

# Communiqué de presse

pour publication immédiate

## Cominar poursuit sa croissance au troisième trimestre

- **Produits d'exploitation** : + 9,7 %
- **Bénéfice d'exploitation net** : + 10,0 %
- **Bénéfice net** : + 9,6 %
- **Bénéfice distribuable récurrent** : + 9,3 %
- **Fonds provenant de l'exploitation récurrents** : + 10,5 %
- **Acquisitions** : 49,2 millions \$ réalisées à date en 2006
- **Cinq projets de développement complétés en 2006**: investissement de 17,1 millions \$
- **11 immeubles en développement** : investissement de 47,7 millions \$

---

### TSX – CUF.UN

Québec, le 8 novembre 2006 —Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») annonce aujourd'hui ses résultats pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2006.

#### Résultats en croissance

Les **produits d'exploitation** et le **bénéfice d'exploitation net** se sont élevés à 32,7 millions \$ et 20,9 millions \$, respectivement, représentant des hausses de 9,7 % et 10,0 % par rapport au trimestre correspondant de 2005. Le **bénéfice net** a atteint 9,1 millions \$, soit une augmentation de 9,6 %. Le **bénéfice distribuable récurrent** s'est établi à 12,9 millions \$, comparativement à 11,8 millions \$ pour la période correspondante de 2005, en hausse de 9,3 %. Par part, il s'élève à 0,374 \$ versus 0,362 \$ au troisième trimestre de 2005, une hausse de 3,3 %. Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont augmenté de 10,5 %, atteignant 14,8 millions \$ par rapport à 13,4 millions \$ au trimestre correspondant de 2005. Par part, ils se sont établis à 0,427 \$, en hausse de 3,9 % par rapport au troisième trimestre de 2005.

« Notre orientation stratégique dans un marché immobilier haussier consiste à favoriser le développement de nos propriétés et la construction d'immeubles, tout en continuant à faire des acquisitions répondant à nos critères de qualité et de rentabilité à court et à long termes. Cette stratégie continue de porter fruit comme le démontre notre performance financière » a déclaré M. Michel Dallaire, président et chef de la direction.

**Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2006**, les **produits d'exploitation** se sont accrus de 8,6 % pour s'élever à 98,7 millions \$, comparativement à 90,9 millions \$ pour la période correspondante de 2005. Le **bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 9,6 % pour atteindre 59,5 millions \$. Le **bénéfice net** a atteint 23,6 millions \$, en hausse de 5,4 %. Quant au **bénéfice distribuable récurrent**, il affiche une hausse de 8,3 % pour s'établir à 35,2 millions \$, soit 1,045 \$ par part. Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont augmenté de 9,7 % pour atteindre 40,9 millions \$ (1,213 \$ par part), comparativement à 37,3 millions \$ (1,146 \$ par part) pour les premiers neuf mois de 2005.

**Taux d'occupation élevé**

Au 30 septembre 2006, le **taux d'occupation** du portefeuille était de 94,6 %, comparativement à 95,3 % au 30 septembre 2005.

**Solidité financière continue**

Cominar continuait de montrer au 30 septembre 2006, une situation financière saine et solide avec un **ratio d'endettement** de 45 % de la valeur comptable brute du portefeuille immobilier, alors que le taux autorisé par la convention de fiducie de Cominar est de 60 %. Ce ratio d'endettement correspondait à une capacité d'acquisition d'environ 308 millions \$ au 30 septembre 2006.

**Sept acquisitions : un investissement de 15,3 millions \$**

Au cours du troisième trimestre de 2006, Cominar a fait l'acquisition de six immeubles, représentant 186 210 pieds carrés de superficie locative à un taux de capitalisation moyen de 9,1 %, et d'un terrain d'approximativement 500 000 pieds carrés au coût de 1,2 million \$.

**Acquisitions ultérieures au troisième trimestre: un investissement de 19,2 millions \$**

Suite à la fin du trimestre, Cominar a acquis un immeuble à bureaux de 133 000 pieds carrés à Montréal au coût de 19 millions \$. Cominar a également procédé à l'acquisition d'un terrain pour développement futur au coût de 0,2 million \$. Depuis le début de l'année, Cominar a ainsi procédé à des acquisitions de terrains et d'immeubles totalisant 49,2 millions \$.

