

# Communiqué de presse

## FPI Cominar

### Croissance soutenue au premier trimestre de 2009

- Hausse de 18,4 % des produits d'exploitation et 16,6 % du bénéfice d'exploitation net
- Le bénéfice distribuable s'est établi à 17,4 millions \$, en hausse de 10,5 %
- Les fonds provenant de l'exploitation ont atteint 20,9 millions \$, en hausse de 11,4 %
- Acquisition stratégique à Montréal : un investissement de 37 millions \$

#### *Événements postérieurs au 31 mars 2009 :*

- Émission de parts : 57,5 millions \$
- Désignation du *Complexe Jules-Dallaire* (projet boulevard Laurier, Québec) et investissement de la famille Dallaire dans cet important complexe immobilier

---

#### TSX - CUF.UN

Québec, le 13 mai 2009 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce une solide croissance au premier trimestre terminé le 31 mars 2009.

#### Faits saillants des résultats

Trimestres terminés les 31 mars (en milliers de dollars sauf les montants par part)	2009	2008	Variation %
Produits d'exploitation <sup>(1) (2)</sup>	67 867	57 333	18,4
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1) (2) (3)</sup>	36 684	31 450	16,6
Bénéfice net <sup>(1)</sup>	4 042	4 125	(2,0)
Bénéfice distribuable récurrent <sup>(1) (3)</sup>	17 445	15 794	10,5
Fonds provenant de l'exploitation récurrents <sup>(1) (3)</sup>	20 859	18 726	11,4
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(1) (3)</sup>	17 046	15 682	8,7
Distributions	16 523	15 369	7,5
<b>Par part</b>			
Bénéfice net	0,09	0,09	—
Bénéfice distribuable récurrent (pd) <sup>(3) (4)</sup>	0,38	0,35	8,6
Fonds provenant de l'exploitation récurrents (pd) <sup>(3) (4)</sup>	0,44	0,40	10,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (pd) <sup>(3) (4)</sup>	0,37	0,35	5,7
Distributions (de base)	0,360	0,339	6,2

(1) Certains chiffres de 2008 ont été modifiés suite à 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.

« Les trois premiers mois de 2009 s'inscrivent comme notre 43<sup>e</sup> trimestre consécutif de croissance, et ce, malgré le contexte économique qui prévaut depuis 2008. Au premier trimestre, notre taux d'occupation est resté stable et élevé à 94,5 %, soit au même niveau qu'au trimestre correspondant de 2008, tout en étant comparable au taux moyen d'occupation des cinq dernières années qui n'a que très peu fluctué. Nous constatons que la demande pour des espaces locatifs demeure bonne dans notre portefeuille. Par ailleurs, malgré des conditions de prêt plus strictes, nous avons renouvelé, en avance et à de faibles taux d'intérêt, notre facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition de 255 millions \$. Nous avons aussi contracté ou pris en charge des emprunts hypothécaires totalisant 88,0 millions \$. Le 21 avril 2009, nous avons procédé à une émission de parts de 57,5 millions \$, dont le produit net a été imputé à la réduction de la dette utilisée pour financer notre programme d'acquisitions et de développements continus. Nous maintenons une position financière saine et solide qui 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 terminé le 31 mars 2009, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 67,9 millions \$, en hausse de 18,4 %. 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 36,7 millions \$, en hausse de 16,6 % par rapport au premier trimestre de 2008. La marge bénéficiaire d'exploitation s'est établie à 54,1 %, légèrement en dessous de la moyenne obtenue au cours des périodes précédentes, alors que la marge bénéficiaire du portefeuille comparable s'est maintenue sensiblement au même niveau qu'en 2008, soit à 53,6 %.

**Le bénéfice net** a atteint 4,0 millions \$ ou 0,09 \$ par part, soit un résultat comparable au trimestre correspondant de 2008.

**Le bénéfice distribuable** s'est établi à 17,4 millions \$, en hausse de 10,5 % par rapport à celui du premier trimestre de 2008. **Le bénéfice distribuable récurrent par part** pleinement dilué s'est élevé à 0,38 \$, comparativement à 0,35 \$ pour le trimestre correspondant de 2008, en hausse de 8,6 %.

**Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont atteint 20,9 millions \$, soit une hausse de 11,4 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2008 et au début de 2009 ainsi que la croissance de 2,3 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** par part pleinement dilué se sont élevés à 0,37 \$, comparativement à 0,35 \$ pour le premier trimestre de 2008, en hausse de 5,7 %.

