

# Communiqué de presse

## 44<sup>e</sup> trimestre consécutif de croissance pour Cominar

### Deuxième trimestre de l'exercice 2009 :

- Hausse de 14,2 % des produits d'exploitation et 14,7 % du bénéfice d'exploitation net
- Le bénéfice distribuable s'est établi à 20,6 millions \$, en hausse de 10,1 %
- Les fonds provenant de l'exploitation ont atteint 23,8 millions \$, en hausse de 10,5 %
- Hausse des distributions de 13,5 %
- Émission de parts pour un produit de 57,5 millions \$

### Événement postérieur au 30 juin 2009 :

- Clôture d'une nouvelle émission de parts pour un produit de 57,5 millions \$

### **TSX - CUF.UN**

Québec, le 6 août 2009 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») a réalisé à nouveau une solide croissance au deuxième trimestre terminé le 30 juin 2009.

### **Faits saillants des résultats**

Périodes terminées les 30 juin (en milliers de dollars sauf les montants par part)	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2009	2008	Variation %	2009	2008	Variation %
Produits d'exploitation <sup>(1) (2)</sup>	<b>67 373</b>	58 994	14,2	<b>135 240</b>	116 327	16,3
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1) (2) (3)</sup>	<b>39 547</b>	34 470	14,7	<b>76 231</b>	65 920	15,6
Bénéfice net <sup>(1)</sup>	<b>7 715</b>	6 826	13,0	<b>11 757</b>	10 951	7,4
Bénéfice distribuable récurrent <sup>(1)(3)</sup>	<b>20 626</b>	18 728	10,1	<b>38 071</b>	34 522	10,3
Fonds provenant de l'exploitation récurrents <sup>(1)(3)</sup>	<b>23 835</b>	21 572	10,5	<b>44 694</b>	40 298	10,9
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(1)(3)</sup>	<b>20 161</b>	18 192	10,8	<b>37 207</b>	33 874	9,8
Distributions	<b>18 261</b>	16 095	13,5	<b>34 784</b>	31 464	10,6
<b>Par part</b>						
Bénéfice net	<b>0,16</b>	0,15	6,7	<b>0,25</b>	0,24	4,2
Bénéfice distribuable récurrent (pd) <sup>(3)(4)</sup>	<b>0,41</b>	0,40	2,5	<b>0,79</b>	0,75	5,3
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) <sup>(3)(4)</sup>	<b>0,46</b>	0,45	2,2	<b>0,90</b>	0,86	4,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) <sup>(3)(4)</sup>	<b>0,40</b>	0,39	2,6	<b>0,77</b>	0,74	4,1
Distributions (de base)	<b>0,360</b>	0,353	2,0	<b>0,720</b>	0,692	4,0

(1) Certains chiffres de 2008 ont été modifiés à la suite de l'adoption d'une nouvelle convention comptable appliquée rétroactivement.

(2) Certains montants de 2008 ont été reclassés en tant qu'activités abandonnées conformément aux PCGR.

(3) Mesure financière non conforme aux PCGR. Voir le rapprochement avec la mesure conforme aux PCGR la plus semblable ci-incluse.

(4) Pleinement dilué.

« Nos résultats du deuxième trimestre et des six premiers mois de 2009 montrent une solide croissance par rapport aux périodes correspondantes de 2008 et indiquent que nos opérations immobilières se sont maintenues de façon satisfaisante malgré la crise économique. La demande pour des espaces locatifs demeure relativement bonne pour l'ensemble de notre portefeuille qui bénéficie d'une répartition sectorielle et géographique. Nous avons poursuivi nos projets de développement immobilier et nous continuons d'observer la prudence dans notre stratégie d'affaires tout en analysant les opportunités d'expansion qui correspondent à nos critères. Malgré des conditions de financement resserrées, nous avons réalisé avec succès deux émissions de parts en avril et juillet 2009, ce qui nous positionne bien pour réaliser d'éventuels projets d'expansion intéressants », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour le deuxième trimestre terminé le 30 juin 2009, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 67,4 millions \$, en hausse de 14,2 %. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions d'immeubles à bureaux et industriels et polyvalents et des développements réalisés en 2008 et au début de 2009.

