

# Communiqué de presse

pour publication immédiate

## Cominar poursuit sa marche ascendante au 3<sup>e</sup> trimestre de 2008

- Hausses de 16,6 % du bénéfice net, de 6,9 % des produits d'exploitation et de 8,3 % du bénéfice d'exploitation net
- Le bénéfice distribuable récurrent s'est accru de 9,4 % pour s'élever à 20,0 millions \$ et les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont atteint 22,7 millions \$, en hausse de 8,4 %
- Depuis le début de 2008, des investissements de 224,4 millions \$ ont été réalisés dans des acquisitions et des développements, incluant une tour à bureaux de catégorie « A », au 2001, McGill College, Montréal
- Remboursement de la totalité des emprunts hypothécaires venant à échéance en 2008 et obtention d'emprunts hypothécaires de 233,3 millions \$ depuis le début de 2008
- Programme de développement représentant un investissement de 133,4 millions \$ pour les prochaines années, pour une superficie additionnelle d'environ un million de pi<sup>2</sup>

### TSX - CUF.UN

Québec, le 13 novembre 2008 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce de solides résultats pour son troisième trimestre terminé le 30 septembre 2008.

### Faits saillants des résultats

Périodes terminées les 30 septembre (en milliers de dollars sauf les montants par part)	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2008	2007	Variation %	2008	2007	Variation %
Produits d'exploitation	56 732	53 077	6,9	173 224	128 824 <sup>(1)</sup>	34,5
Bénéfice d'exploitation net <sup>(2)</sup>	36 280	33 487	8,3	102 064	77 389 <sup>(1)</sup>	31,9
Bénéfice net	8 007	6 868	16,6	18 711	22 882	(18,2)
Bénéfice distribuable <sup>(2)</sup>	20 022	18 307	9,4	54 297	45 351	19,7
Bénéfice distribuable récurrent <sup>(2)</sup>	20 022	18 307	9,4	54 297	44 929 <sup>(3)</sup>	20,9
Fonds provenant de l'exploitation récurrents <sup>(2)</sup>	22 680	20 930	8,4	62 940	51 892 <sup>(3)</sup>	21,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(2)</sup>	20 044	18 307	9,5	54 364	44 929 <sup>(3)</sup>	21,0
Distributions	16 499	14 640	12,7	47 963	39 224	22,3
<b>Par part (pleinement dilué)</b>						
Bénéfice distribuable récurrent <sup>(2)</sup>	0,42	0,40	5,0	1,17	1,09 <sup>(3)</sup>	7,3
Fonds provenant de l'exploitation récurrents <sup>(2)</sup>	0,47	0,45	4,4	1,33	1,24 <sup>(3)</sup>	7,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(2)</sup>	0,42	0,40	5,0	1,17	1,09 <sup>(3)</sup>	7,3
Distributions (de base)	0,360	0,325	10,8	1,052	0,943	11,6

(1) Certains montants des neuf premiers mois de 2007 ont été reclassés en tant qu'activités abandonnées conformément aux PCGR

(2) Voir note « Mesures non conformes aux PCGR »

(3) Excluant un revenu d'intérêt non récurrent de 0,4 million \$ réalisé au deuxième trimestre de 2007 sur un placement de reçus de souscription

« Nous sommes très satisfaits de nos résultats du troisième trimestre qui démontrent une croissance continue dans nos marchés, et ce, malgré le contexte général et la crise du crédit. Les assises de notre entreprise demeurent très solides, tel que le démontrent notre taux d'occupation stable à 95,2 %, notre capacité à renouveler et mettre en place des financements, et un ratio de couverture des intérêts conservateur à 2,7. Cominar est favorablement positionné pour maintenir une performance financière relativement stable, y compris dans une économie plus difficile, grâce à son portefeuille de qualité, à sa base de locataires solide et diversifiée, à sa discipline en matière de gestion des coûts, à sa position

financière saine et à son potentiel de croissance », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

**Les produits d'exploitation** se sont élevés à 56,7 millions \$ pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2008, en hausse de 6,9 %. Cette importante augmentation résulte principalement de la contribution des immeubles acquis en 2007 et des développements réalisés en 2007 et au début de 2008.

