

Communiqué de presse

pour publication immédiate

Cominar annonce ses résultats du premier trimestre 2007 et une augmentation de sa distribution mensuelle

- Augmentation de 8,7 % des produits d'exploitation et de 8,1 % du bénéfice d'exploitation net
- Hausse de 9,0 % du bénéfice net récurrent
- Bénéfice distribuable et fonds provenant de l'exploitation récurrents en hausse de 13,0 % et 11,9 %, respectivement
- Entente avec Homburg afin d'acquérir 6,5 millions de pieds carrés du portefeuille d'Alexis Nihon pour la somme de 592 millions \$
- Acquisitions et développements complétés représentant 0,4 million de pieds carrés pour un investissement total de 35,2 millions \$
- Développements en cours et à venir totalisant un investissement de 33,0 millions \$
- Événements subséquents : émission de 250,5 millions \$ de reçus de souscription et de débetures convertibles et autres financements
- Augmentation de la distribution mensuelle de 10,2 cents à 10,5 cents par part

TSX - CUF.UN

Québec, le 15 mai 2007 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce aujourd'hui ses résultats pour le premier trimestre terminé le 31 mars 2007.

Faits saillants des résultats

Pour les trimestres terminés les 31 mars	2007	2006	Variation %
(non vérifiés) (en milliers de dollars, sauf les montants par part)			
Produits d'exploitation	35 434 \$	32 603 \$	8,7 %
Bénéfice d'exploitation net	19 826	18 341	8,1
Bénéfice net récurrent ⁽¹⁾	7 324	6 718	9,0
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	11 608	10 272	13,0
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	13 616	12 170	11,9
Distributions	11 378	10 020	13,6
Par part (pleinement dilué)			
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	0,31 \$	0,30 \$	3,3 %
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	0,36	0,35	2,9
Distributions (de base)	0,306	0,302	

(1) Excluant 554\$ en dépenses non récurrentes encourues au cours du premier trimestre de 2006 en rapport avec notre offre pour le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon.

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

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2007, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 35,4 millions \$, en hausse de 8,7 % par rapport au premier trimestre de 2006. Cette augmentation provient principalement des revenus générés par l'acquisition et l'intégration de nouvelles propriétés depuis le premier trimestre de 2006 et de la bonne performance du portefeuille de propriétés existant. Le **bénéfice d'exploitation net** s'est élevé à 19,8 millions \$, en hausse de 8,1 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Le **bénéfice distribuable récurrent** pour le premier trimestre de 2007 a été de 11,6 millions \$, comparativement à 10,3 millions \$ en 2006, en hausse de 13,0 %. Le bénéfice distribuable récurrent par part (pleinement dilué) s'est élevé à 0,31 \$, comparativement à 0,30 \$ au premier trimestre de 2006.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont augmenté de 11,9 % pour les trois premiers mois de l'année, pour s'élever à 13,6 millions \$ comparativement à 12,2 millions \$ en 2006. Ils se sont établis à 0,36 \$ par part (pleinement dilué), soit une hausse de 2,9 % par rapport au premier trimestre de 2006.

Pour le premier trimestre de 2007, le **bénéfice net récurrent** s'est élevé à 7,3 millions \$, comparativement à 6,7 millions \$ en 2006, soit une hausse de 9,0 %.

Au cours du premier trimestre de 2007, Cominar a payé des **distributions** de 11,4 millions \$ aux porteurs de parts, en hausse de 13,6 % par rapport aux distributions versées au trimestre correspondant de l'exercice précédent. **La distribution par part** s'est établie à 0,306 \$, comparativement à 0,302 \$ l'année précédente.

« Au cours du premier trimestre, nous avons continué d'augmenter la valeur de notre portefeuille immobilier en complétant des acquisitions et des développements représentant 0,4 million de pieds carrés de superficie locative et un investissement de 35,2 millions \$, à un taux de capitalisation moyen pondéré de 9,3 % », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar. « De plus, nous avons des projets de développement en cours et à venir totalisant 33 millions \$ », a-t-il ajouté.

