

Communiqué de presse

pour publication immédiate

Fonds de placement immobilier Cominar : performance financière et expansion soutenues au premier trimestre de 2011

- Hausse du bénéfice net de 16,0 %
- Hausse de 14,5 % des produits d'exploitation et du bénéfice d'exploitation net
- Acquisitions de près de 80 millions \$: 3 immeubles de bureaux – 515 000 pieds carrés

Événement subséquent : acquisition de deux immeubles à Moncton, N.-B.

TSX - CUF.UN

Québec, le 12 mai 2011 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce une performance soutenue pour son premier trimestre terminé le 31 mars 2011. « L'exercice a bien débuté avec des résultats qui s'inscrivent dans la continuité de notre historique de croissance, et avec trois acquisitions de choix dans les Provinces atlantiques et à Montréal pour un investissement totalisant près de 80 millions \$. De plus, nous avons maintenu nos distributions à 0,36 \$ par part. Notre situation financière saine et solide nous permet de poursuivre notre stratégie d'affaires », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour le premier trimestre de 2011, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 79,7 millions \$, en hausse de 14,5 %. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions d'immeubles réalisées en 2010 et 2011.

Le bénéfice d'exploitation net a atteint 43,2 millions \$, en hausse de 14,5 % par rapport au premier trimestre de 2010. La marge bénéficiaire d'exploitation du portefeuille global s'est établie à 54,2 % soit au même niveau qu'au premier trimestre de 2010, alors que la marge bénéficiaire du portefeuille comparable a été de 53,3 %, comparativement à 54,2% pour la même période de 2010.

Le bénéfice net a atteint 25,6 millions \$ en hausse de 16,0 % sur celui du premier trimestre de 2010. Quant au **bénéfice net dilué par part**, il est de 0,41 \$ en hausse de 2,5 % comparé à la même période l'an dernier.

Le bénéfice distribuable s'est établi à 22,0 millions \$, en hausse de 11,4 % par rapport à celui du premier trimestre de 2010. **Le bénéfice distribuable récurrent par part** pleinement dilué s'est chiffré à 0,35 \$, comparativement à 0,36 \$ pour le trimestre correspondant de 2010, soit une baisse de 2,8 %.

Les fonds provenant de l'exploitation récurrents ont atteint 25,8 millions \$, soit une hausse de 14,0 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés au cours de la dernière année. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** par part pleinement dilués se sont établis à 0,34 \$, comparativement à 0,35 \$ pour le premier trimestre de 2010, en baisse de 2,9 %. Cette baisse des résultats par part reflète principalement l'effet dilutif des émissions de parts réalisées en 2010.

Au premier trimestre de 2011, Cominar a versé des **distributions** de 22,8 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 19,8 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2010, soit une augmentation de 15,0 %. **Les distributions par part** ont été de 0,36 \$, demeurant stables par rapport à celles du premier trimestre de 2010.

Situation financière

Le ratio d'endettement global de Cominar s'établissait à 53,9 % au 31 mars 2011, soit bien en-deçà du ratio maximal de 65,0 % permis par sa convention de fiducie lorsque des débetures convertibles sont en circulation. Par ailleurs, **le ratio annualisé de couverture des intérêts** se situait à 2,90 : 1 au 31 mars 2011, se comparant avantageusement à celui de ses pairs.

Taux d'occupation des immeubles du portefeuille

Au 31 mars 2011, le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles en location de Cominar s'établissait à 93,9 %, un niveau des plus appréciables, en progression depuis le premier trimestre de l'an dernier alors que le taux d'occupation se situait à 92,7 % au sortir d'une période économique difficile. Les équipes de location poursuivent leurs efforts intensifs, en particulier dans le secteur industriel et polyvalent de la région de Montréal où les taux d'occupation sont en redressement. Ainsi, au premier trimestre, Cominar avait déjà renouvelé 44,6 % de tous ses baux venant à échéance en 2011. De plus, de nouveaux baux ont été signés pour une superficie de 0,8 million de pieds carrés.

Acquisitions réalisées au premier trimestre de 2011

Cominar a poursuivi l'expansion de son portefeuille par l'acquisition de trois immeubles de bureaux de qualité, le 1^{er} mars 2011, pour un investissement de 79,2 millions \$ et dont le taux de capitalisation moyen pondéré est de 8,6 %. L'un de ces immeubles couvre une superficie locative de 372 000 pieds carrés à Montréal, où il est avantageusement situé à proximité des grands axes routiers et de stations de métro. Notons que cet immeuble est loué à 99 %. Les deux autres acquisitions ont été réalisées dans les Provinces atlantiques, soit à Halifax, Nouvelle-Écosse et à Moncton, Nouveau-Brunswick. Ces deux immeubles de bureaux de construction récente ayant un taux d'occupation moyen pondéré de 92,4 % totalisent 143 000 pieds carrés d'espace locatif.

Événement subséquent : acquisition de deux immeubles de Moncton, N.-B.

Le 29 avril 2011, le FPI a acquis un immeuble à bureaux d'une superficie locative de 15 000 pieds carrés et un immeuble commercial de 27 000 pieds carrés, tous deux situés à Moncton, Nouveau-Brunswick. Acquis au coût de 5,2 millions \$, dont 1,5 million \$ par la prise en charge d'un emprunt hypothécaire et 3,7 millions \$ payés comptant, ces immeubles sont occupés à 100 %. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,8 %.

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

Information financière additionnelle

Les états financiers intermédiaires consolidés de Cominar, qui sont préparés pour la première fois conformément aux Normes internationales d'information financière (les IFRS), et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au premier trimestre terminé le 31 mars 2011 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 mai 2011

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 12 mai 2011 à 11h00 (HAE) afin de présenter les résultats du premier trimestre de 2011. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1-800-731-5319. Pour vous assurer de pouvoir y participer, veuillez appeler cinq minutes avant le début de la conférence. Pour ceux qui ne peuvent y participer, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 12 mai 2011 à 14h00, jusqu'au jeudi 19 mai 2011 à 23h59, en composant le 1-877-289-8525 suivi du code 4432496#.

PROFIL au 12 mai 2011

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 263 immeubles de qualité, dont 52 immeubles de bureaux, 52 immeubles commerciaux et 159 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de 20,8 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal, Ottawa-Gatineau et des Provinces atlantiques. 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 IFRS

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 normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS. 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 IFRS les plus semblables :

Trimestres terminés les 31 mars	2011			2010		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (IFRS)	25 619	25 619	25 619	22 087	22 087	22 087
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	271	—	271	223	—	223
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	58	—	—	56	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(1 096)	—	(1 096)	(550)	—	(550)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(156)	—	—	(30)	—	—
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(518)	—	—	(138)
+ Charges d'impôts différés	132	132	132	—	—	—
- Provision pour frais relatifs à la location	(2 870)	—	(2 870)	(2 581)	—	(2 581)
+ Frais de transactions – regroupement d'entreprises	—	—	—	500	500	500
	21 958	25 751	21 538	19 705	22 587	19 541

- 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 web de Cominar à www.cominar.com sous « Informations aux investisseurs – Rapports trimestriels ».