Au premier trimestre de 2009, Cominar a versé des **distributions** de 16,5 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 15,4 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2008, soit une augmentation de 7,5 %. **La distribution par part** a été de 0,360 \$, par rapport à 0,339 \$ pour le premier trimestre de 2008.

### **Situation financière**

Le 19 février 2009, Cominar a annoncé le renouvellement de sa facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition de 255 millions \$ dont l'échéance est maintenant fixée au 19 juin 2010. Au cours du premier trimestre de 2009, Cominar a également contracté ou pris en charge des emprunts hypothécaires totalisant 88,0 millions \$ et portant intérêt à un taux contractuel moyen pondéré de 4,65 %. Par ailleurs, il a remboursé des soldes d'emprunts hypothécaires échus de 47,1 millions \$ portant intérêt au taux contractuel moyen pondéré de 5,53 % en utilisant ses facilités de crédit et les nouveaux emprunts hypothécaires.

**Le ratio d'endettement global** s'établissait à 62,8 %, soit à un taux inférieur au taux maximal de 65,0 % permis par sa convention de fiducie lorsque des débetures convertibles sont en circulation. **Le ratio de couverture des intérêts** demeurait conservateur à 2,42 : 1 ; notons que sur une base annualisée, ce ratio se situe plutôt à 2,6 : 1. Le taux d'intérêt moyen de la dette à long terme s'établissait à 5,55%, en baisse de huit points de base par rapport au 31 décembre 2008.

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

Au 31 mars 2009, **le taux d'occupation** s'établissait à 94,5 %, soit au même niveau qu'au premier trimestre de 2008 et comparable au taux moyen d'occupation des cinq dernières années. Au cours du premier trimestre, l'équipe de location a renouvelé 35,0 % des baux venant à échéance en 2009 ; soulignons que cette année, 13,4 % des baux de Cominar viendront à échéance. De plus, Cominar a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,2 million de pieds carrés.

### **Acquisition réalisée au premier trimestre de 2009**

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.

### **Développements en cours**

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. Ces développements se poursuivent conformément à la planification établie.

### **Événements postérieurs au 31 mars 2009**

**Complexe Jules-Dallaire** — Au cours des dernières semaines, Cominar a annoncé qu'il avait officiellement nommé « *Complexe Jules-Dallaire* » son grand projet immobilier situé sur le boulevard Laurier, à Québec, en l'honneur et à la mémoire du fondateur de Cominar, feu Jules Dallaire. Il annonçait également que la famille Dallaire avait conclu une entente aux termes de laquelle elle s'est portée acquéreur, le 4 mai dernier, d'une participation de 5 % dans cet important complexe, moyennant un prix d'achat d'environ 2,0 millions \$ reflétant sa quote-part des investissements réalisés à ce jour dans ce complexe. De plus, la famille Dallaire prendra en charge sa quote-part des dépenses futures reliées à ce projet. Le complexe Jules-Dallaire sera géré par Les services administratifs Cominar inc., filiale en propriété exclusive de Cominar. La gestion quotidienne, les questions budgétaires et la location de ce complexe continueront d'être sous le contrôle de Cominar.

**Émission de parts de 57,5 millions \$** — Le 21 avril 2009, Cominar a procédé à une émission de 4 792 050 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, laquelle dette a été utilisée pour financer le programme d'acquisitions et de développements continu de Cominar. Ainsi, Cominar a fait passer son **ratio d'endettement global** à 59,9 % au 12 mai 2009.

### **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 ayant trait au premier trimestre terminé le 31 mars 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 13 mai 2009**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le mercredi 13 mai 2009 à 11h (HE) afin de présenter les résultats du premier trimestre de 2009. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 595-8550. 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 13 mai 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 31 mars	2009			2008		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (PCGR)	4 042	4 042	4 042	4 125	4 125	4 125
+ Amortissement des immeubles productifs de revenu	14 219	14 219	14 219	12 470	12 470	12 470
+ Amortissement des frais de location capitalisés	—	2 598	2 598	—	2 131	2 131
- Amortissement des baux au-dessous du marché	(204)	—	(204)	(127)	—	(127)
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	173	—	173	130	—	130
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	10	—	—	9	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(764)	—	(764)	(782)	—	(782)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(31)	—	—	(31)	—	—
- Amortissement des frais de location capitalisés	—	—	(2 598)	—	—	(2 131)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(420)	—	—	(134)
	17 445	20 859	17 046	15 794	18 726	15 682

