

Communiqué de presse

pour publication immédiate

Fonds de placement immobilier Cominar : croissance et expansion soutenues au troisième trimestre de 2011

- Hausse de 6,1 % du bénéfice net
- Hausse de 12,7 % du bénéfice d'exploitation net
- Trois acquisitions d'immeubles dans les Provinces atlantiques et une à Montréal : un investissement de 16,5 millions \$

Événements subséquents :

- Mise à jour du plan stratégique du Fonds
- Placement de 5,2 millions de parts pour un produit brut d'environ 112 millions \$

TSX - CUF.UN

Québec, le 10 novembre 2011 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) a réalisé une solide performance financière pour son troisième trimestre clos le 30 septembre 2011 tout en poursuivant l'expansion de son portefeuille immobilier. « Nos résultats témoignent une fois de plus de la stabilité et de la solidité du Fonds, de la qualité de nos acquisitions ainsi que d'un niveau de service qui nous vaut la loyauté de notre clientèle diversifiée. Les quatre immeubles que nous avons acquis au troisième trimestre pour un total de 16,5 millions \$ représentent un taux de capitalisation moyen pondéré de 8,4 % et sont loués à 100 %. Notre situation financière demeure saine et solide pour poursuivre notre stratégie de croissance et nous venons de conclure un placement dont le produit brut est d'environ 112 millions \$. Par ailleurs, nous avons maintenu nos distributions à 0,36 \$ par part. En vue de bien gérer la croissance future, nous avons mis à jour notre plan stratégique et le conseil des fiduciaires a modifié les critères concernant notre ratio d'endettement, notre ratio de distribution et notre stratégie d'expansion », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour le troisième trimestre de 2011, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 78,0 millions \$, en hausse de 12,9 %. Cette augmentation résulte principalement des acquisitions d'immeubles réalisées en 2010 et 2011 et de la contribution des développements.

Le bénéfice d'exploitation net a atteint 47,3 millions \$, en hausse de 12,7 % par rapport au troisième trimestre de 2010.

Le bénéfice net a atteint 27,9 millions \$ en hausse de 6,1 % sur celui du troisième trimestre de 2010. Quant au **bénéfice net dilué par part**, il a été de 0,43 \$ en hausse de 2,4 %, comparativement à la même période de l'an dernier.

Le bénéfice distribuable récurrent s'est établi à 25,1 millions \$, en hausse de 6,2 % par rapport à celui du troisième trimestre de 2010. **Le bénéfice distribuable récurrent par part pleinement dilué** s'est chiffré à 0,38 \$, comparativement à 0,37 \$ pour le trimestre correspondant de 2010, soit une hausse de 2,7 %.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont atteint 28,6 millions \$, soit une hausse de 7,9 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés au cours des mois précédents.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués se sont établis à 0,38 \$, comparativement à 0,37 \$ pour le troisième trimestre de 2010, en hausse de 2,7 %.

Au cours du troisième trimestre de 2011, Cominar a versé des **distributions** totalisant 23,3 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 22,4 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2010, soit une augmentation de 4,0 %. **Les distributions par part** ont été de 0,36 \$, demeurant stables par rapport à celles du troisième trimestre de 2010.

Situation financière

Le ratio d'endettement global de Cominar s'établissait à 54,6 %, et **le ratio de couverture des intérêts** se situait à 2,79 : 1 au 30 septembre 2011, se comparant avantageusement à celui de ses pairs.

Taux d'occupation des immeubles du portefeuille

Au 30 septembre 2011, le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles en location de Cominar s'est établi à 93,6 %, soit sensiblement au même niveau qu'au 31 décembre 2010. Les équipes de location poursuivent leurs efforts intensifs, en particulier dans le secteur industriel et polyvalent de la région de Montréal. Ainsi, au cours des neuf premiers mois, Cominar avait déjà renouvelé 67,2 % de tous ses baux venant à échéance en 2011. De plus, de nouveaux baux ont été signés pour une superficie de 1,3 million de pieds carrés au cours de cette même période.

Acquisitions d'immeubles réalisées au troisième trimestre de 2011

Le 29 juillet 2011, Cominar a conclu trois acquisitions d'immeubles dans les Provinces atlantiques, représentant une superficie totale de 93 000 pieds carrés, pour une somme totale de 13,1 millions \$ et le taux de capitalisation moyen de ces transactions est de 8,4 %. Ces trois immeubles sont entièrement occupés.

