



PREMIER TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 MARS 2010  
CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 13 MAI 2010

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR



PREMIER TRIMESTRE  
2010



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## MISE EN GARDE

Cette présentation peut contenir des énoncés prospectifs concernant le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar »), son exploitation, sa stratégie, son rendement financier et sa situation financière. Le rendement et les résultats réels de Cominar 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 communiqué de presse auquel la présentation renvoie.

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 (« 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 un rapprochement avec les mesures semblables calculées conformément aux PCGR, se référer à notre rapport de gestion intermédiaire pour le trimestre terminé le 31 mars 2010.



PREMIER TRIMESTRE  
2010



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## FAITS SAILLANTS - PREMIER TRIMESTRE 2010

- **BONS RÉSULTATS : CROISSANCE SATISFAISANTE**

- **ACQUISITION D'OVERLAND REALTY LIMITED**

- **FINANCEMENT**

Émission de débentures convertibles pour 86,3M \$ et émission de parts pour 3M \$ au cours du marché

- **TAUX D'OCCUPATION : 92,7 %** (93,3 % sans les immeubles dont les aménagements sont à compléter)

- **SANTÉ FINANCIÈRE**

Ratio de couverture des intérêts : **2,72 : 1**



Points saillants des résultats

## POINTS SAILLANTS DES RÉSULTATS

Activités de location

• Produits d'exploitation + 3,0 %

Expansion

• Bénéfice d'exploitation net + 3,7 %

Portefeuille immobilier

• Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable + 0,3 %

Résultats

• Bénéfice distribuable récurrent + 13,1 %

• Bénéfice distribuable récurrent par part (pd)\* - 5,3 %

Activités de financement

• Fonds provenant de l'exploitation récurrents + 10,0 %

• Fonds provenant de l'exploitation récurrents par part (pd)\* - 9,1 %

Situation financière

• Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents + 14,8 %

• Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part (pd)\* - 5,4 %

Développements en cours

• Distributions aux porteurs de parts + 19,9 %

Événements subséquents

\* pd : pleinement dilué

Perspectives



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## ACTIVITÉS DE LOCATION

	Taux d'occupation par secteur (%)	
	31 mars 2010	31 décembre 2009
Bureaux	95,1	94,1
Commercial	93,5	96,3
Industriel et polyvalent	91,1	92,5
<b>Total</b>	<b>92,7<sup>(1)</sup></b>	<b>93,5</b>

<sup>(1)</sup> 93,3 % sans les immeubles dont les aménagements sont à compléter

- Renouvellement des baux expirant en 2010 : 53,1 %
- Nouveaux baux signés : 0,4M pi<sup>2</sup>
- Taux global d'augmentation du renouvellement : 3,7%



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## EXPANSION

### ACQUISITION D'OVERLAND REALTY LIMITED

---

**71M \$**

Superficie locative : **0,6M pi<sup>2</sup>**

16 immeubles de qualité dans les Maritimes:

- 7 immeubles à bureaux
- 3 immeubles commerciaux
- 6 immeubles industriels et polyvalents
- et un bail foncier

Une équipe expérimentée ayant une connaissance approfondie du marché des Provinces maritimes



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER - AU 31 MARS 2010

	Propriétés	Superficie locative (pi <sup>2</sup> )
Bureaux	45	5 836 000
Commercial	51	3 065 000
Industriel et polyvalent	145	10 492 000
<b>Total</b>	<b>241</b>	<b>19 393 000</b>
Montréal	127	11 432 000
Québec	94	6 749 000
Ottawa	4	609 000
Maritimes	16	603 000
<b>Total</b>	<b>241</b>	<b>19 393 000</b>