**Le bénéfice d'exploitation net** a atteint 36,3 millions \$, en hausse de 8,3 % par rapport au troisième trimestre de 2007. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, qui donne une indication de la rentabilité d'opération de ce portefeuille, est en hausse de 2,0 %, comparativement au trimestre antérieur correspondant et de 3,3 % pour les premiers neuf mois de l'année.

**Le bénéfice net** s'est établi à 8,0 millions \$, en hausse de 16,6 %, comparativement au trimestre correspondant de 2007.

**Le bénéfice distribuable récurrent** s'est établi à 20,0 millions \$ pour le trimestre, en hausse de 9,4 % par rapport à celui du trimestre correspondant de 2007. Par part pleinement diluée, le bénéfice distribuable récurrent s'est élevé à 0,42 \$, comparativement à 0,40 \$ pour le troisième trimestre de 2007, en hausse de 5,0 %.

**Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont atteint 22,7 millions \$, soit une hausse de 8,4 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2007 et au début de 2008 ainsi que la croissance interne. Par part pleinement diluée, ces derniers se sont élevés à 0,47 \$, comparativement à 0,45 \$ pour le troisième trimestre de 2007, en hausse de 4,4 %.

**Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** se sont établis à 20,0 millions \$ par rapport à 18,3 millions \$ pour le troisième trimestre de 2007. Par part pleinement diluée, ils ont augmenté de 5,0 %.

**Les distributions aux porteurs de parts** ont atteint 16,5 millions \$, comparativement à 14,6 millions \$ au troisième trimestre de 2007, soit une augmentation de 12,7 %. La distribution par part s'est élevée à 0,360 \$, par rapport à 0,325 \$ au troisième trimestre de 2007.

### **Situation financière**

Depuis le début de l'année, Cominar a remboursé la totalité des prêts hypothécaires venant à échéance en 2008, et a obtenu 233,3 millions \$ d'emprunts hypothécaires à un taux d'intérêt moyen pondéré de 5,22 %, en plus d'augmenter le plafond de ses facilités de crédit de 180 millions \$ à 248 millions \$. Au 30 septembre 2008, Cominar possédait pour plus de 282,0 millions \$ de propriétés libres de dette, et maintenait un **ratio d'endettement** de 57,9 %, soit un taux inférieur au taux maximal de 65,0 % permis par sa convention de fiducie, lorsque des débetures convertibles sont en circulation. Le ratio de couverture des intérêts était conservateur à 2,7 et le taux d'intérêt moyen de sa dette à long terme s'établissait à 5,66 %, en baisse de 13 points de base par rapport au 31 décembre 2007.

### **Faits saillants opérationnels**

Cominar fait en sorte de maximiser constamment le taux d'occupation de ses immeubles et a réussi à le maintenir à environ 95,0 % depuis sa création. Ses activités de location ont continué de progresser tout au long du troisième trimestre pour l'ensemble de son portefeuille. Au 30 septembre 2008, le taux d'occupation de ses immeubles était stable à 95,2 %. Des taux d'occupation satisfaisants ont été réalisés dans les trois secteurs et les taux de location pour les baux renouvelés depuis le début de l'exercice étaient, en moyenne, en hausse de 7,8 %.

### **Acquisitions et développements complétés en 2008**

Depuis le début de l'exercice, Cominar a fait l'acquisition de 12 immeubles productifs de revenu, représentant un investissement total de 213,6 millions \$, incluant une tour de bureaux de catégorie « A » de 24 étages située au 2001 McGill College à Montréal pour une contrepartie de 165 millions \$. De plus, le Fonds a complété le développement de deux propriétés de type industriel et polyvalent dans la région de Montréal pour la somme de 10,8 millions \$.

### **Développements en cours et à venir**

Au 30 septembre 2008, les développements en cours et à venir dans les prochaines années, dans les régions de Québec et de Montréal, représentaient une superficie locative additionnelle d'approximativement un million de pieds carrés et un investissement total estimé à environ 133,4 millions \$. Leur taux de capitalisation moyen est estimé à 9,4 %, soit nettement supérieur aux taux en vigueur pour des propriétés semblables, dans le marché actuel.

### **Plan de réinvestissement des distributions**

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

### **Information financière additionnelle**

Les états financiers intermédiaires consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait au troisième trimestre terminé le 30 septembre 2008 seront déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et sont disponibles sur le site web de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

### **Conférence téléphonique du 13 novembre 2008**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 13 novembre 2008 à 11h30 (HE) afin de discuter des résultats du troisième trimestre de 2008. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 732-9307. Une présentation ayant trait aux résultats du troisième trimestre de 2008 sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site web du Fonds [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous le titre « Appel conférence ». De plus, l'événement sera diffusé simultanément sur le site web du Fonds et archivé pour une période de 90 jours.

