartition géographique de son portefeuille par secteur d'activités, et en ayant une composition variée de locataires.

### **Juste valeur**

La juste valeur des éléments d'actif et de passif financiers de Cominar, tels que les débiteurs, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les emprunts bancaires, les créditeurs et charges à payer et les distributions payables aux porteurs de parts, correspond approximativement à la valeur comptable au 30 septembre 2006, en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme ou du fait qu'ils portent intérêts au taux du marché.

Au 30 septembre 2006, la juste valeur des emprunts hypothécaires était supérieure d'environ 4 823\$ à leur valeur comptable [5 466 \$ au 31 décembre 2005] en raison des variations des taux d'intérêt depuis les dates auxquelles les emprunts hypothécaires individuels ont été consentis. La juste valeur des emprunts hypothécaires a été estimée en fonction des taux actuels du marché pour des emprunts hypothécaires de conditions et de durée similaires.

Au 30 septembre 2006, la juste valeur des débentures convertibles était supérieure d'environ 2 309\$ à leur valeur comptable [7 088\$ au 31 décembre 2005] en raison de la variation des taux d'intérêt depuis la date d'émission. La juste valeur des débentures convertibles a été estimée en fonction du taux actuel du marché pour des titres d'emprunt de conditions et de durée similaires.

## 16 ) INFORMATIONS SECTORIELLES

Les activités de Cominar englobent trois catégories de biens immobiliers situés en totalité dans la province de Québec. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans les principales conventions comptables. Le tableau suivant présente les informations financières des activités poursuivies correspondant à ces catégories de biens immobiliers.

### Pour la période de trois mois arrêtée au 30 septembre 2006

|  | Immeubles<br>à bureaux<br>\$ | Immeubles<br>commerciaux<br>\$ | Immeubles<br>industriels et<br>polyvalents<br>\$ | Total<br>\$ |
|--|------------------------------|--------------------------------|--|-------------|
| Revenus tirés des immeubles productifs de revenu | 11 757                       | 10 135                         | 10 850   | 32 742      |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu | 1 511                        | 1 276                          | 1 354  | 4 141       |
| Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>       | 7 262                        | 5 946                          | 7 706  | 20 914      |

### Pour la période de trois mois arrêtée au 30 septembre 2005

|  | Immeubles<br>à bureaux<br>\$ | Immeubles<br>commerciaux<br>\$ | Immeubles<br>industriels et<br>polyvalents<br>\$ | Total<br>\$ |
|--|------------------------------|--------------------------------|--|-------------|
| Revenus tirés des immeubles productifs de revenu | 10 857                       | 9 884                          | 9 071  | 29 812      |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu | 1 517                        | 1 186                          | 1 045  | 3 748       |
| Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>       | 6 515                        | 6 140                          | 6 379  | 19 034      |

### Pour la période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2006

|  | Immeubles<br>à bureaux<br>\$ | Immeubles<br>commerciaux<br>\$ | Immeubles<br>industriels et<br>polyvalents<br>\$ | Total<br>\$ |
|--|------------------------------|--------------------------------|--|-------------|
| Revenus tirés des immeubles productifs de revenu | 34 327                       | 30 786                         | 33 551   | 98 664      |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu | 4 534                        | 3 811                          | 3 743  | 12 088      |
| Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>       | 20 537                       | 17 531                         | 21 391   | 59 459      |
| Immeubles productifs de revenu                   | 241 590                      | 219 853                        | 226 597  | 688 040     |

### Pour la période de neuf mois arrêtée au 30 septembre 2005

|  | Immeubles<br>à bureaux<br>\$ | Immeubles<br>commerciaux<br>\$ | Immeubles<br>industriels et<br>polyvalents<br>\$ | Total<br>\$ |
|--|------------------------------|--------------------------------|--|-------------|
| Revenus tirés des immeubles productifs de revenu | 32 866                       | 29 128                         | 28 895   | 90 889      |
| Amortissement des immeubles productifs de revenu | 4 478                        | 3 471                          | 3 094  | 11 043      |
| Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>       | 19 670                       | 16 848                         | 17 731   | 54 249      |
| Immeubles productifs de revenu                   | 246 863                      | 204 203                        | 188 126  | 639 192     |

<sup>(1)</sup> Le bénéfice d'exploitation net représente le bénéfice d'exploitation avant intérêts, amortissements, frais d'administration du Fonds, autres revenus et élément inhabituel.

