

Communiqué de presse

pour publication immédiate

Cominar annonce d'excellents résultats pour son troisième trimestre terminé le 30 septembre 2007

- Augmentation de 71,0 % des produits d'exploitation et de 70,0 % du bénéfice d'exploitation net
- Bénéfice distribuable récurrent et fonds récurrents provenant de l'exploitation en hausse respectivement de 41,7 % et de 41,0 %
- Acquisition d'une participation dans sept immeubles industriels pour un montant de 17,3 millions \$

TSX - CUF.UN

Québec, le 7 novembre 2007 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce ses résultats pour le troisième trimestre et les neuf mois terminés le 30 septembre 2007.

Faits saillants des résultats (non vérifiés) (en milliers \$ sauf les montants par part)

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2007	2006	Δ %	2007	2006	Δ %
Produits d'exploitation	53 077	31 042	71,0	128 824	94 492	36,3
Bénéfice d'exploitation net	33 487	19 704	70,0	77 389	56 680	36,5
Bénéfice net	6 868	9 100	(24,5)	22 882	23 628	(3,2)
Bénéfice distribuable récurrent	18 307	12 919	41,7	44 929	35 221	27,6
Fonds récurrents provenant de l'exploitation	20 830	14 778	41,0	51 668	40 871	26,4
Distributions	14 640	10 744	36,3	39 224	31 069	26,2
Par part (pleinement dilué)						
Bénéfice distribuable récurrent	0,40	0,36	11,1	1,09	1,01	7,9
Fonds récurrents provenant de l'exploitation	0,45	0,41	9,8	1,24	1,15	7,8
Distributions	0,325	0,306	6,2	0,943	0,914	3,2

Pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2007, les produits d'exploitation se sont élevés à 53,1 millions \$, en hausse de 71,0 % par rapport à 2006. Cette augmentation provient de la contribution des acquisitions intégrées depuis le début de 2007, à laquelle s'ajoute la bonne performance du portefeuille. Cette croissance combinée aux très bons résultats des deux précédents trimestres a porté **les produits d'exploitation pour les neuf premiers mois de 2007** à 128,8 millions \$, soit une hausse de 34,3 millions \$ ou 36,3 % par rapport à la période correspondante de 2006.

Le bénéfice d'exploitation net pour le troisième trimestre a atteint 33,5 millions \$, en hausse de 70,0 % sur celui de la période correspondante de 2006. **Pour les neuf premiers mois, le bénéfice d'exploitation net** s'est accru de 36,5 %, pour atteindre 77,4 millions \$.

Le bénéfice distribuable récurrent pour le troisième trimestre s'est établi à 18,3 millions \$, comparativement à 12,9 millions \$ en 2006, en hausse de 41,7 %. Le bénéfice distribuable récurrent par part (pleinement dilué) s'est élevé à 0,40 \$, comparativement à 0,36 \$ au troisième trimestre de 2006. **Pour les neuf premiers mois, le bénéfice distribuable récurrent** s'est élevé à 44,9 millions \$, comparativement à 35,2 millions \$ en 2006, en hausse de 27,6 %. Le bénéfice distribuable récurrent par part (pleinement dilué) s'est élevé à 1,09 \$, comparativement à 1,01 \$ en 2006.

Les fonds récurrents provenant de l'exploitation ont augmenté de 41,0 % **pour le troisième trimestre**, pour s'élever à 20,8 millions \$, comparativement à 14,8 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2006. Ils se sont établis à 0,45 \$ par part (pleinement dilué), en hausse de 9,8 % sur ceux de 2006. **Pour les neuf premiers mois, les fonds récurrents provenant de l'exploitation** ont augmenté de 26,4 %, pour atteindre 51,7 millions \$, comparativement à 40,9 millions \$ pour la période correspondante de 2006. Ils se sont établis à 1,24 \$ par part (pleinement dilué), en hausse de 7,8 % par rapport à 2006.

Au cours du troisième trimestre, Cominar a payé des **distributions** de 14,6 millions \$ aux porteurs de parts, en hausse de 36,3 % par rapport aux distributions versées au trimestre correspondant de 2006. **La distribution par part** s'est établie à 0,325 \$, comparativement à 0,306 \$ l'année précédente.