- 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 31 mars 2009	Au 31 décembre 2008
	\$	\$
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenu		
Bâtiments	1 241 937	1 228 770
Terrains	202 211	199 211
Actifs incorporels	<u>77 893</u>	<u>79 106</u>
	1 522 041	1 507 087
Immeubles en développement	98 521	72 945
Terrains détenus pour développement futur	37 176	20 857
Frais de location capitalisés et autres actifs	45 061	44 141
Frais payés d'avance	8 892	1 954
Débiteurs	<u>26 444</u>	<u>21 352</u>
	1 738 135	1 668 336
<b>PASSIF</b>		
Emprunts hypothécaires	767 135	730 711
Déventures convertibles	204 084	203 723
Emprunts bancaires	218 401	186 987
Créditeurs et charges à payer	43 134	34 987
Distributions payables aux porteurs de parts	<u>5 505</u>	<u>—</u>
	1 238 259	1 156 408
<b>AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>		
Avoir des porteurs de parts	<u>499 876</u>	<u>511 928</u>
	1 738 135	1 668 336

# ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'AVOIR DES PORTEURS DE PARTS

Pour les trimestres terminés les 31 mars  
[non vérifiés, en milliers de dollars]

	2009	2008
	\$	\$
<b>Apports des porteurs de parts</b>		
Solde au début de la période	600 965	591 172
Émissions de parts	256	1 132
Solde à la fin de la période	601 221	592 304
<b>Bénéfices nets cumulés</b>		
Solde au début de la période	272 399	247 779
Modification due à une nouvelle convention comptable	—	(365)
Bénéfice net	4 042	4 125
Solde à la fin de la période	276 441	251 539
<b>Distributions cumulées</b>		
Solde au début de la période	(362 817)	(298 080)
Distributions aux porteurs de parts	(16 523)	(15 369)
Solde à la fin de la période	(379 340)	(313 449)
<b>Surplus d'apport</b>		
Solde au début de la période	1 069	513
Régime d'options d'achat de parts	173	124
Solde à la fin de la période	1 242	637
<b>Autre composante de l'avoir</b>		
Composante avoir des débetures convertibles	312	312
<b>Total de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>499 876</b>	<b>531 343</b>

# ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DU RÉSULTAT ÉTENDU

Pour les trimestres terminés les 31 mars  
[non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]

	2009 \$	2008 \$
<b>Produits d'exploitation</b>		
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	67 867	57 333
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais d'exploitation	14 887	11 959
Impôts fonciers et services	15 431	13 332
Frais de gestion immobilière	865	592
	<b>31 183</b>	<b>25 883</b>
<b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants</b>	<b>36 684</b>	<b>31 450</b>
Intérêts sur emprunts	14 696	11 850
Amortissement des immeubles productifs de revenu	14 219	12 459
Amortissement des frais de location capitalisés	2 598	2 124
Amortissement des autres actifs	91	62
	<b>31 604</b>	<b>26 495</b>
<b>Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers</b>	<b>5 080</b>	<b>4 955</b>
<b>Frais d'administration du Fonds</b>	<b>(1 093)</b>	<b>(879)</b>
<b>Autres revenus</b>	<b>55</b>	<b>51</b>
<b>Bénéfice net provenant des activités poursuivies</b>	<b>4 042</b>	<b>4 127</b>
<b>Perte nette provenant des activités abandonnées</b>	<b>—</b>	<b>(2)</b>
<b>Bénéfice net et résultat étendu</b>	<b>4 042</b>	<b>4 125</b>
<b>Bénéfice net de base par part</b>	<b>0,088</b>	<b>0,091</b>
<b>Bénéfice net dilué par part</b>	<b>0,088</b>	<b>0,090</b>

# ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour les trimestres terminés les 31 mars  
[non vérifiés, en milliers de dollars]

	2009	2008
	\$	\$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Bénéfice net	4 042	4 125
Ajustements pour :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	14 219	12 470
Amortissement des baux en dessous du marché	(204)	(127)
Amortissement des frais de location capitalisés	2 598	2 131
Amortissement des frais de financement capitalisés et autres actifs	711	435
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(31)	(31)
Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	10	9
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	173	130
	<b>21 518</b>	<b>19 142</b>
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	<b>(4 802)</b>	<b>(14 590)</b>
	<b>16 716</b>	<b>4 552</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(26 773)	(23 241)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(28 930)	(5 907)
Frais de location capitalisés	(4 236)	(4 574)
Autres actifs	(94)	(540)
	<b>(60 033)</b>	<b>(34 262)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Emprunts hypothécaires	74 318	29 864
Remboursement des emprunts hypothécaires	(51 546)	(55 228)
Emprunts bancaires	31 307	70 505
Produit net de l'émission de parts	(12)	572
Distributions aux porteurs de parts	(10 750)	(16 003)
	<b>43 317</b>	<b>29 710</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	—	—