**Le bénéfice d'exploitation net** a atteint 39,5 millions \$, en hausse de 14,7 % par rapport au deuxième trimestre de 2008. La marge bénéficiaire d'exploitation s'est élevée à 58,7 %, en légère hausse par rapport à celle du deuxième trimestre de 2008, et la marge bénéficiaire du portefeuille comparable s'est maintenue sensiblement au même niveau qu'en 2008, soit à 58,3 %.

**Le bénéfice net** a atteint 7,7 millions \$, en hausse de 13,0 % sur celui du deuxième trimestre de 2008. **Le bénéfice net par part** a augmenté de 6,7 % pour s'établir à 0,16 \$.

**Le bénéfice distribuable** s'est chiffré à 20,6 millions \$, en hausse de 10,1 % par rapport à celui du deuxième trimestre de 2008. **Le bénéfice distribuable récurrent par part pleinement dilué** s'est élevé à 0,41 \$, comparativement à 0,40 \$ pour le trimestre correspondant de 2008, en hausse de 2,5 %.

**Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont atteint 23,8 millions \$, en hausse de 10,5 % sur ceux du deuxième trimestre de 2008, reflétant la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2008 et au début de 2009 ainsi que la croissance de 2,7 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** par part pleinement dilué se sont élevés à 0,40 \$, comparativement à 0,39 \$ pour le deuxième trimestre de 2008, en hausse de 2,6 %.

Au deuxième trimestre de 2009, Cominar a versé des **distributions** de 18,3 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 16,1 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2008, soit une augmentation de 13,5 %. **La distribution par part** a été de 0,360 \$, par rapport à 0,353 \$ pour le deuxième trimestre de 2008.

### **Situation financière**

Au cours du deuxième trimestre de 2009, Cominar a réalisé une émission de 4 792 050 parts pour un produit de 57,5 millions \$. Le produit net de cette émission a été affecté à la réduction de la dette qui finance son programme d'acquisitions et de développements continu. Le 25 juin 2009, Cominar a contracté un emprunt hypothécaire de 20,0 millions \$, portant intérêt au taux de 5,87 %. Au 30 juin 2009, **le ratio d'endettement global** s'établissait à 60,9 %, soit à un taux inférieur au taux maximal de 65,0 % permis par sa convention de fiducie lorsque des débentures convertibles sont en circulation. **Le ratio de couverture des intérêts** demeurait conservateur à 2,60 : 1 sur une base annualisée. Le taux d'intérêt moyen de la dette à long terme s'établissait à 5,56 % au 30 juin 2009, en baisse de sept points de base par rapport au 31 décembre 2008.

### **Événement postérieur au 30 juin 2009**

**Émission de parts de 57,5 millions \$** — Le 8 juillet 2009, Cominar a clôturé une émission de 3 783 500 parts pour un produit de 57,5 millions \$. Le produit net de l'émission a été affecté à la réduction de l'encours de la dette contractée aux termes de facilités de crédit courantes utilisée pour financer le programme d'acquisitions et de développements continu de Cominar. Compte tenu de la réduction des emprunts bancaires effectuée avec le produit net de cette émission, **le ratio d'endettement global est passé à 58,0 %**.

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

Au deuxième trimestre, les taux d'occupation des secteurs bureaux et commercial de Cominar se sont élevés à 94,4 % et 97,0 % respectivement, par rapport à 94,5 % et 97,1 % au 31 décembre 2008 ; alors que le taux d'occupation de son secteur industriel et polyvalent s'est établi à 93,0 %, comparativement à 94,0 % au 31 décembre 2008, soit une baisse de 1,0 % provenant des immeubles situés dans la région de Montréal qui a ressenti les effets de la récession économique. Au 30 juin 2009, le taux d'occupation du portefeuille s'est établi à 94,0 %. À la fin du deuxième trimestre, l'équipe de location avait renouvelé 46,1 % des baux venant à échéance en 2009 et signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,4 million de pieds carrés.

### **Expansion du portefeuille immobilier**

Le 16 janvier 2009, Cominar a fait l'acquisition d'un immeuble à bureaux d'une superficie de 227 260 pieds carrés, situé au 8400, boulevard Décarie à Montréal, pour un prix d'achat de 36,8 millions \$, et dont le taux de capitalisation est de 8,8 %. Cet immeuble est rattaché à une propriété de Cominar et ces deux immeubles sont loués à 100 % à un même locataire. Pour cette acquisition, Cominar a assumé un emprunt hypothécaire de 13,5 millions \$ portant intérêt à un taux de 5,55 %, et le solde du prix d'achat a été payé comptant.