« Le troisième trimestre a été des plus actifs et profitables. Nous avons poursuivi l'intégration de l'importante acquisition réalisée en juin 2007. Compte tenu des autres acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice, nous avons ajouté à notre portefeuille 67 immeubles au cours des neuf premiers mois, représentant environ 7 millions de pieds carrés. Cette expansion a fait croître de 67,2 % la superficie locative de notre portefeuille et de 80,0 % sa valeur comptable brute, qui est passée de 846,0 millions \$ à 1,52 milliard au 30 septembre 2007. En outre, elle a amélioré sensiblement la répartition géographique de notre portefeuille et de notre bénéfice d'exploitation net, dont 51,1 % provenait de la région de Montréal au troisième trimestre, 42,5 % de la région de Québec où nous maintenons notre position dominante et 6,4 % de la région d'Ottawa », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Ratio d'endettement

Au 30 septembre 2007, **le ratio d'endettement global** était de 55,8 %, ce qui permettait à Cominar d'acquérir jusqu'à 401 millions \$ de propriétés au taux d'endettement maximal de 65 % autorisé par sa convention de fiducie lors de la dernière assemblée annuelle des porteurs de parts du Fonds.

Faits saillants opérationnels

Le taux d'occupation du portefeuille était de 94,3 % au 30 septembre 2007, comparativement à 93,5 % au 30 juin 2007, rejoignant ainsi pratiquement le taux d'occupation au 31 décembre 2006, qui s'établissait à 94,4 %. Cette progression appréciable du taux d'occupation au cours du troisième trimestre résulte des efforts intensifs de l'équipe de location de Cominar afin d'accroître le taux de location des immeubles acquis d'Alexis Nihon, qui avaient un taux d'occupation inférieur à celui de Cominar.

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

Événements subséquents

Le 10 octobre 2007, Cominar a procédé à l'émission de 110,0 millions \$ de débentures convertibles subordonnées non garanties portant intérêt au taux de 5,80 % par année et arrivant à échéance le 30 septembre 2014. Le produit net de l'émission a été affecté au remboursement de l'encours des facilités de crédit.

Le 15 octobre 2007, Cominar a conclu l'acquisition d'un terrain de 119 986 pieds carrés pour aménagement futur, situé sur l'une des artères principales du centre-ville de Québec, pour une contrepartie de 9,7 millions \$ réglée au comptant.

Perspectives

« Nous prévoyons terminer l'exercice au 31 décembre 2007 avec une croissance satisfaisante. Afin de continuer de créer de la valeur, nous poursuivrons la gestion saine et efficace de notre portefeuille, y compris un contrôle rigoureux des dépenses d'exploitation et une croissance interne optimale, tout en demeurant à l'affût des occasions d'expansion par acquisition et développement qui répondent à nos critères de rentabilité et de croissance à long terme », a conclu Michel Dallaire.

Information financière additionnelle

Les états financiers intermédiaires consolidés de Cominar et le rapport de gestion du troisième trimestre et des neuf mois terminés le 30 septembre 2007 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à www.cominar.com.

Conférence téléphonique et webcast

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique **le mercredi 7 novembre 2007 à 11h30 (HE)** afin de discuter des résultats du troisième trimestre. Les personnes intéressées peuvent y participer en composant le **1-800-590-1508**. L'événement sera diffusé sur le site de Cominar www.q1234.com et une présentation ayant trait aux résultats sera également disponible sur le site de Cominar sous le titre « Conférence téléphonique ».

PROFIL au 7 novembre 2007

Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier composé de **205 immeubles de qualité comprenant 36 immeubles de bureaux, 36 immeubles commerciaux et 133 immeubles à caractère industriel et polyvalent qui couvrent une superficie totale de 17,0 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa**. Les objectifs de Cominar consistent à livrer à ses porteurs de parts des distributions en espèces croissantes et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive et à l'expansion de son portefeuille immobilier.

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 équivalent à 5 % des distributions** auxquelles ils ont droit sous forme de parts additionnelles. Pour plus d'information et pour obtenir un formulaire d'adhésion, veuillez consulter www.cominar.com.

Énoncés prospectifs et mesures non conformes aux PCGR

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.

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.

- 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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Bilans consolidés

	Au 30 septembre 2007 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2006 (vérifiés) \$
[en milliers de dollars]		
ACTIF		
Immeubles productifs de revenu	1 324 189	711 441
Immeubles en développement	37 497	16 628
Terrains détenus pour développement futur	15 902	7 604
Frais reportés et autres actifs	30 988	28 057
Frais payés d'avance	12 382	2 654
Débiteurs	21 051	20 071
	1 442 009	786 455
PASSIF ET AVOIR DES PORTEURS DE PARTS		
Passif		
Emprunts hypothécaires	626 052	270 142
Déventures convertibles	99 155	39 984
Emprunts bancaires	124 281	73 616
Créditeurs et charges à payer	38 199	21 606
Distributions payables aux porteurs de parts	4 966	4 099
	892 653	409 447
Avoir des porteurs de parts		
Apports des porteurs de parts	589 329	400 698
Bénéfices nets cumulés	241 420	218 538
Distributions cumulées	(281 850)	(242 626)
Surplus d'apport	457	398
	549 356	377 008
	1 442 009	786 455

