

Communiqué de presse pour publication immédiate

Cominar annonce de solides résultats pour le 2^e trimestre de 2008

- Hausses de 42,5 % des produits d'exploitation et de 39,0 % du bénéfice d'exploitation net
- Hausse de 6 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable
- Le bénéfice distribuable récurrent s'est accru de 23,8 % pour s'élever à 18,6 millions \$ et les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont atteint 21,6 millions \$, en hausse de 24,7 %
- Des investissements de 55,4 millions \$ ont été réalisés dans les acquisitions et les développements complétés depuis le début de l'exercice
- Le programme de développement totalise un investissement de 133,4 millions \$ pour les années à venir, pour une superficie additionnelle d'approximativement un million de pi²

TSX - CUF.UN

Québec, le 7 août 2008 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce de solides résultats pour son deuxième trimestre terminé le 30 juin 2008.

Faits saillants des résultats

Périodes terminées les 30 juin (en milliers de dollars sauf les montants par part)	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2008	2007	Variation %	2008	2007	Variation %
Produits d'exploitation ⁽¹⁾	59 086	41 476	42,5	116 492	75 747	53,8
Bénéfice d'exploitation net ^{(1) (2)}	34 398	24 750	39,0	65 784	43 902	49,8
Bénéfice net	6 690	8 690	(23,0)	10 704	16 014	(33,2)
Bénéfice distribuable ⁽²⁾	18 592	15 436	20,4	34 275	27 044	26,7
Bénéfice distribuable récurrent ⁽²⁾⁽³⁾	18 592	15 014	23,8	34 275	26 622	28,7
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽²⁾⁽³⁾	21 553	17 290	24,7	40 260	30 962	30,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽²⁾⁽³⁾	18 615	15 014	24,0	34 320	26 622	28,9
Distributions	16 095	13 206	21,9	31 464	24 584	28,0
Par part (pleinement dilué)						
Bénéfice distribuable récurrent ⁽²⁾⁽³⁾	0,40	0,37	8,1	0,74	0,68	8,8
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽²⁾⁽³⁾	0,45	0,42	7,1	0,85	0,79	7,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽²⁾⁽³⁾	0,40	0,37	8,1	0,75	0,68	10,3
Distributions (de base)	0,353	0,312	13,1	0,692	0,618	12,0

(1) Certains montants du premier semestre 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 deuxième trimestre, de la forte performance de notre portefeuille existant et de notre situation financière au 30 juin 2008. Notre taux d'occupation est stable, nos taux de location ont augmenté et les assises de notre entreprise demeurent solides malgré le contexte actuel de resserrement du marché du crédit et de volatilité du marché boursier », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar. « Depuis le début de l'année, nous avons remboursé la totalité des emprunts hypothécaires venant à échéance en 2008 et contracté de nouveaux emprunts hypothécaires totalisant 113,1 millions \$, à un taux d'intérêt moyen plus bas que celui de la dette remboursée. Enfin, notre programme de développement, qui totalise un investissement de 133,4 millions \$ au cours des prochaines années, devrait offrir aux porteurs de parts un potentiel de plus-value très attrayant », a-t-il ajouté.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 59,1 millions \$ pour le deuxième trimestre terminé le 30 juin 2008, en hausse de 42,5 %. 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 34,4 millions \$, en hausse de 39,0 % par rapport au second 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 6 %, comparativement au trimestre antérieur correspondant et de 4 % pour le premier semestre.

Le bénéfice net s'est établi à 6,7 millions \$, en baisse de 23,0 %, comparativement au trimestre correspondant de 2007. Notons que la comparaison du bénéfice net de 2008 avec celui de 2007 n'est pas significative en raison principalement de l'augmentation importante de la dotation d'amortissement attribuable aux immeubles productifs de revenu acquis en 2007 et 2008.

Le bénéfice distribuable récurrent s'est établi à 18,6 millions \$ pour le trimestre, en hausse de 23,8 % par rapport à celui du trimestre correspondant de 2007. Par part pleinement diluée, le bénéfice distribuable récurrent s'est élevé à 0,40 \$, comparativement à 0,37 \$ pour le deuxième trimestre de 2007, en hausse de 8,1 %.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont atteint 21,6 millions \$, soit une hausse de 24,7 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2007 et au début de 2008 ainsi que la solide croissance interne. Par part pleinement diluée, ces derniers se sont élevés à 0,45 \$, comparativement à 0,42 \$ pour le deuxième trimestre de 2007, en hausse de 7,1 %.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents se sont établis à 18,6 millions \$ par rapport à 15,0 millions \$ pour le deuxième trimestre de 2007. Par part pleinement diluée, ils ont augmenté de 8,1 %.

