

Communiqué de presse

pour publication immédiate

Cominar atteint de nouveaux sommets au 1^{er} trimestre de 2008 et augmente sa distribution par part

- Hausses de 67,5 % des produits d'exploitation et de 63,9 % du bénéfice d'exploitation net
- Le bénéfice distribuable s'est accru de 35,1 % pour s'élever à 15,7 millions \$ et les fonds provenant de l'exploitation ont atteint 18,7 millions \$
- Développements en cours et à venir totalisant un investissement de 144,2 millions \$ pour une superficie additionnelle de plus d'un million de pi²
- Augmentation de la distribution mensuelle de 11,3 cents par part à 12,0 cents par part.

TSX - CUF.UN

Québec, le 14 mai 2008 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce d'excellents résultats pour son premier trimestre terminé le 31 mars 2008.

Faits saillants des résultats

Trimestres terminés les 31 mars (en milliers de dollars sauf les montants par part)	2008	2007	Variation %
Produits d'exploitation (1)	57 406	34 271	67,5
Bénéfice d'exploitation net (1) (2)	31 386	19 152	63,9
Bénéfice net	4 014	7 324	(45,2)
Bénéfice distribuable (2)	15 683	11 608	35,1
Fonds provenant de l'exploitation (2)	18 707	13 672	36,8
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (2)	15 705	11 608	35,3
Distributions	15 369	11 378	35,1
Par part (pleinement dilué)			
Bénéfice distribuable	0,35	0,31	12,9
Fonds provenant de l'exploitation	0,40	0,36	11,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	0,35	0,31	12,9
Distributions (de base)	0,339	0,306	10,8

(1) Certains montants du premier trimestre de 2007 ont été reclassés en tant qu'activités abandonnées conformément aux PCGR.

(2) Voir note « Mesures non conformes aux PCGR »

« En plus des excellents résultats du trimestre et de l'acquisition des participations résiduelles dans sept immeubles industriels et polyvalents situés dans la région de Montréal, le fait dominant des trois premiers mois de 2008 a été sans contredit la mise en route de plusieurs projets d'envergure, principalement dans la région de Québec, qui font partie intégrante de notre plan de développement annoncé à la fin de 2007. L'ensemble de ces projets représente un investissement de plus de 144 millions \$ au cours des prochaines années et un potentiel de plus-value très attrayant, leur taux de capitalisation moyen s'élevant à 9,4 %. Ensemble, ils ajouteront une superficie locative de plus d'un million de pieds carrés à notre portefeuille répartie entre nos trois secteurs immobiliers. Nous sommes également satisfaits du taux d'occupation de notre portefeuille, qui est monté à 95,3 % au 31 mars 2008, dépassant ainsi celui de 94,7 % enregistré au 31 décembre 2007 » a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

Les produits d'exploitation se sont élevés à 57,4 millions \$ pour le premier trimestre terminé le 31 mars 2008, en hausse de 67,5 %. Cette importante augmentation résulte principalement de la contribution des immeubles acquis en 2007 et des développements réalisés en 2007 et au début de 2008.

Le bénéfice d'exploitation net a atteint 31,4 millions \$, en hausse de 63,9 % par rapport au premier trimestre de 2007. Les immeubles situés dans la région de Québec ont représenté 40,5 % du bénéfice d'exploitation net de la période, comparativement à 62,7 % en 2007 ; les immeubles situés dans la région de Montréal ont représenté 52,9 %, comparativement à 37,1 % pour le premier trimestre de 2007, alors que ceux situés dans la région d'Ottawa ont représenté 6,6 % du bénéfice d'exploitation net, comparativement à 0,2 % pour le premier trimestre de 2007.

Le bénéfice net s'est établi à 4,0 millions \$, en baisse de 45,2 % comparativement à 7,3 millions \$ pour le trimestre correspondant de 2007. Notons que la comparaison du bénéfice net de 2008 avec celui de 2007 n'est pas significative en raison principalement de l'augmentation importante de la dépense d'amortissement attribuable aux immeubles productifs de revenu acquis en 2007 et 2008.

Le bénéfice distribuable s'est établi à 15,7 millions \$ pour le trimestre, en hausse de 35,1 % par rapport à celui du trimestre correspondant de 2007. Par part pleinement diluée, le bénéfice distribuable s'est élevé à 0,35 \$, comparativement à 0,31 \$ pour le premier trimestre de 2007, en hausse de 12,9 %.

