

# Communiqué de presse

pour publication immédiate

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

- Hausse de 7,3 % du bénéfice net
- Hausse de 13,3 % des produits d'exploitation et de 12,2 % du bénéfice d'exploitation net

---

### TSX - CUF.UN

Québec, le 4 août 2011 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) a poursuivi sur la voie de la croissance et de l'expansion au deuxième trimestre clos le 30 juin 2011. « Nous sommes satisfaits de notre performance financière, qui s'inscrit bien dans la continuité de notre historique de croissance. De plus, nous avons continué de prendre de l'expansion dans les Provinces atlantiques où nous avons acquis deux propriétés pour un investissement de 5,2 millions \$ au deuxième trimestre et trois autres acquisitions ont été conclues en juillet pour un investissement de 13,2 millions \$, à un taux de capitalisation moyen de 8,4 %. Ces cinq nouveaux immeubles sont occupés à 100 %. Par ailleurs, nous avons maintenu nos distributions à 0,36 \$ par part. Notre situation financière demeure saine et solide pour poursuivre notre stratégie d'affaires », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour le deuxième trimestre de 2011, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 82,1 millions \$, en hausse de 13,3 %. Cette augmentation résulte principalement des acquisitions d'immeubles réalisées en 2010 et 2011 et de la contribution progressive du Complexe Jules-Dallaire.

**Le bénéfice d'exploitation net** a atteint 47,1 millions \$, en hausse de 12,2 % par rapport au deuxième trimestre de 2010.

**Le bénéfice net** a atteint 28,2 millions \$ en hausse de 7,3 % sur celui du deuxième trimestre de 2010. Quant au **bénéfice net dilué par part**, il a été de 0,44 \$ en hausse de 2,3 % comparé à la même période de l'an dernier.

**Le bénéfice distribuable récurrent** s'est établi à 24,6 millions \$, en hausse de 5,8 % par rapport à celui du deuxième 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 27,9 millions \$, soit une hausse de 4,6 % 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 deuxième trimestre de 2010, en hausse de 2,7 %.

Au cours du deuxième trimestre de 2011, Cominar a versé des **distributions** totalisant 23,1 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 22,2 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 deuxième trimestre de 2010.

### **Situation financière**

**Le ratio d'endettement global** de Cominar s'établissait à 54,3 % au 30 juin 2011, et **le ratio de couverture des intérêts** se situait à 2,84 : 1 au 30 juin 2011, se comparant avantageusement à celui de ses pairs.

### **Taux d'occupation des immeubles du portefeuille**

Au 30 juin 2011, le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles en location de Cominar est demeuré stable à 93,7 %. Les équipes de location poursuivent leurs efforts intensifs, en particulier dans le secteur industriel et polyvalent de la région de Montréal où les taux d'occupation sont en redressement. Ainsi, au cours du premier semestre, Cominar avait déjà renouvelé 57,8 % de tous ses baux venant à échéance en 2011. De plus, de nouveaux baux ont été signés pour une superficie de 1,2 million de pieds carrés au cours de cette même période.

### **Acquisitions réalisées au deuxième trimestre de 2011**

Le 29 avril 2011, Cominar a acquis un immeuble à bureaux d'une superficie locative de 15 000 pieds carrés ainsi qu'un immeuble commercial de 27 000 pieds carrés, tous deux situés à Moncton, au Nouveau-Brunswick. Acquis au coût de 5,2 millions \$, dont 1,4 million \$ pour la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et 3,8 millions \$ payés comptant, ces deux immeubles sont occupés à 100 %. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,8 %.

### **Événements subséquents**

En juillet 2011, Cominar a conclu les trois acquisitions suivantes :

- un immeuble industriel et polyvalent dans la grande région de Moncton au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie de 11 000 pieds carrés, pour un montant de 1,2 million \$ payé comptant. Son taux d'occupation est de 100 %. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 9,0 % ; et
- un immeuble à bureaux situé à Saint John, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie de 41 000 pieds carrés, pour un montant de 6,5 millions \$, dont 5,0 millions \$ pour la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et 1,5 million \$ payé comptant. Loué à long terme à un client gouvernemental, cet immeuble est occupé à 100 %. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,2 % ; et
- un immeuble commercial situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, représentant une superficie de 41 000 pieds carrés pour un montant de 5,5 millions \$ payé comptant. Son taux d'occupation est de 100 % et le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,5 %.

Cominar annonce également le départ de M. Scott Armour McCrea qui occupait le poste de vice-président directeur Provinces atlantiques. M. McCrea a décidé de quitter ses fonctions pour des raisons familiales. Nous le remercions pour sa contribution exceptionnelle au développement de Cominar dans les Maritimes. M. Todd Bechard qui occupait le poste de vice-président finances Provinces atlantiques sera promu au poste de vice-président directeur Provinces atlantiques, en remplacement de M. McCrea.

### **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, qui sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les IFRS), et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au deuxième trimestre clos le 30 juin 2011 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 4 août 2011**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 4 août 2011 à 11h00 (HAE) afin de présenter les résultats du deuxième 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 4 août 2011 à 14h00, jusqu'au jeudi 11 août 2011 à 23h59, en composant le 1-877-289-8525 suivi du code 4452160#.

### **PROFIL au 4 août 2011**

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 268 immeubles de qualité, dont 53 immeubles à bureaux, 55 immeubles commerciaux et 160 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de 20,9 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal, Ottawa-Gatineau et des Provinces atlantiques. 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 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 juin	2011			2010		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
<b>Bénéfice net (IFRS)</b>	<b>28 221</b>	<b>28 221</b>	<b>28 221</b>	26 311	26 311	26 311
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	271	—	271	220	—	220
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	60	—	—	57	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(459)	—	(459)	(717)	—	(717)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(399)	—	—	(133)	—	—
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(262)	—	—	(595)
+ Charges d'impôts différés	565	565	565	196	196	196
- Provision pour frais relatifs à la location	(2 802)	—	(2 802)	(2 865)	—	(2 865)
+ Frais de transactions – regroupement d'entreprises	—	—	—	151	151	151
	<b>25 457</b>	<b>28 786</b>	<b>25 534</b>	23 220	26 658	22 701

Périodes de six mois closes les 30 juin	2011			2010		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
<b>Bénéfice net (IFRS)</b>	<b>53 840</b>	<b>53 840</b>	<b>53 840</b>	48 398	48 398	48 398
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	542	—	542	443	—	443
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	118	—	—	113	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(1 555)	—	(1 555)	(1 267)	—	(1 267)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(555)	—	—	(163)	—	—
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(780)	—	—	(733)
+ Charges d'impôts différés	697	697	697	196	196	196
- Provision pour frais relatifs à la location	(5 672)	—	(5 672)	(5 446)	—	(5 446)
+ Frais de transactions – regroupement d'entreprises	—	—	—	651	651	651
	<b>47 415</b>	<b>54 537</b>	<b>47 072</b>	42 925	49 245	42 242

- 30 -

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 résumés, 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 ».