

# Communiqué de presse

pour publication immédiate

## **FPI Cominar annonce de bons résultats pour le premier trimestre de 2010**

- Hausse du bénéfice net de 57,8 %
- Hausse de 3,0 % des produits d'exploitation et de 3,7 % du bénéfice d'exploitation net
- Émission de débentures convertibles de 86,3 millions \$
- Acquisition d'Overland Realty Limited : 16 immeubles de qualité dans les Provinces maritimes

---

### TSX - CUF.UN

Québec, le 13 mai 2010 — Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2010, le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») a obtenu de bons résultats qui se traduisent par des augmentations de la plupart de ses indicateurs de performance, et il a poursuivi son expansion avec l'acquisition d'Overland Realty Limited qui lui a donné accès à un quatrième marché géographique, soit les Provinces maritimes.

« Nous sommes fiers d'avoir bien traversé la récession de 2009 et réalisé une bonne performance au premier trimestre de 2010 tout en maintenant nos distributions par part à 0,36 \$ et en continuant de créer de la valeur par des développements et des acquisitions, dont celle d'Overland Realty Limited. Depuis le début de l'exercice, nous avons réalisé une émission de débentures convertibles pour 86,3 millions \$ et complété une émission de parts pour un produit brut de 115 millions \$. Notre situation financière saine et solide nous permet de poursuivre notre stratégie d'affaires », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour le premier trimestre terminé le 31 mars 2010, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 69,9 millions \$, en hausse de 3,0 %. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions d'immeubles réalisées en 2009.

**Le bénéfice d'exploitation net** a atteint 38,1 millions \$, en hausse de 3,7 % par rapport au premier trimestre de 2009. La marge bénéficiaire d'exploitation s'est établie à 54,5 % et la marge bénéficiaire du portefeuille comparable à 53,8 %, soit en légère hausse sur les marges du premier trimestre de 2009 qui étaient respectivement de 54,2 % et 53,7 %.

**Le bénéfice net** a atteint 6,4 millions \$ en hausse de 57,8 % sur celui du premier trimestre de 2009. Quant au **bénéfice net dilué par part**, il s'est élevé à 0,12 \$, en hausse de 33,3 %, comparativement au trimestre correspondant de 2009.

**Le bénéfice distribuable** s'est établi à 19,7 millions \$, en hausse de 13,1 % par rapport à celui du premier trimestre de 2009. **Le bénéfice distribuable récurrent par part** pleinement dilué s'est élevé à 0,36 \$, comparativement à 0,38 \$ pour le trimestre correspondant de 2009, soit une baisse de 5,3 %.

**Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont atteint 22,9 millions \$, soit une hausse de 10,0 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2009. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** par part pleinement dilués se sont élevés à 0,35 \$, comparativement à 0,37 \$ pour le premier trimestre de 2009, en baisse de 5,4 %. Cette baisse des résultats par part reflète principalement l'effet dilutif des émissions de parts réalisées en 2009.

Au premier trimestre de 2010, Cominar a versé des **distributions** de 19,8 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 16,5 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2009, soit une augmentation de 19,9 %. **Les distributions par part** ont été de 0,36 \$, demeurant stables par rapport à celles du premier trimestre de 2009.

### **Situation financière**

Au 31 mars 2010, le **ratio d'endettement global** s'établissait à 61,0 %, soit inférieur au ratio maximal de 65,0 % permis par sa convention de fiducie lorsque des débentures convertibles sont en circulation. Le produit de l'émission de parts réalisée le 7 avril dernier contribuera à faire baisser le ratio d'endettement. Par ailleurs, le **ratio annualisé de couverture des intérêts**, qui se situait à 2,72 : 1 au 31 mars 2010, se compare avantageusement à celui de ses pairs.

