

# Communiqué de presse

pour publication immédiate

## Croissance et expansion soutenues au troisième trimestre de 2010

- Hausse de 10,0 % des produits d'exploitation et de 7,8 % du bénéfice d'exploitation net
- Les fonds provenant de l'exploitation ont atteint 26,9 millions \$, en hausse de 7,7 %
- Acquisition d'un immeuble à bureaux à Brossard au Québec

---

### TSX - CUF.UN

Québec, le 11 novembre 2010 — Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2010, le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») a maintenu de bons résultats et poursuivi son expansion.

« Nous avons connu une bonne performance au cours du troisième trimestre de 2010 tout en continuant de créer de la valeur par des acquisitions et développements. Notre situation financière saine et solide nous a permis de poursuivre notre stratégie d'affaires par l'acquisition d'un immeuble à bureaux à Brossard au cours du troisième trimestre, et en octobre, nous avons ajouté onze autres immeubles à notre portefeuille, dont dix au Nouveau-Brunswick », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2010, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 69,4 millions \$, en hausse de 10,0 % comparativement au trimestre terminé le 30 septembre 2009. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des immeubles acquis en 2009 et 2010.

**Le bénéfice d'exploitation net** a atteint 42,3 millions \$, en hausse de 7,8 % par rapport au troisième trimestre de 2009. La marge bénéficiaire d'exploitation s'est établie à 61,0 % et la marge bénéficiaire du portefeuille comparable à 60,6 %, soit légèrement inférieures aux marges du troisième trimestre de 2009, qui étaient respectivement de 62,2 % et 61,9 %.

**Le bénéfice net** a atteint 10,0 millions \$ en hausse de 13,2 % sur celui du troisième trimestre de 2009. Quant au **bénéfice net dilué par part**, il s'est maintenu au même niveau que celui du trimestre correspondant de 2009, soit à 0,16 \$.

**Le bénéfice distribuable** s'est établi à 23,7 millions \$, en hausse de 9,3 % par rapport à celui du troisième trimestre de 2009. **Le bénéfice distribuable récurrent par part** pleinement dilué s'est élevé à 0,37 \$, comparativement à 0,39 \$ pour le trimestre correspondant de 2009, soit une baisse de 5,1 % qui est principalement attribuable à l'effet dilutif des émissions de parts réalisées en 2009 et 2010.

**Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont atteint 26,9 millions \$, soit une hausse de 7,7 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2009 et 2010. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part** pleinement dilués se sont élevés à 0,37 \$, comparativement à 0,38 \$ pour le troisième trimestre de 2009, en baisse de 2,6 %. Cette baisse des résultats par part reflète principalement l'effet dilutif des émissions de parts réalisées en 2009 et 2010.

Au troisième trimestre de 2010, Cominar a versé des **distributions** de 22,4 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 19,7 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2009, soit une augmentation de 13,8 %. **Les distributions par part** ont été de 0,36 \$, demeurant stables par rapport à celles du troisième trimestre de 2009.

### **Situation financière**

Au 30 septembre 2010, le **ratio d'endettement global** du Fonds s'établissait à 56,5 %, soit un ratio inférieur au maximum 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** de Cominar se situait à 2,80: 1 au 30 septembre 2010, se comparant très avantageusement à celui de ses pairs.

### **Taux d'occupation des immeubles du portefeuille**

Au 30 septembre 2010, le **taux d'occupation** global s'établissait à 93,7 %, en hausse comparativement à 92,7 % au 31 mars 2010. En effet, le fléchissement du taux d'occupation constaté au premier trimestre de 2010 se résorbe. Une demande croissante, notamment pour les espaces locatifs industriels dans la région de Montréal, donne des résultats encourageants. Au 30 septembre dernier, l'équipe de location avait déjà renouvelé 76,2 % des baux venant à échéance en 2010 et de nouveaux baux ont été signés pour une superficie de 1,0 million de pieds carrés.

### **Acquisitions réalisées au troisième trimestre de 2010 et ultérieurement**

En juillet, le Fonds s'est porté acquéreur d'un immeuble à bureaux d'une superficie locative de 90 000 pieds carrés situé à Brossard, au coût de 13 millions \$ avec un taux de capitalisation de 8,5 %. De plus, en octobre, Cominar a acquis onze autres propriétés pour une considération totale de 29,8 millions \$, ajoutant à son portefeuille immobilier une superficie locative de quelque 463 000 pieds carrés, dont 196 000 pieds carrés à Laval au Québec et 267 000 pieds carrés à Fredericton et Moncton au Nouveau- Brunswick.

### **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](http://www.cominar.com).

### **Information financière additionnelle**

Les états financiers intermédiaires consolidés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au troisième trimestre terminé le 30 septembre 2010 seront déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et sont disponibles sur le site web de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

### **Conférence téléphonique du 11 novembre 2010**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 11 novembre 2010 à 11h (HE) afin de présenter les résultats du troisième trimestre de 2010.

Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1-888-231-8191. 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 11 novembre 2010 à 14h, jusqu'au jeudi 18 novembre 2010 à 23h59, en composant le 1-800-642-1687 suivi du code 16661885.

### **PROFIL au 11 novembre 2010**

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 254 immeubles de qualité, dont 47 immeubles de bureaux, 51 immeubles commerciaux et 156 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de 20 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa ainsi que dans les 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 PCGR

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 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. Le tableau qui suit présente le rapprochement du DI, du FFO et du AFFO avec les mesures conformes aux PCGR les plus semblables :

Trimestres terminés les 30 septembre	2010			2009		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (PCGR)	10 033	10 033	10 033	8 860	8 860	8 860
+ Amortissement des immeubles productifs de revenu	13 994	13 994	13 994	13 609	13 609	13 609
+ Amortissement des frais de location capitalisés	—	2 890	2 890	—	2 498	2 498
- Amortissement des baux au-dessous du marché	(230)	—	(230)	(193)	—	(193)
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	221	—	221	109	—	109
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	56	—	—	10	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(269)	—	(269)	(729)	—	(729)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(133)	—	—	(30)	—	—
- Amortissement des frais de location capitalisés	—	—	(2 890)	—	—	(2 498)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(416)	—	—	(596)
- Économie d'impôts futurs	(21)	(21)	(21)	—	—	—
	23 651	26 896	23 312	21 636	24 967	21 060

- 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 intermédiaires consolidés complets, incluant les notes y afférentes, sont disponibles sur le site web de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous « Informations aux investisseurs – Rapports trimestriels ».