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour la période arrêtée au 30 septembre [non vérifiés, en milliers de dollars]	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2007	2006	2007	2006
	\$	\$	\$	\$
Apports des porteurs de parts				
Solde au début de la période	580 683	362 384	400 698	338 230
Émissions de parts	8 697	31 813	194 534	55 967
Rémunération des preneurs fermes et frais afférents au placement	(51)	-	(5 903)	-
Solde à la fin de la période	589 329	394 197	589 329	394 197
Bénéfices nets cumulés				
Solde au début de la période	234 552	198 991	218 538	184 463
Bénéfice net	6 868	9 100	22 882	23 628
Solde à la fin de la période	241 420	208 091	241 420	208 091
Distributions cumulées				
Solde au début de la période	(267 210)	(220 227)	(242 626)	(199 902)
Distributions aux porteurs de parts	(14 640)	(10 744)	(39 224)	(31 069)
Solde à la fin de la période	(281 850)	(230 971)	(281 850)	(230 971)
Surplus d'apport				
Solde au début de la période	407	342	398	351
Régime d'options d'achat de parts	50	44	59	35
Solde à la fin de la période	457	386	457	386
Total de l'avoir des porteurs de parts	549 356	371 703	549 356	371 703

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés des résultats et du résultat étendu

Pour la période arrêtée au 30 septembre [non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2007	2006	2007	2006
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation				
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	53 077	31 042	128 824	94 492
Charges d'exploitation				
Frais d'exploitation	9 135	5 551	24 059	18 394
Impôts fonciers et services	9 900	5 566	26 210	18 624
Frais de gestion immobilière	555	221	1 166	794
	19 590	11 338	51 435	37 812
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	33 487	19 704	77 389	56 680
Intérêts sur emprunts	12 468	5 584	25 533	17 033
Amortissement des immeubles productifs de revenu	12 047	3 889	23 410	11 327
Amortissement des frais de location reportés	1 761	1 537	5 180	4 601
Amortissement des autres actifs	59	43	161	128
	26 335	11 053	54 284	33 089
Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers	7 152	8 651	23 105	23 591
Frais d'administration du Fonds	749	557	2 201	1 628
Autres revenus	133	48	308	201
Éléments inhabituels	-	-	422	(554)
Bénéfice net provenant des activités poursuivies	6 536	8 142	21 634	21 610
Bénéfice net provenant des activités abandonnées	332	958	1 248	2 018
Bénéfice net et résultat étendu	6 868	9 100	22 882	23 628
Bénéfice net de base par part	0,153	0,263	0,567	0,701
Bénéfice net dilué par part	0,152	0,259	0,558	0,691

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés des flux de trésorerie

Pour la période arrêtée au 30 septembre [non vérifiés, en milliers de dollars]	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2007	2006	2007	2006
	\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION				
Bénéfice net	6 868	9 100	22 882	23 628
Ajustements pour :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	12 201	4 141	24 028	12 088
Amortissement des baux au-dessus (en dessous) du marché	(170)	30	(178)	90
Amortissement des frais de location reportés	1 761	1 537	5 180	4 601
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	243	183	601	535
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	70	83	169	145
	20 973	15 074	52 682	41 087
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	9 738	2 682	5 740	(7 978)
	30 711	17 756	58 422	33 109
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Emprunts hypothécaires	-	-	167 987	59 433
Remboursement des emprunts hypothécaires	(4 061)	(21 931)	(60 811)	(39 267)
Emprunts bancaires	(19 509)	39 566	50 666	21 688
Distributions aux porteurs de parts	(13 739)	(10 250)	(37 028)	(30 095)
Produit net de l'émission de parts	201	716	168 781	5 487
Produit net de l'émission de débetures convertibles	-	-	77 386	-
	(37 108)	8 101	366 981	17 246
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(9 666)	(12 472)	(413 631)	(31 080)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(9 526)	(10 825)	(32 358)	(13 816)
Indemnité encaissée lors de la disposition d'un actif immobilier	28 000	-	28 000	-
Frais de location	(2 353)	(2 526)	(7 171)	(5 252)
Autres actifs	(58)	(34)	(243)	(207)
	6 397	(25 857)	(425 403)	(50 355)
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	-	-	-	-