## **17) ÉLÉMENT INHABITUEL**

Dans le cadre de sa stratégie de croissance, Cominar a encouru, au cours du premier trimestre de 2006, des frais non récurrents reliés à une transaction qui n'a pas été conclue. La totalité de ces frais est reflétée à l'état des résultats du premier trimestre.

## **18) ACTIVITÉS ABANDONNÉES**

En juin 2005, Cominar a vendu un immeuble industriel et polyvalent pour un montant de 2 700 \$ dont 675 \$ payés comptant. Le solde de 2 025 \$, portant intérêt à 7.5%, est encaissable en février 2007 et présenté dans les débiteurs. Un gain sur disposition de 248 \$ a été réalisé.

## **19) ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS**

Le 31 octobre 2006, Cominar a acquis un immeuble à bureaux de 133 000 pieds carrés au coût de 19 millions \$, payé comptant.

Le 6 novembre 2006, Cominar a acquis un terrain pour la somme de 200 \$.

## **20) ENGAGEMENT CONTRACTUEL**

La Société Canadienne des Postes, l'unique occupant d'un immeuble industriel et polyvalent d'une superficie locative de 56 337 pieds carrés situé à Québec, a exercé l'option d'achat prévue à son bail, de sorte qu'elle en deviendra propriétaire le ou vers le 15 décembre 2006 au prix de 3 662 \$. Cette transaction procurera un profit sur disposition d'actifs de 625 \$ environ.

## **21) ÉVENTUALITÉ**

Cominar a récemment reçu un avis d'expropriation relativement à un immeuble à bureaux d'une superficie locative de 171 000 pieds carrés, situé au 300 rue Viger Est, Montréal.

Le processus d'expropriation étant à un stade préliminaire, il n'est pas possible actuellement d'estimer le montant de l'indemnité pouvant être versée par l'autorité expropriante.

## **22) CHIFFRES COMPARATIFS**

Certains chiffres des états financiers de 2005 ont été reclassés pour en rendre la présentation conforme à celle adoptée en 2006.



## INFORMATIONS AUX PORTEURS DE PARTS

### Fonds de placement immobilier Cominar

455, rue du Marais  
Québec (QC) Canada  
G1M 3A2

Tél.: (418) 681-8151  
(418) COM-INAR

Télec.: (418) 681-2946  
Sans frais : 1 866 COMINAR

Courriel : [info@cominar.com](mailto:info@cominar.com)  
Site Web : [www.cominar.com](http://www.cominar.com)

### Inscription en Bourse

Les parts et débentures convertibles du Fonds de placement immobilier Cominar sont inscrites à la Bourse de Toronto sous les symboles «CUF.UN» et «CUF.DB», respectivement.

### Agent de transfert

Société de fiducie  
Computershare du Canada  
1100, University Ave, 9<sup>th</sup> Floor  
Toronto (ON) Canada  
M5J 2Y1

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

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

### Conseillers juridiques

Davies Ward Phillips &  
Vineberg LLP

### Vérificateurs

Ernst & Young s.r.l/S.E.N.C.R.L.

## Régime de réinvestissement des distributions

Le Fonds de placement immobilier Cominar offre à ses porteurs de parts l'opportunité de participer à son régime de réinvestissement des distributions.

Le régime permet aux participants de réinvestir leurs distributions mensuelles pour acquérir des parts additionnelles de Cominar. **De plus, les participants inscrits au régime auront le droit de recevoir une distribution additionnelle, versée en parts supplémentaires, d'une valeur égale à 5 % des distributions réinvesties.**

Pour de plus amples informations sur le régime, consultez la section «Régime de réinvestissement» de notre site Internet à [www.cominar.com](http://www.cominar.com) ou contactez-nous par courriel à [info@cominar.com](mailto:info@cominar.com) ou contactez l'agent du régime : Société de fiducie Computershare du Canada, a/s Gestion de l'actionnariat, 1100, University Ave, 9<sup>th</sup> Floor, Toronto (ON) Canada, M5J 2Y1, Tél.: (514) 982-7555, Téléc.: (416) 263-9394 ou 1 800 453-0330 Sans frais : 1 800 564-6253, Courriel : [service@computershare.com](mailto:service@computershare.com)







**COMINAR**

**Fonds de placement immobilier Cominar**

455, rue du Marais  
Québec (QC) Canada G1M 3A2  
[www.cominar.com](http://www.cominar.com)