### **PROFIL au 13 novembre 2008**

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 213 immeubles de qualité dont 37 immeubles de bureaux, 38 immeubles commerciaux et 138 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 18,2 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa. Les objectifs de Cominar consistent à verser à ses porteurs de parts des distributions en espèces croissantes et à maximiser la valeur des parts par une gestion proactive et l'expansion de son portefeuille immobilier.

### **Énoncés prospectifs**

*Le présent communiqué peut contenir des énoncés prospectifs concernant Cominar, son exploitation, sa stratégie, son rendement financier et sa situation financière. Ces énoncés se reconnaissent habituellement à l'emploi de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « estimer », « avoir l'intention de », « être d'avis » ou « continuer », la forme négative de ces termes et leurs variantes, ainsi qu'à l'emploi du conditionnel et du futur. Le rendement et les résultats réels de Cominar dont il est question dans les présentes pourraient s'écarter sensiblement de ceux qui sont explicites ou implicites à ces énoncés. Ces énoncés sont faits sous réserve des risques et incertitudes inhérents aux attentes. Parmi les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des attentes, citons les facteurs généraux liés à la conjoncture économique et aux marchés, la concurrence, la modification de la réglementation gouvernementale et les facteurs exposés sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de Cominar. Cette mise en garde s'applique à tous les énoncés prospectifs attribuables à Cominar, et aux personnes qui agissent en son nom. Sauf stipulation contraire, tous les énoncés prospectifs sont à jour à la date du présent communiqué.*

### **Mesures non conformes aux PCGR**

*Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable, les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés ne sont pas des mesures reconnues par les principes comptables généralement reconnus du Canada (les « PCGR ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des PCGR. Ces mesures pourraient différer de calculs semblables présentés par des entités similaires et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par ces autres entités.*

Pour information :

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

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

Tél. : (418) 681-8151

[mdallaire@cominar.com](mailto:mdallaire@cominar.com)

[mberthelot@cominar.com](mailto:mberthelot@cominar.com)

Les états financiers intermédiaires consolidés complets, incluant les notes y afférentes, sont disponibles sur le site web de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous « Informations aux investisseurs – Rapports trimestriels ».

### Bilans consolidés

[en milliers de dollars]

	Au 30 septembre 2008 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2007 (vérifiés) \$
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenu		
Bâtiments	1 102 959	1 073 830
Terrains	182 958	174 657
Actifs incorporels	64 527	74 608
Dépôt pour acquisition future	6 000	—
	<u>1 356 444</u>	<u>1 323 095</u>
Immeubles en développement	60 766	31 401
Terrains détenus pour développement futur	19 365	29 879
Frais reportés et autres actifs	42 431	36 001
Frais payés d'avance	9 855	2 758
Débiteurs	20 813	19 660
	<u>1 509 674</u>	<u>1 442 794</u>
<b>PASSIF</b>		
Emprunts hypothécaires	588 388	619 755
Débiteures convertibles	203 371	203 852
Emprunts bancaires	157 572	35 321
Créditeurs et charges à payer	33 259	35 924
Distributions payables aux porteurs de parts	5 494	6 246
	<u>988 084</u>	<u>901 098</u>
<b>AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>		
Avoir des porteurs de parts	521 590	541 696
	<u>1 509 674</u>	<u>1 442 794</u>

## États consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les périodes terminées les 30 septembre

[non vérifiés, en milliers de dollars]