Le 30 septembre 2011, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent situé à Montréal, Québec, représentant une superficie de 43 000 pieds carrés, pour un montant de 3,4 millions \$. Son taux d'occupation est de 100 % et le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,5 %.

Événements subséquents au 30 septembre 2011

- **Mise à jour du plan stratégique du Fonds**

Cominar met à jour périodiquement son plan stratégique avec une vision orientée vers l'avenir tout en tenant compte de la conjoncture économique et des opportunités des marchés pour une croissance solide à long terme, selon sa mission. Récemment, le conseil des fiduciaires a apporté quelques modifications au plan stratégique; elles concernent notamment le ratio d'endettement, le ratio de distribution et la stratégie d'expansion du Fonds.

Conformément aux principes de gestion financière de Cominar visant le maintien d'un bilan sain et solide à long terme et le versement régulier et stable des distributions aux porteurs de parts, le conseil des fiduciaires a procédé à une révision du ratio d'endettement qui, de façon générale, devrait se situer à environ 50 % de la valeur comptable brute, et ce, même si notre convention de fiducie permet d'atteindre un ratio de 65 %. De plus, le conseil des fiduciaires a décidé que le ratio de distribution devrait progressivement s'établir à environ 90 % du bénéfice distribuable.

Le conseil des fiduciaires a également mis à jour la stratégie d'expansion de Cominar qui comporte deux volets, soit les acquisitions d'immeubles ou de portefeuilles immobiliers et la réalisation de projets de développement.

Dans le but de soutenir et éventuellement augmenter son rythme de croissance, Cominar se doit d'explorer de nouveaux marchés à l'extérieur de la province de Québec, comme ce fût le cas en mars 2010, avec l'acquisition d'un portefeuille immobilier dans les Provinces atlantiques et dont les résultats ont été très satisfaisants. Par conséquent, le conseil des fiduciaires a décidé d'ajouter l'Ontario aux marchés cibles du Fonds. Les différentes opportunités qui se présenteront dans ce marché seront analysées selon les mêmes critères et la même rigueur qui ont caractérisé Cominar au fil des ans, depuis sa création.

Quant aux projets de développement, le conseil des fiduciaires considère d'une part qu'ils ne représentent qu'une faible partie de la croissance cible du Fonds, et d'autre part, que les projets d'envergure ont un impact trop dilutif sur les résultats durant leur longue période de construction. Par conséquent, dorénavant Cominar alimentera sa croissance par des acquisitions et limitera l'envergure de ses projets de développement pour réaliser uniquement ceux répondant à la demande et aux besoins de ses clients.

Soulignons que de plus, selon les nouvelles orientations de la ville de Québec, les promoteurs immobiliers devront prévoir une mixité de locaux voués à des fins résidentielles et commerciales dans la réalisation de leurs projets de développement, notamment ceux situés à proximité du boulevard Laurier. Dans ce contexte, le conseil des fiduciaires a réexaminé l'orientation stratégique du Fonds consistant à ne pas investir dans le secteur résidentiel et, à la suite de cet examen, il a réaffirmé cette orientation.

Cette nouvelle ligne d'action a conduit à une révision des modalités dans la poursuite du développement du Complexe Jules-Dallaire. En conséquence, selon l'entente de principe intervenue le 8 novembre 2011, la phase 2 de ce Complexe serait réalisée en partenariat avec la famille Dallaire. Cette dernière ferait l'acquisition des droits superficiaires pour une somme de 20,2 millions \$, montant corroboré par des experts indépendants, et elle réaliserait à ses risques la construction de la phase 2, soit une tour de dix étages destinés à des bureaux à laquelle s'ajouteront quelque 200 unités de condominiums sur quinze niveaux destinées à la vente à des particuliers. Lorsque le développement des dix étages destinés à des bureaux sera complété, la famille Dallaire pourra augmenter sa participation jusqu'à hauteur de 50 % de la juste valeur marchande de la totalité du Complexe, moyennant un paiement comptant. Par la suite, Cominar assurera la gestion de l'ensemble de l'immeuble.

