

Communiqué de presse

Fonds de placement immobilier Cominar

Croissance des produits d'exploitation et du bénéfice net au troisième trimestre de 2009

TSX - CUF.UN

Québec, le 12 novembre 2009 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») a poursuivi sa croissance opérationnelle au troisième trimestre terminé le 30 septembre 2009.

Faits saillants du troisième trimestre de l'exercice 2009 :

- Hausse de 11,4 % des produits d'exploitation
- Hausse de 8,8 % du bénéfice d'exploitation net
- Hausse de 12,3% du bénéfice net
- Hausse de 8,7% du bénéfice distribuable
- Hausse de 11,2 % des fonds provenant de l'exploitation
- Hausse des distributions de 19,1 %

- Émission de parts et de débentures convertibles pour un produit total de 173 millions \$

« Nous sommes très satisfaits de la performance de notre portefeuille qui a été réalisée dans un contexte d'un ralentissement économique important. La qualité ainsi que la répartition sectorielle et géographique de notre portefeuille ont permis au Fonds d'afficher de bons résultats et nous demeurons optimistes en raison de la résistance au ralentissement économique qu'a démontrée l'économie de la province de Québec, notamment la région de la ville de Québec où nous conservons une position dominante. Nous continuons de gérer nos opérations avec efficacité et discipline et nous sommes confiants de poursuivre notre croissance grâce à nos projets de développement, à notre inventaire de terrains pour développement futur et à notre situation financière qui nous permet d'être un joueur de premier plan dans le marché des transactions immobilières au Québec », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2009, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 63,1 millions \$, en hausse de 11,4 %. **Le bénéfice d'exploitation net** a atteint 39,3 millions \$, en hausse de 8,8 % par rapport au troisième trimestre de 2008. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions d'immeubles à bureaux et industriels et polyvalents et des développements réalisés en 2008 et 2009.

Le bénéfice net a atteint 8,9 millions \$, en hausse de 12,3 % sur celui du troisième trimestre de 2008. **Le bénéfice net par part** s'est établi à 0,16 \$, comparativement à 0,17 \$ pour le trimestre correspondant de 2008. **Le bénéfice distribuable** s'est chiffré à 21,6 millions \$, en hausse de 8,7 % par rapport à celui du troisième trimestre de 2008. **Le bénéfice distribuable récurrent par part pleinement dilué** s'est élevé à 0,39 \$, comparativement à 0,42 \$ pour le trimestre correspondant de 2008.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont atteint 25,0 millions \$, en hausse de 11,2 % sur ceux du troisième trimestre de 2008, reflétant la contribution des acquisitions et des développements ainsi que la croissance de 0,9 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** par part pleinement dilué se sont établis à 0,38 \$, comparativement à 0,41 \$ pour le troisième trimestre de 2008. Cette diminution des résultats par part du troisième trimestre résulte principalement de l'effet dilutif des émissions de parts réalisées en 2009.

Situation financière

Au cours du troisième trimestre de 2009, Cominar a conclu une émission de parts pour un produit de 57,5 millions \$, réduisant ainsi le ratio d'endettement de Cominar à 58,1% de la valeur comptable brute au 30 septembre 2009. Cominar a également procédé le 22 septembre 2009, à l'émission de 115,0 millions \$ de débentures convertibles, portant intérêt à un taux de 6,50 % par année et venant à échéance le 30 septembre 2016. Le produit net tiré de ces émissions a permis de réduire les facilités de crédit courantes utilisées pour financer les acquisitions et les projets de développement. Par conséquent, ces deux financements ont libéré plus de 216 M\$ de liquidités au 30 septembre 2009.

Taux d'occupation des immeubles du portefeuille

Au troisième trimestre, les taux d'occupation des secteurs bureaux et commercial de Cominar se sont élevés à 94,3 % et 96,9 % respectivement, par rapport à 94,5 % et 97,1 % au 31 décembre 2008 ; alors que le taux d'occupation de son secteur industriel et polyvalent s'est établi à 92,8 %, comparativement à 94,0 % au 31 décembre 2008. Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation du portefeuille s'est établi à 93,8 %. À la fin du troisième trimestre, l'équipe de location avait renouvelé 59,4 % des baux venant à échéance en 2009 et signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,5 million de pieds carrés.

« Nous sommes satisfaits d'avoir réussi à maintenir un taux d'occupation aussi élevé considérant les difficultés économiques que la région de Montréal a traversée au cours de cette crise », a conclu Michel Dallaire.

Information financière additionnelle

Les états financiers intermédiaires consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait au troisième trimestre et neuf mois terminés le 30 septembre 2009 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site web de Cominar à www.cominar.com.

Conférence téléphonique du 12 novembre 2009 à 11h30 (HE)

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 12 novembre 2009 à 11h30 (HE) afin de présenter les résultats du troisième trimestre de 2009. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1-800-587-1893. Une présentation ayant trait aux résultats sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site web du Fonds www.cominar.com sous le titre « Conférence téléphonique ». De plus, l'événement sera diffusé simultanément sur le site web du Fonds et archivé pour une période de 90 jours.

PROFIL au 12 novembre 2009

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 215 immeubles de qualité, dont 38 immeubles de bureaux, 38 immeubles commerciaux et 139 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 18,5 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 (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 30 septembre	2009			2008		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (PCGR)	8 860	8 860	8 860	7 887	7 887	7 887
+ Amortissement des immeubles productifs de revenu	13 609	13 609	13 609	12 587	12 587	12 587
+ Amortissement des frais de location capitalisés	—	2 498	2 498	—	1 980	1 980
- Amortissement des baux au-dessous du marché	(193)	—	(193)	(131)	—	(131)
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	109	—	109	176	—	176
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	10	—	—	10	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(729)	—	(729)	(595)	—	(595)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(30)	—	—	(32)	—	—
- Amortissement des frais de location capitalisés	—	—	(2 498)	—	—	(1 980)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(596)	—	—	(651)
	21 636	24 967	21 060	19 902	22 454	19 273

- 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

mberthelot@cominar.com