Les fonds provenant de l'exploitation ont atteint 18,7 millions \$, soit une hausse de 36,8 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2007 et au début de 2008 ainsi que la solide croissance interne. Par part pleinement diluée, ces derniers se sont élevés à 0,40 \$, comparativement à 0,36 \$ pour le premier trimestre de 2007, en hausse de 11,1 %.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés se sont établis à 15,7 millions \$ par rapport à 11,6 millions \$ pour le premier trimestre de 2007. Ils ont augmenté de 12,9 % sur une base par part pleinement diluée.

Les distributions aux porteurs de parts ont atteint 15,4 millions \$, comparativement à 11,4 millions \$ au premier trimestre de 2007, soit une augmentation de 35,1 %. La distribution par part s'est élevée à 0,339 \$, par rapport à 0,306 \$ au premier trimestre de 2007.

Au 31 mars 2008, Cominar maintenait un **ratio d'endettement** de 57,3 %, soit un taux inférieur au taux maximal de 65,0 % permis par sa convention de fiducie, lorsque des débetures convertibles sont en circulation. La direction croit que cette ligne de conduite disciplinée et conservatrice contribue à assurer la stabilité des distributions futures et une croissance prudente du Fonds.

Faits saillants opérationnels

Cominar fait en sorte de maximiser constamment le taux d'occupation de ses immeubles et a réussi à le maintenir à environ 95,0 % depuis sa création. Ses activités de location ont continué de progresser à un bon rythme tout au long du premier trimestre pour l'ensemble de son portefeuille. Au 31 mars 2008, le taux d'occupation de ses immeubles s'établissait à 95,3 %, dépassant ainsi le taux de 94,7 % enregistré au 31 décembre 2007. Des taux d'occupation

Fonds de placement immobilier Cominar — Communiqué de presse (suite)

satisfaisants ont été réalisés dans les trois secteurs, et en particulier dans le secteur commercial qui a atteint son niveau le plus élevé depuis la création du Fonds, soit 96,2 % à la fin du trimestre.

Acquisitions et développements complétés au premier trimestre de 2008

Le 29 février 2008, Cominar a complété une transaction qui lui a permis d'acquérir les participations résiduelles dans sept immeubles industriels et polyvalents situés à Montréal, devenant ainsi propriétaire de 100 % de ces immeubles productifs de revenu. Le montant de cette transaction a été de 18,3 millions \$.

De plus, en février 2008, Cominar a acquis un terrain d'une superficie de 212 000 pieds carrés, situé à Boucherville dans la région de Montréal, sur lequel elle a construit un immeuble industriel et polyvalent de 28 600 pieds carrés au coût de 5,5 millions \$ et son taux de capitalisation est estimé à 9,8 %. Cet édifice est occupé à 100 % par un seul locataire depuis le début mai 2008.

Développements en cours et à venir

Au 31 mars 2008, les développements en cours et à venir dans les régions de Québec et de Montréal représentaient une superficie locative additionnelle de plus d'un million de pieds carrés et un investissement total d'environ 144,2 millions \$ au cours des prochaines années. Leur taux de capitalisation moyen est estimé à 9,4 %, soit nettement supérieur à ceux en vigueur dans le marché actuel pour des propriétés semblables.

Événement subséquent : acquisition de deux immeubles industriels

Le 12 mai 2008, Cominar a acquis deux immeubles industriels représentant une superficie locative de 344 846 pieds carrés, pour un montant de 23,0 millions \$ et dont le taux de capitalisation moyen est de 9,7 %. Ces deux immeubles sont situés au Québec, l'un à Lévis et l'autre à Saguenay. Ils sont tous deux occupés à 100 % en vertu de baux à long terme. Ces deux propriétés sont d'excellente construction, très bien situées et louées à des entreprises solides.

Augmentation de la distribution mensuelle

Considérant les excellents résultats obtenus grâce aux retombées escomptées des acquisitions et développements complétés en 2007 et au début 2008 ainsi qu'à la solide performance du portefeuille comparable, alors que les conditions du marché immobilier demeurent favorables à la croissance, le conseil des fiduciaires a décidé d'augmenter la distribution mensuelle aux porteurs de parts de 11,3 cents par part à 12,0 cents par part, soit une hausse de 6,2 %. Cette augmentation sera effective pour la distribution de mai 2008, payable en juin 2008.

Perspectives

« Notre objectif premier est de continuer de créer de la valeur par une croissance interne optimale et la réalisation d'acquisitions et de développements qui répondent à nos critères de rentabilité et de croissance à long terme. Compte tenu de la demande de location élevée dans nos marchés et de la qualité de nos immeubles, nous demeurons confiants de renouveler une partie importante des baux venant à échéance en 2008 à un taux plus élevé par pied carré. Nous sommes confiants de réaliser de bonnes performances au cours des prochaines périodes », a conclu Michel Dallaire.