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

Au 31 mars 2010, le **taux d'occupation** s'établissait à 92,7 %, en baisse comparativement au 31 décembre 2009 (93,5 %). Cette baisse est en partie attribuable à l'intégration au portefeuille, à la fin de 2009, de trois propriétés dont les aménagements demeuraient à compléter, ayant pour effet d'augmenter les espaces inoccupés. En excluant ces trois immeubles du calcul du taux d'occupation, ce dernier s'établit plutôt à 93,3 %, soit presque équivalent à celui au 31 décembre 2009. La direction de Cominar est confiante que ces espaces disponibles trouveront preneurs au cours de l'exercice 2010. Notons aussi que le taux d'occupation se situe sous la moyenne de 95 % normalement affichée par le portefeuille, à cause notamment du secteur industriel et polyvalent de la région de Montréal, qui a été affecté par la récession économique. Toutefois, depuis le dernier trimestre de 2009, Cominar constate une augmentation significative de la demande pour des espaces locatifs dans le secteur industriel et la direction anticipe d'améliorer le taux d'occupation d'ici la fin de l'exercice.

Au cours du premier trimestre, l'équipe de location a déjà renouvelé 53,1 % des baux venant à échéance en 2010. De plus, Cominar a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,4 million de pieds carrés au premier trimestre.

### **Acquisition réalisée au premier trimestre de 2010**

En mars 2010, Cominar a acquis la totalité des actions ordinaires de la société Overland Realty Limited, le montant de la transaction s'établissant à 71 millions \$. Le portefeuille immobilier d'Overland est composé de 16 immeubles de qualité situés dans les Provinces maritimes, soit 7 immeubles de bureaux, 3 immeubles de commerce de détail, 6 immeubles industriels et polyvalents et d'un bail foncier, représentant une superficie de 603 000 pieds carrés. Ces immeubles ont été intégrés au portefeuille immobilier de Cominar à la fin du premier trimestre de 2010.

### **Développement en cours**

La phase 1 du Complexe Jules-Dallaire entreprise en janvier 2008 est en voie d'être complétée et l'aménagement des espaces locatifs suit son cours. Cette phase couvre une superficie locative de 396 000 pieds carrés, dont environ 100 000 pieds carrés sont destinés à des fins commerciales et 296 000 pieds carrés à des espaces à bureaux. Le premier client du secteur commercial a été accueilli en février 2010. Les espaces à bureaux accueilleront leurs premiers clients au cours du deuxième trimestre de 2010, le taux de pré-location se situe à 64 %, conforme aux objectifs.

### **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 intermédiaire ayant trait au premier trimestre terminé le 31 mars 2010 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 mai 2010**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 13 mai 2010 à 11h00 (HAE) afin de présenter les résultats du premier trimestre de 2010. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1-888-231-8191. 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 13 mai 2010 à 14h00, jusqu'au jeudi 20 mai 2010 à 23h59, en composant le 1-800-642-1687 suivi du code 70345557.

### **PROFIL au 13 mai 2010**

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 242 immeubles de qualité, dont 45 immeubles de bureaux, 51 immeubles commerciaux et 146 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 19,4 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa ainsi que dans les Provinces maritimes. 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 (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 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. Le tableau qui suit présente le rapprochement du DI, du FFO et du AFFO avec les mesures conformes aux PCGR les plus semblables :*

Trimestres terminés les 31 mars	2010			2009		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (PCGR)	6 377	6 377	6 377	4 042	4 042	4 042
+ Amortissement des immeubles productifs de revenu	13 985	13 985	13 985	14 219	14 219	14 219
+ Amortissement des frais de location capitalisés	—	2 581	2 581	—	2 598	2 598
- Amortissement des baux au-dessous du marché	(203)	—	(203)	(204)	—	(204)
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	223	—	223	173	—	173
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	56	—	—	10	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(672)	—	(672)	(764)	—	(764)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(30)	—	—	(31)	—	—
- Amortissement des frais de location capitalisés	—	—	(2 581)	—	—	(2 598)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(138)	—	—	(420)
	19 736	22 943	19 572	17 445	20 859	17 046

- 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 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 ».