Les développements en cours dans les régions de Québec et de Montréal, représentent une superficie locative additionnelle d'approximativement 0,7 million de pieds carrés et un investissement total estimé à 97,4 millions \$. Leur taux de capitalisation moyen est estimé à 9,4 %, soit nettement supérieur aux taux en vigueur pour des propriétés semblables, dans le marché actuel. L'avancement actuel de ces développements ne laisse pas prévoir de dépassement budgétaire significatif.

### **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 reçoivent un montant additionnel équivalant à 5 % des distributions 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 ayant trait aux deuxième trimestre et six mois terminés le 30 juin 2009 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 6 août 2009**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 6 août 2009 à 11h30 (HE) afin de présenter les résultats du deuxième trimestre de 2009. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1-800-251-6546. Une présentation ayant trait aux résultats sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site web du Fonds [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous le titre « Conférence téléphonique ». De plus, l'événement sera diffusé simultanément sur le site web du Fonds et archivé pour une période de 90 jours.

## **PROFIL au 6 août 2009**

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 215 immeubles de qualité, dont 38 immeubles de bureaux, 38 immeubles commerciaux et 139 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 18,5 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa. 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 juin	2009			2008		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (PCGR)	7 715	7 715	7 715	6 826	6 826	6 826
+ Amortissement des immeubles productifs de revenu	13 731	13 731	13 731	12 634	12 634	12 634
+ Amortissement des frais de location capitalisés	—	2 389	2 389	—	2 112	2 112
- Amortissement des baux au-dessous du marché	(175)	—	(175)	(126)	—	(126)
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	150	—	150	171	—	171
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	10	—	—	9	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(774)	—	(774)	(754)	—	(754)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(31)	—	—	(32)	—	—
- Amortissement des frais de location capitalisés	—	—	(2 389)	—	—	(2 112)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(486)	—	—	(559)
	<b>20 626</b>	<b>23 835</b>	<b>20 161</b>	<b>18 728</b>	<b>21 572</b>	<b>18 192</b>

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

## FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

# BILANS CONSOLIDÉS

[non vérifiés, en milliers de dollars]

	Au 30 juin 2009 \$	Au 31 décembre 2008 \$
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenu		
Bâtiments	1 237 713	1 228 770
Terrains	202 116	199 211
Actifs incorporels	<u>72 375</u>	<u>79 106</u>
	<b>1 512 204</b>	<b>1 507 087</b>
Immeubles en développement	113 280	72 945
Terrains détenus pour développement futur	42 372	20 857
Frais de location capitalisés et autres actifs	47 301	44 141
Frais payés d'avance	20 844	1 954
Débiteurs	<u>26 114</u>	<u>21 352</u>
	<b>1 762 115</b>	<b>1 668 336</b>
<b>PASSIF</b>		
Emprunts hypothécaires	782 278	730 711
Débiteures convertibles	204 445	203 723
Emprunts bancaires	189 327	186 987
Créditeurs et charges à payer	35 233	34 987
Distributions payables aux porteurs de parts	<u>6 084</u>	<u>—</u>
	<b>1 217 367</b>	<b>1 156 408</b>
<b>AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>		
Avoir des porteurs de parts	544 748	511 928
	<b>1 762 115</b>	<b>1 668 336</b>

# ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour les périodes terminées les 30 juin  
[non vérifiés, en milliers de dollars]

	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2009	2008	2009	2008
	\$	\$	\$	\$
<b>Apports des porteurs de parts</b>				
Solde au début de la période	601 221	592 304	600 965	591 172
Émissions de parts	57 970	4 151	58 226	5 283
Rémunération des preneurs fermes et frais afférents au placement	(2 702)	—	(2 702)	—
Solde à la fin de la période	656 489	596 455	656 489	596 455
<b>Bénéfices nets cumulés</b>				
Solde au début de la période	276 441	251 904	272 399	247 779
Modification due à une nouvelle convention comptable	—	(365)	—	(365)
Bénéfice net	7 715	6 826	11 757	10 951
Solde à la fin de la période	284 156	258 365	284 156	258 365
<b>Distributions cumulées</b>				
Solde au début de la période	(379 340)	(313 449)	(362 817)	(298 080)
Distributions aux porteurs de parts	(18 261)	(16 095)	(34 784)	(31 464)
Solde à la fin de la période	(397 601)	(329 544)	(397 601)	(329 544)
<b>Surplus d'apport</b>				
Solde au début de la période	1 242	637	1 069	513
Régime d'options d'achat de parts	150	115	323	239
Solde à la fin de la période	1 392	752	1 392	752
<b>Autre composante de l'avoir</b>				
Composante avoir des débentures convertibles	312	312	312	312
<b>Total de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>544 748</b>	<b>526 340</b>	<b>544 748</b>	<b>526 340</b>

# ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DU RÉSULTAT ÉTENDU

Pour les périodes terminées les 30 juin  
[non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]

	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2009 \$	2008 \$	2009 \$	2008 \$
<b>Produits d'exploitation</b>				
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	67 373	58 994	135 240	116 327
<b>Charges d'exploitation</b>				
Frais d'exploitation	11 757	10 248	26 644	22 207
Impôts fonciers et services	15 211	13 578	30 642	26 910
Frais de gestion immobilière	858	698	1 723	1 290
	27 826	24 524	59 009	50 407
<b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants</b>	39 547	34 470	76 231	65 920
Intérêts sur emprunts	14 533	12 002	29 229	23 852
Amortissement des immeubles productifs de revenu	13 731	12 622	27 950	25 081
Amortissement des frais de location capitalisés	2 389	2 106	4 987	4 230
Amortissement des autres actifs	91	72	182	134
	30 744	26 802	62 348	53 297
<b>Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers</b>	8 803	7 668	13 883	12 623
<b>Frais d'administration du Fonds</b>	(1 161)	(984)	(2 254)	(1 863)
<b>Autres revenus</b>	73	124	128	175
<b>Bénéfice net provenant des activités poursuivies</b>	7 715	6 808	11 757	10 935
<b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées</b>	—	18	—	16
<b>Bénéfice net et résultat étendu</b>	7 715	6 826	11 757	10 951
<b>Bénéfice net de base par part</b>	0,155	0,150	0,246	0,242
<b>Bénéfice net dilué par part</b>	0,155	0,149	0,246	0,239

# ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour les périodes terminées les 30 juin  
[non vérifiés, en milliers de dollars]

	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2009	2008	2009	2008
	\$	\$	\$	\$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>				
Bénéfice net	7 715	6 826	11 757	10 951
Ajustements pour :				
Amortissement des immeubles productifs de revenu	13 731	12 634	27 950	25 104
Amortissement des baux en dessous du marché	(175)	(126)	(379)	(253)
Amortissement des frais de location capitalisés	2 389	2 112	4 987	4 243
Amortissement des frais de financement capitalisés et autres actifs	797	493	1 508	928
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(31)	(32)	(62)	(63)
Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	10	9	20	18
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	150	171	323	301
	<b>24 586</b>	<b>22 087</b>	<b>46 104</b>	<b>41 229</b>
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(18 301)	(4 298)	(23 103)	(18 888)
	<b>6 285</b>	<b>17 789</b>	<b>23 001</b>	<b>22 341</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>				
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(4 248)	(33 377)	(31 021)	(56 618)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(22 599)	(5 090)	(51 529)	(10 997)
Produit net encaissé lors de la disposition d'une participation dans un immeuble détenu en copropriété	2 015	—	2 015	—
Frais de location capitalisés	(4 652)	(4 352)	(8 888)	(8 926)
Autres actifs	(132)	(1 081)	(226)	(1 621)
	<b>(29 616)</b>	<b>(43 900)</b>	<b>(89 649)</b>	<b>(78 162)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>				
Emprunts hypothécaires	19 844	81 368	94 162	111 232
Remboursement des emprunts hypothécaires	(4 863)	(84 635)	(56 409)	(139 863)
Emprunts bancaires	(29 236)	41 421	2 071	111 926
Produit net de l'émission de parts	54 941	2 850	54 929	3 422
Distributions aux porteurs de parts	(17 355)	(14 893)	(28 105)	(30 896)
	<b>23 331</b>	<b>26 111</b>	<b>66 648</b>	<b>55 821</b>
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	—	—	—	—