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2008	2007	2008	2007
	\$	\$	\$	\$
<b>Apports des porteurs de parts</b>				
Solde au début de la période	596 455	580 683	591 172	400 698
Émissions de parts	3 483	8 697	8 766	194 534
Rémunération des preneurs fermes et frais afférents au placement	—	(51)	—	(5 903)
Solde à la fin de la période	599 938	589 329	599 938	589 329
<b>Bénéfices nets cumulés</b>				
Solde au début de la période	258 483	234 552	247 779	218 538
Bénéfice net	8 007	6 868	18 711	22 882
Solde à la fin de la période	266 490	241 420	266 490	241 420
<b>Distributions cumulées</b>				
Solde au début de la période	(329 544)	(267 210)	(298 080)	(242 626)
Distributions aux porteurs de parts	(16 499)	(14 640)	(47 963)	(39 224)
Solde à la fin de la période	(346 043)	(281 850)	(346 043)	(281 850)
<b>Surplus d'apport</b>				
Solde au début de la période	752	407	513	398
Régime d'options d'achat de parts	141	50	380	59
Solde à la fin de la période	893	457	893	457
<b>Autre composante de l'avoir</b>				
Composante avoir des débetures convertibles	312	—	312	—
<b>Total de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>521 590</b>	<b>549 356</b>	<b>521 590</b>	<b>549 356</b>

## États consolidés des résultats et du résultat étendu

Pour les périodes terminées les 30 septembre  
[non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2008 \$	2007 \$	2008 \$	2007 \$
<b>Produits d'exploitation</b>				
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	56 732	53 077	173 224	128 824
<b>Charges d'exploitation</b>				
Frais d'exploitation	9 665	9 135	32 137	24 059
Impôts fonciers et services	10 221	9 900	37 152	26 210
Frais de gestion immobilière	566	555	1 871	1 166
	20 452	19 590	71 160	51 435
<b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants</b>	36 280	33 487	102 064	77 389
Intérêts sur emprunts	12 543	12 054	36 454	24 293
Amortissement des immeubles productifs de revenu	12 587	12 047	37 691	23 410
Amortissement des frais de location reportés	1 980	1 761	6 223	5 180
Amortissement des autres actifs	91	59	225	161
	27 201	25 921	80 593	53 044
<b>Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers</b>	9 079	7 566	21 471	24 345
<b>Frais d'administration du Fonds</b>	1 117	749	2 980	2 201
<b>Autres revenus</b>	45	133	220	308
<b>Élément inhabituel</b>	—	—	—	422
<b>Bénéfice net provenant des activités poursuivies</b>	8 007	6 950	18 711	22 874
<b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées</b>	—	(82)	—	8
<b>Bénéfice net et résultat étendu</b>	8 007	6 868	18 711	22 882
<b>Bénéfice net de base par part</b>	0,175	0,153	0,412	0,567
<b>Bénéfice net dilué par part</b>	0,173	0,152	0,408	0,558

## États consolidés des flux de trésorerie

Pour les périodes terminées les 30 septembre

[non vérifiés, en milliers de dollars]

	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2008	2007	2008	2007
	\$	\$	\$	\$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>				
Bénéfice net	8 007	6 868	18 711	22 882
Ajustements pour :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	12 587	12 201	37 691	24 028
Amortissement des baux en dessous du marché	(131)	(170)	(384)	(178)
Amortissement des frais de location reportés	1 980	1 761	6 223	5 180
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	457	344	1 683	826
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(32)	—	(95)	—
Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	10	—	28	—
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	176	70	477	169
	<b>23 054</b>	<b>21 074</b>	<b>64 334</b>	<b>52 907</b>
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	6 831	9 816	(12 057)	5 999
	<b>29 885</b>	<b>30 890</b>	<b>52 277</b>	<b>58 906</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(4 315)	(9 666)	(60 685)	(413 631)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(7 957)	(9 526)	(18 954)	(32 358)
Dépôt pour acquisition future	(6 000)	—	(6 000)	—
Indemnité encaissée lors de la disposition d'un actif immobilier	—	28 000	—	28 000
Frais de location	(3 857)	(2 353)	(12 783)	(7 171)
Autres actifs	—	(237)	(1 920)	(727)
	<b>(22 129)</b>	<b>6 218</b>	<b>(100 342)</b>	<b>(425 887)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>				
Emprunts hypothécaires	—	—	111 232	167 987
Remboursement des emprunts hypothécaires	(4 026)	(4 061)	(143 889)	(60 811)
Emprunts bancaires	10 325	(19 509)	122 251	50 666
Produit net de l'émission de parts	1 579	201	5 001	168 781
Produit net de l'émission de débetures convertibles	—	—	—	77 386
Distributions aux porteurs de parts	(15 634)	(13 739)	(46 530)	(37 028)
	<b>(7 756)</b>	<b>(37 108)</b>	<b>48 065</b>	<b>366 981</b>
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	—	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	—	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	—	—	—	—