Compte tenu de ce qui précède, Cominar a conclu, le 8 novembre dernier, une entente afin de vendre un terrain destiné à des fins de développement d'envergure à usage mixte, dans la ville de Québec, à la famille Dallaire, pour un montant de 20,4 millions \$, somme également corroborée par des experts indépendants et qui sera payée comptant. Cette entente est assortie d'un droit de premier refus en faveur de Cominar relativement à la construction des espaces à bureaux et commerciaux qui pourraient être construits sur ce terrain.

- **Clôture d'un placement de 5,2 millions de parts pour un produit brut de 112 millions \$**

Le 20 octobre 2011, Cominar a procédé à la clôture d'un placement de 5 207 000 parts dans le cadre d'une prise ferme et au terme d'un prospectus simplifié daté du 12 octobre 2011, déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières. Les parts ont été vendues à un syndicat de preneurs fermes pour un produit brut d'environ 112 millions \$, qui a été affecté à la réduction des emprunts bancaires. À la suite de cette émission, le ratio d'endettement a été réduit à environ 50,5 %, conformément au plan stratégique mis à jour par le conseil des fiduciaires.

- **Augmentation des facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition**

En octobre 2011, Cominar a porté ses facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition à 260,8 millions \$, soit une augmentation de 75 millions \$.

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.

Information financière additionnelle

Les états financiers consolidés intermédiaires de Cominar, qui sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les IFRS), et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au troisième trimestre clos le 30 septembre 2011 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site web de Cominar à www.cominar.com.

Conférence téléphonique du 10 novembre 2011

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 10 novembre 2011 à 11h00 (HNE) afin de présenter les résultats du troisième trimestre de 2011. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1-877-974-0445. Pour vous assurer de pouvoir y participer, veuillez appeler cinq minutes avant le début de la conférence. Pour ceux qui ne peuvent y participer, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 10 novembre 2011 à 14h00, jusqu'au jeudi 17 novembre 2011 à 23h59, en composant le 1-877-289-8525 suivi du code 4477125#.

PROFIL au 10 novembre 2011

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 269 immeubles de qualité, dont 53 immeubles à bureaux, 55 immeubles commerciaux et 161 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de 21,0 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal, Ottawa-Gatineau et des Provinces atlantiques. Les objectifs de Cominar sont de verser à ses porteurs de parts des distributions en espèces croissantes, payables mensuellement, et d'accroître la valeur des parts grâce à une gestion intégrée et à 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 IFRS

Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable (DI), les fonds provenant de l'exploitation (FFO) et les fonds provenant de l'exploitation ajustés (AFFO) ne sont pas des mesures reconnues par les normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS. 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. Le tableau qui suit présente le rapprochement du DI, du FFO et du AFFO avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables :

Trimestres clos les 30 septembre	2011			2010		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (IFRS)	27 918	27 918	27 918	26 307	26 307	26 307
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	195	—	195	221	—	221
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	61	—	—	55	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(420)	—	(420)	(165)	—	(165)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(413)	—	—	(133)	—	—
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(493)	—	—	(416)
+ Charges d'impôts différés	60	60	60	185	185	185
- Provision pour frais relatifs à la location	(2 964)	—	(2 964)	(2 890)	—	(2 890)
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	646	—	—	34	34	34
	25 083	27 978	24 296	23 614	26 526	23 276

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2011			2010		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (IFRS)	81 758	81 758	81 758	74 705	74 705	74 705
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	737	—	737	664	—	664
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	179	—	—	168	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(1 975)	—	(1 975)	(1 432)	—	(1 432)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(968)	—	—	(296)	—	—
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(1 273)	—	—	(1 149)
+ Charges d'impôts différés	757	757	757	381	381	381
- Provision pour frais relatifs à la location	(8 636)	—	(8 636)	(8 336)	—	(8 336)
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	646	—	—	685	685	685
	72 498	82 515	71 368	66 539	75 771	65 518

Pour information :

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

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

Tél. : (418) 681-8151

mdallaire@cominar.com

mberthelot@cominar.com

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés, incluant les notes y afférentes, sont disponibles sur le site web de Cominar à www.cominar.com sous « Informations aux investisseurs – Rapports trimestriels ».