**Cinq projets de développement complétés en 2006: investissement de 17,1 millions \$**

Depuis le début de l'année, Cominar a complété le développement de cinq immeubles représentant 318 706 pieds carrés de superficie locative.

**11 immeubles en développement - un investissement de 47,7 millions \$**

Cominar a présentement 11 immeubles en développement totalisant plus de 683 000 pieds carrés de superficie locative et un investissement de 47,7 millions \$. Ces projets, tant au niveau de la construction que de la location, progressent selon les échéanciers prévus.

**Perspectives**

Cominar continue de mettre en oeuvre sa stratégie de croissance axée sur les acquisitions de qualité et rentables et sur le développement de certaines de ses propriétés qui présentent un potentiel d'accroissement du rendement, tout en maintenant une gestion financière prudente. Compte tenu de la qualité de ses propriétés, de sa connaissance du marché, de son bilan solide et des liquidités dont il dispose, Cominar est confiant de poursuivre sur la voie de la croissance au cours des prochains trimestres.

**Information financière additionnelle**

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait au troisième trimestre de 2006 seront déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

### **Appel conférence et webcast**

La direction de Cominar tiendra un appel conférence mercredi, 8 novembre 2006 à 11:30 a.m. (HE) afin de discuter des résultats du troisième trimestre. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 814-4862. Une présentation ayant trait aux résultats du troisième trimestre sera disponible à [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous le titre « Appel Conférence ». L'événement sera également diffusé sur le site [www.q1234.com](http://www.q1234.com).

### **PROFIL au 8 novembre 2006**

Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier composé de **139 immeubles de qualité comprenant 15 immeubles de bureaux, 31 immeubles commerciaux et 93 immeubles à caractère industriel et polyvalent qui couvrent une superficie totale de plus de 10,2 millions de pieds carrés dans les régions de Québec et de Montréal**. 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 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, veuillez consulter [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

### **Mesures financières et énoncés prospectifs**

*Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ne sont pas des mesures financières définies par les principes comptables généralement reconnus (« PCGR ») et peuvent ne pas être comparables à celles utilisées par d'autres émetteurs. Le bénéfice distribuable récurrent et les fonds provenant de l'exploitation récurrents excluent des frais non récurrents de 554 000 \$ encourus au premier trimestre de 2006 dans le cadre d'une importante transaction qui n'a pas été conclue. Les lecteurs sont priés de consulter le rapport de gestion pour une description de ces mesures financières et une réconciliation avec la mesure financière conforme aux PCGR la plus directement comparable. Les états financiers consolidés pour le trimestre se terminant le 30 septembre 2006 ainsi que le rapport de gestion se trouvent sur le site Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).*

*Ce communiqué de presse peut contenir de l'information pouvant être de nature prospective basée sur les attentes de Cominar en ce qui a trait à ses opérations ou résultats ou en ce qui a trait aux conditions économiques ou du marché immobilier. Ces énoncés ne sont pas des garanties de performance future et impliquent des risques et des éléments d'incertitude qui sont décrits dans le plus récent rapport annuel de Cominar, dans sa notice annuelle ainsi que dans d'autres documents disponibles aux investisseurs à [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Les résultats réels et la situation financière peuvent différer de façon importante de ceux indiqués dans ces énoncés.*

-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 Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous « Informations aux investisseurs – Rapports trimestriels ».

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**  
**Bilans consolidés**

[en milliers de dollars]	Au 30 septembre 2006 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2005 (vérifiés) \$
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenu	688 040	658 855
Immeubles en développement	17 685	20 777
Terrains détenus pour développement futur	6 590	1 243
Frais reportés et autres actifs	31 731	30 009
Frais payés d'avance	7 496	2 355
Débiteurs	14 003	12 343
	<b>765 545</b>	<b>725 582</b>
<b>PASSIF ET AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>		
<b>Passif</b>		
Emprunts hypothécaire	273 966	253 581
Débetures convertibles	48 181	97 535
Emprunts bancaires	47 499	25 811
Créditeurs et charges à payer	20 615	21 890
Distributions payables aux porteurs de parts	3 581	3 623
	<b>393 842</b>	<b>402 440</b>
<b>Avoir des porteurs de parts</b>		
Apports des porteurs de parts	394 197	338 230
Bénéfices nets cumulés	208 091	184 463
Distributions cumulées	(230 971)	(199 902)
Surplus d'apport	386	351
	<b>371 703</b>	<b>323 142</b>
	<b>765 545</b>	<b>725 582</b>