Les distributions aux porteurs de parts ont atteint 16,1 millions \$, comparativement à 13,2 millions \$ au deuxième trimestre de 2007, soit une augmentation de 21,9 %. La distribution par part s'est élevée à 0,353 \$, par rapport à 0,312 \$ au deuxième trimestre de 2007.

Au 30 juin 2008, Cominar maintenait un **ratio d'endettement** de 58,1 %, soit un taux inférieur au taux maximal de 65,0 % permis par sa convention de fiducie, lorsque des débentures convertibles sont en circulation. Ce taux permet à Cominar, si besoin est, de contracter jusqu'à un maximum de 322 millions \$ de dette additionnelle pour financer ses futures acquisitions et son programme de développement.

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 à un bon rythme tout au long du deuxième trimestre pour l'ensemble de son portefeuille. Au 30 juin 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 8,2 %.

Acquisitions et développements complétés en 2008

Depuis le début de l'exercice, Cominar a fait l'acquisition de dix immeubles productifs de revenu représentant un investissement total de 44,6 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 juin 2008, les développements en cours et à venir au cours des 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.

Augmentation de la distribution mensuelle (annoncée préalablement)

Considérant les excellents résultats obtenus grâce aux retombées escomptées des acquisitions et développements complétés en 2007 et au début de 2008 ainsi qu'à la solide performance du portefeuille comparable, alors que les conditions du marché immobilier demeurent favorables à la croissance, le conseil des fiduciaires a augmenté la distribution mensuelle aux porteurs de parts de 11,3 cents par part à 12,0 cents par part (1,44 \$ sur une base annualisée), soit une hausse de 6,2 %. Cette augmentation était effective pour la distribution de mai 2008, payable en juin 2008.

Perspectives

« Notre objectif premier est de continuer de créer de la valeur par une croissance interne optimale et la réalisation d'acquisitions et de développements qui répondent à nos critères de rentabilité et de croissance à long terme. Compte tenu de la demande de location élevée dans nos marchés et de la qualité de nos immeubles, nous demeurons confiants de renouveler une partie importante des baux venant à échéance en 2008 à un taux plus élevé par pied carré. Malgré un environnement économique plus incertain, nous sommes confiants de réaliser de bonnes performances au cours des prochains mois », a conclu Michel Dallaire.

Information financière additionnelle

Les états financiers intermédiaires consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait au deuxième trimestre terminé le 30 juin 2008 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site web de Cominar à www.cominar.com.

Conférence téléphonique du 7 août 2008

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 7 août 2008 à 11h30 (HE) afin de discuter des résultats du deuxième trimestre de 2008. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 732-9303. Une présentation ayant trait aux résultats du deuxième trimestre de 2008 sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site web du Fonds 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 7 août 2008

Cominar est le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 212 immeubles de qualité dont 36 immeubles de bureaux, 39 immeubles commerciaux et 137 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 17,6 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.

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 pour obtenir un formulaire d'adhésion, consulter le site web de Cominar www.cominar.com.

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

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 sous « Informations aux investisseurs – Rapports trimestriels ».

Bilans consolidés

[en milliers de dollars]

	Au 30 juin 2008 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2007 (vérifiés) \$
ACTIF		
Immeubles productifs de revenu <i>[note 4]</i>		
Bâtiments	1 107 557	1 073 830
Terrains	182 949	174 657
Actifs incorporels	<u>69 474</u>	<u>74 608</u>
	1 359 980	1 323 095
Immeubles en développement	49 674	31 401
Terrains détenus pour développement futur	19 226	29 879
Frais reportés et autres actifs	39 152	36 001
Frais payés d'avance	16 705	2 758
Débiteurs	<u>23 376</u>	<u>19 660</u>
	1 508 113	1 442 794
PASSIF		
Emprunts hypothécaires	592 427	619 755
Déventures convertibles	204 060	203 852
Emprunts bancaires	147 247	35 321
Créditeurs et charges à payer	32 451	35 924
Distributions payables aux porteurs de parts	<u>5 470</u>	<u>6 246</u>
	981 655	901 098
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS		
Avoir des porteurs de parts	<u>526 458</u>	<u>541 696</u>
	1 508 113	1 442 794

États consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les périodes terminées les 30 juin
[non vérifiés, en milliers de dollars]

	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2008	2007	2008	2007
	\$	\$	\$	\$
Apports des porteurs de parts				
Solde au début de la période	592 304	412 707	591 172	400 698
Émissions de parts	4 151	173 828	5 283	185 837
Rémunération des preneurs fermes et frais afférents au placement	—	(5 852)	—	(5 852)
Solde à la fin de la période	596 455	580 683	596 455	580 683
Bénéfices nets cumulés				
Solde au début de la période	251 793	225 862	247 779	218 538
Bénéfice net	6 690	8 690	10 704	16 014
Solde à la fin de la période	258 483	234 552	258 483	234 552
Distributions cumulées				
Solde au début de la période	(313 449)	(254 004)	(298 080)	(242 626)
Distributions aux porteurs de parts	(16 095)	(13 206)	(31 464)	(24 584)
Solde à la fin de la période	(329 544)	(267 210)	(329 544)	(267 210)
Surplus d'apport				
Solde au début de la période	637	403	513	398
Régime d'options d'achat de parts	115	4	239	9
Solde à la fin de la période	752	407	752	407
Autre composante de l'avoir				
Composante avoir des débentures convertibles	312	—	312	—
Total de l'avoir des porteurs de parts	526 458	548 432	526 458	548 432

États consolidés des résultats et du résultat étendu

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

	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2008 \$	2007 \$	2008 \$	2007 \$
Produits d'exploitation				
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	59 086	41 476	116 492	75 747
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation	10 388	7 344	22 472	14 924
Impôts fonciers et services	13 588	8 987	26 931	16 310
Frais de gestion immobilière	712	395	1 305	611
	24 688	16 726	50 708	31 845
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	34 398	24 750	65 784	43 902
Intérêts sur emprunts	12 030	7 021	23 911	12 239
Amortissement des immeubles productifs de revenu	12 634	6 975	25 104	11 363
Amortissement des frais de location reportés	2 112	1 747	4 243	3 419
Amortissement des autres actifs	72	52	134	102
	26 848	15 795	53 392	27 123
Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers	7 550	8 955	12 392	16 779
Frais d'administration du Fonds	984	831	1 863	1 452
Autres revenus	124	83	175	175
Élément inhabituel	—	422	—	422
Bénéfice net provenant des activités poursuivies	6 690	8 629	10 704	15 924
Bénéfice net provenant des activités abandonnées	—	61	—	90
Bénéfice net et résultat étendu	6 690	8 690	10 704	16 014
Bénéfice net de base par part	0,147	0,221	0,236	0,420
Bénéfice net dilué par part	0,146	0,217	0,234	0,413

États consolidés des flux de trésorerie

Pour les périodes terminées les 30 juin
[non vérifiés, en milliers de dollars]

	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2008	2007	2008	2007
	\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION				
Bénéfice net	6 690	8 690	10 704	16 014
Ajustements pour :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	12 634	7 207	25 104	11 827
Amortissement des baux (en dessous) au-dessus du marché	(126)	(38)	(253)	(8)
Amortissement des frais de location reportés	2 112	1 747	4 243	3 419
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	660	237	1 226	482
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(32)	—	(63)	—
Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	9	—	18	—
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	171	50	301	99
	22 118	17 893	41 280	31 833
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(4 298)	(1 783)	(18 888)	(3 817)
	17 820	16 110	22 392	28 016
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(33 250)	(363 555)	(56 370)	(403 965)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(5 090)	(14 383)	(10 997)	(22 832)
Frais de location	(4 352)	(3 062)	(8 926)	(4 818)
Autres actifs	(1 239)	(134)	(1 920)	(490)
	(43 931)	(381 134)	(78 213)	(432 105)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Emprunts hypothécaires	81 368	132 947	111 232	167 987
Remboursement des emprunts hypothécaires	(84 635)	(44 324)	(139 863)	(56 750)
Emprunts bancaires	41 421	45 405	111 926	70 175
Produit net de l'émission de parts	2 850	165 503	3 422	168 580
Produit net de l'émission de débetures convertibles	—	77 386	—	77 386
Distributions aux porteurs de parts	(14 893)	(11 893)	(30 896)	(23 289)
	26 111	365 024	55 821	404 089
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	—	—	—	—