Information financière additionnelle

Les états financiers intermédiaires consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait au premier trimestre terminé le 31 mars 2008 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site web de Cominar à www.cominar.com.

Conférence téléphonique du 14 mai 2008

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le mercredi 14 mai 2008 à 15 heures (HE) afin de discuter des résultats du premier trimestre de 2008. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 731-5319. Une présentation ayant trait aux résultats du premier trimestre de 2008 sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site web du Fonds 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 14 mai 2008

Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 211 immeubles de qualité dont 36 immeubles de bureaux, 38 immeubles commerciaux et 137 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 17,6 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.

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

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, 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 (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.

- 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 ».

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Bilans consolidés

[en milliers de dollars]	Au 31 mars 2008 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2007 (vérifiés) \$
ACTIF		
Immeubles productifs de revenu		
Bâtiments	1 081 887	1 073 830
Terrains	178 505	174 657
Actifs intangibles	<u>72 319</u>	<u>74 608</u>
	1 332 711	1 323 095
Immeubles en développement	50 045	31 401
Terrains détenus pour développement futur	18 568	29 879
Frais reportés et autres actifs	36 448	36 001
Frais payés d'avance	10 088	2 758
Débiteurs	<u>25 287</u>	<u>19 660</u>
	1 473 147	1 442 794
PASSIF		
Emprunts hypothécaires	594 416	619 755
Débetures convertibles	204 114	203 852
Emprunts bancaires	105 826	35 321
Créditeurs et charges à payer	32 072	35 924
Distributions payables aux porteurs de parts	<u>5 122</u>	<u>6 246</u>
	941 550	901 098
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS		
Avoir des porteurs de parts	531 597	541 696
	1 473 147	1 442 794

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les trimestres terminés les 31 mars [non vérifiés, en milliers de dollars]	2008 \$	2007 \$
Apports des porteurs de parts		
Solde au début de la période	591 172	400 698
Émissions de parts	1 132	12 009
Solde à la fin de la période	592 304	412 707
Bénéfices nets cumulés		
Solde au début de la période	247 779	218 538
Bénéfice net	4 014	7 324
Solde à la fin de la période	251 793	225 862
Distributions cumulées		
Solde au début de la période	(298 080)	(242 626)
Distributions aux porteurs de parts	(15 369)	(11 378)
Solde à la fin de la période	(313 449)	(254 004)
Surplus d'apport		
Solde au début de la période	513	398
Régime d'options d'achat de parts	124	5
Solde à la fin de la période	637	403
Autre composante de l'avoir		
Composante avoir des débetures convertibles	312	—
Total de l'avoir des porteurs de parts	531 597	384 968

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés des résultats et du résultat étendu

Pour les trimestres terminés les 31 mars	2008	2007
[non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]	\$	\$
Produits d'exploitation		
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	57 406	34 271
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation	12 084	7 580
Impôts fonciers et services	13 343	7 323
Frais de gestion immobilière	593	216
	26 020	15 119
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	31 386	19 152
Intérêts sur emprunts	11 881	5 218
Amortissement des immeubles productifs de revenu	12 470	4 388
Amortissement des frais de location reportés	2 131	1 672
Amortissement des autres actifs	62	50
	26 544	11 328
Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers	4 842	7 824
Frais d'administration du Fonds	879	621
Autres revenus	51	92
Bénéfice net provenant des activités poursuivies	4 014	7 295
Bénéfice net provenant des activités abandonnées	—	29
Bénéfice net et résultat étendu	4 014	7 324
Bénéfice net de base par part	0,089	0,198
Bénéfice net dilué par part	0,088	0,195

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés des flux de trésorerie

Pour les trimestres terminés les 31 mars [non vérifiés, en milliers de dollars]	2008 \$	2007 \$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net	4 014	7 324
Ajustements pour :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	12 470	4 620
Amortissement des baux (en dessous) au-dessus du marché	(127)	30
Amortissement des frais de location reportés	2 131	1 672
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	566	245
Amortissement des ajustements d'emprunts assumés à leur juste valeur	(31)	—
Augmentation de la composante passif des débetures convertibles	9	—
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	130	49
	19 162	13 940
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(14 590)	(2 034)
	4 572	11 906
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(23 120)	(40 410)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(5 907)	(8 449)
Frais de location	(4 574)	(1 756)
Autres actifs	(681)	(356)
	(34 282)	(50 971)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts hypothécaires	29 864	35 040
Remboursement des emprunts hypothécaires	(55 228)	(12 426)
Emprunts bancaires	70 505	24 770
Produit net de l'émission de parts	572	3 077
Distributions aux porteurs de parts	(16 003)	(11 396)
	29 710	39 065
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	—	—