**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)	
	2006	2005	2006	2005
	\$	\$	\$	\$
<b>Apports des porteurs de parts</b>				
Solde au début de la période	362 384	332 843	338 230	328 433
Émissions de parts	31 813	1 886	55 967	6 296
Solde à la fin de la période	394 197	334 729	394 197	334 729
<b>Bénéfices nets cumulés</b>				
Solde au début de la période	198 991	167 223	184 463	153 136
Bénéfice net	9 100	8 322	23 628	22 409
Solde à la fin de la période	208 091	175 545	208 091	175 545
<b>Distributions cumulées</b>				
Solde au début de la période	(220 227)	(179 891)	(199 902)	(160 353)
Distributions aux porteurs de parts	(10 744)	(9 815)	(31 069)	(29 353)
Solde à la fin de la période	(230 971)	(189 706)	(230 971)	(189 706)
<b>Surplus d'apport</b>				
Solde au début de la période	342	287	351	252
Régime d'options d'achat de parts	44	48	35	83
Solde à la fin de la période	386	335	386	335
<b>Avoir des porteurs de parts</b>	<b>371 703</b>	<b>320 903</b>	<b>371 703</b>	<b>320 903</b>

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**  
**États consolidés des résultats**

Pour la période arrêtée au 30 septembre [non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2006	2005	2006	2005
	\$	\$	\$	\$
<b>Produits d'exploitation</b>				
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	32 742	29 812	98 664	90 889
<b>Charges d'exploitation</b>				
Frais d'exploitation	5 816	5 544	19 104	18 313
Impôts fonciers et services	5 789	4 935	19 298	17 367
Frais de gestion immobilière	223	299	803	960
	11 828	10 778	39 205	36 640
<b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants :</b>	20 914	19 034	59 459	54 249
Intérêts sur emprunts	5 444	5 042	16 626	15 312
Amortissement des immeubles productifs de revenu	4 141	3 748	12 088	11 043
Amortissement des frais de location reportés	1 537	1 355	4 601	4 038
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	183	174	535	519
	11 305	10 319	33 850	30 912
<b>Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers</b>	9 609	8 715	25 609	23 337
<b>Frais d'administration du Fonds</b>	557	466	1 628	1 366
<b>Autres revenus</b>	48	73	201	181
<b>Élément inhabituel</b>	—	—	554	—
<b>Bénéfice net provenant des activités poursuivies</b>	9 100	8 322	23 628	22 152
<b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées</b>	—	—	—	257
<b>Bénéfice net</b>	9 100	8 322	23 628	22 409
<b>Bénéfice net de base par part</b>	0,263	0,255	0,701	0,689
<b>Bénéfice net dilué par part</b>	0,259	0,251	0,691	0,678

**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)	
	2006 \$	2005 \$	2006 \$	2005 \$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>				
Bénéfice net	9 100	8 322	23 628	22 409
Ajustements pour :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	4 141	3 748	12 088	11 070
Amortissement des baux au-dessus du marché	30	30	90	90
Amortissement des frais de location reportés	1 537	1 355	4 601	4 038
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	183	174	535	520
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	83	55	145	146
Gain sur disposition d'un immeuble productif de revenu	—	—	—	(248)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	2 682	4 875	(7 978)	(2 583)
	<b>17 756</b>	<b>18 559</b>	<b>33 109</b>	<b>35 442</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>				
Emprunts hypothécaires	—	—	59 652	—
Remboursement des emprunts hypothécaires	(21 931)	(2 459)	(39 267)	(7 211)
Emprunts bancaires	39 566	3 070	21 688	19 949
Distributions aux porteurs de parts	(10 250)	(9 563)	(30 095)	(28 779)
Produit net de l'émission de parts	716	304	5 487	3 834
	<b>8 101</b>	<b>(8 648)</b>	<b>17 465</b>	<b>(12 207)</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(12 472)	(7 758)	(31 080)	(14 522)
Produit net encaissé lors de la disposition d'un immeuble productif de revenu	—	—	—	675
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(10 825)	(578)	(13 816)	(13 099)
Frais de location	(2 526)	(1 543)	(5 252)	(4 320)
Autres actifs	(34)	(32)	(426)	(143)
	<b>(25 857)</b>	<b>(9 911)</b>	<b>(50 574)</b>	<b>(31 409)</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>				
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	—	—	—	(8 174)
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>