## RÉSULTATS

Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

	T1	T1	
(en M \$, sauf les montants par parts)	2010	2009	Δ %
Produits d'exploitation	<b>69,9</b>	67,9	+ 3,0
Bénéfice d'exploitation net	<b>38,1</b>	36,8	+ 3,7
Bénéfice net	<b>6,4</b>	4,0	+ 57,8
Bénéfice distribuable (récurrent) par part (pd)	<b>22,9</b> <b>0,36</b>	20,9 0,38	+ 10,0 (5,3)
Distributions par part	<b>19,8</b> <b>0,36</b>	16,5 0,36	+ 19,9 —
Fonds provenant de l'exploitation (récurrents) par part (pd)	<b>22,9</b> <b>0,40</b>	20,9 0,44	+ 10,0 (9,1)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (récurrents) par part (pd)	<b>19,6</b> <b>0,35</b>	17,0 0,37	+ 14,8 (5,4)



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## PORTEFEUILLE COMPARABLE

- Produits d'exploitation : **(0,3 %)**
- Bénéfice d'exploitation net : **+ 0,3 %**
- Marge bénéficiaire d'exploitation : **54,3 % comparativement à 53,9 % en 2009**

### RÉPARTITION SECTORIELLE DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE

	T1 2010
Bureaux	+ 1,5 %
Commercial	+ 2,1 %
Industriel et polyvalent	- 2,1 %
<b>Total</b>	<b>0,3 %</b>



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

- Emprunts hypothécaires contractés ou pris en charge : **110,1 M\$**  
Taux contractuel moyen pondéré : **5,63 %**
- Solde des emprunts hypothécaires : **824,7M \$**  
Taux contractuel moyen pondéré : **5,38 %**
- Terme restant moyen pondéré : 6,1 ans
- 1 émission de débentures convertibles : **86,3M \$**  
Portant intérêt à 5,75 % - durée : 7,5 ans
- Parts émises au prix du marché pour 3M \$
- Au 31 mars 2010  
Taux d'intérêt annuel moyen pondéré\* : **5,58 %**

RATIO D'ENDETTEMENT GLOBAL\* : **61,0 %**

RATIO D'ENDETTEMENT EXCLUANT DÉBENTURES : **42,6 %**

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS : **2,72 : 1**

CAPACITÉ D'EMPRUNT : **244M \$**

\* Incluant les débentures convertibles



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## SITUATION FINANCIÈRE

(en M \$)	Au 31 mars 2010	Au 31 mars 2009
Actif total	1 940,3	1 738,2
Emprunts hypothécaires *	824,7	767,1
Débetures convertibles *	396,3	204,1
Emprunts bancaires	91,2	218,4
Avoir des porteurs de parts	580,0	499,9
Capitalisation boursière	1 064,3	631,2

\* Net des frais de financement non amortis



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## DÉVELOPPEMENTS EN COURS

- **COMPLEXE JULES-DALLAIRE** (boul. Laurier, Québec)
  - 1<sup>ère</sup> phase en construction : **396 000 pi<sup>2</sup>** [296 000 pi<sup>2</sup> : bureaux – 100 000 pi<sup>2</sup> : commercial]
  - Taux de prélocation : **64 %**
  - Investissement : **77M \$<sup>(1)</sup>**
  - Taux de capitalisation estimé : **9,2 %<sup>(2)</sup>**
  - Premier occupant (commercial) : février 2010  
(bureaux) : T2 2010



(1) Comprend des ajouts et des dépassements de coûts

(2) Fondé sur les coûts estimatifs d'achèvement du projet et le taux de location prévu.



PREMIER TRIMESTRE  
2010



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS

- **Placement en parts aux termes de prospectus préalable de base simplifié pour un produit brut de 115M \$**
- **Acquisitions :**
  - immeuble industriel de 31 000 pi<sup>2</sup> à Brossard, Québec
  - terrain de 299 000 pi<sup>2</sup> à Québec pour développement futur



# PREMIER TRIMESTRE 2010



Points saillants des résultats

Activités de location

Expansion

Portefeuille immobilier

Résultats

Activités de financement

Situation financière

Développements en cours

Événements subséquents

Perspectives

## PERSPECTIVES 2010

- **Expectatives prometteuses pour 2010**
- **Signes encourageants de reprise dans le secteur industriel à Montréal**

**BIEN POSITIONNÉ POUR CROÎTRE**