Au 31 mars 2007, le ratio d'endettement était de 47,3 %, ce qui permettait à Cominar de pouvoir bénéficier d'un montant de 155,0 millions \$ pour le financement de futurs acquisitions et développements, à son taux privilégié d'endettement de 55 %.

Faits saillants opérationnels

Le taux d'occupation du portefeuille était de 94,8 % à la fin du premier trimestre de 2007, ce qui se compare favorablement au taux d'occupation du 31 mars 2006.

Acquisition de propriétés du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon

Le 20 février 2007, Cominar a annoncé qu'il avait signé une convention d'achat d'actifs ayant force obligatoire avec Homburg Invest inc. (« Homburg »), selon laquelle Cominar s'est engagé à acquérir des immeubles de bureaux et industriels d'une superficie de 6,5 millions de pieds carrés du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon (« Alexis Nihon ») pour la somme de 592 millions \$ (l'« acquisition »). L'acquisition était conditionnelle au succès de l'offre d'Homburg pour Alexis Nihon. Le 6 avril 2007, Homburg et Alexis Nihon ont annoncé qu'Homburg avait conclu son offre d'achat des parts d'Alexis Nihon.

Cominar prévoit actuellement que la clôture de l'acquisition aura lieu à la fin de mai 2007.

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

Programme d'acquisitions et de développements

Cominar a complété des acquisitions et des développements représentant près de 0,4 million de pieds carrés de superficie locative durant le premier trimestre, pour un investissement de 35,2 millions \$ à un taux de capitalisation moyen pondéré de 9,3 %, ainsi que des terrains pour développement futur totalisant 9,6 millions \$. En date d'aujourd'hui, le Fonds a plus de 33 millions \$ de projets de développement en cours et à venir représentant une superficie de 0,5 million de pieds carrés, lesquels devraient être intégrés au portefeuille au cours de 2007.

Événements subséquents – émission de 250,5 millions \$ de reçus de souscription et de débetures convertibles et autres financements

Le 8 mai 2007, Cominar a procédé à l'émission de 250,5 millions \$ de reçus de souscription et de débetures convertibles, soit 170 millions \$ de reçus de souscription à un prix de 23,90 \$ chacun et 80,5 millions \$ de débetures convertibles subordonnées non garanties portant intérêt au taux de 5,70 % par année et arrivant à échéance le 31 décembre 2014. Le produit net de l'émission servira, entre autres, à financer en partie l'acquisition et au remboursement de certains emprunts.

La famille Dallaire, l'un des principaux porteurs de parts de Cominar, a acquis près de 1,5 million des reçus de souscriptions faisant l'objet du placement, ce qui représente un investissement d'environ 35 millions \$. La participation de la famille Dallaire dans le Fonds est ainsi maintenue à environ 19,8 %.

Le 23 avril 2007, Cominar a conclu une convention de prêt d'un montant de 82,3 millions \$ avec une institution financière. De plus, le 7 mai 2007, Cominar a conclu avec une autre institution financière, une augmentation de 60 millions \$ de ses facilités de crédit d'exploitation et d'acquisition, portant ainsi ces facilités à 178 millions \$.

Augmentation de la distribution mensuelle

En raison de la bonne performance de Cominar et de ses perspectives, le conseil des fiduciaires a décidé d'augmenter la distribution mensuelle aux porteurs de parts de 10,2 cents par part à 10,5 cents par part, représentant une hausse de 3 %. Cette augmentation sera effective pour la distribution de mai 2007, payable en juin 2007.

Perspectives

« Nous avons plusieurs raisons d'être confiants pour l'avenir de Cominar. L'exercice 2007 est bien enclenché avec notre plus importante transaction à ce jour, en voie d'être réalisée. Notre acquisition proposée de 592 millions \$ du portefeuille industriel et de bureaux d'Alexis Nihon, portera notre actif à plus de 1,4 milliard \$ et devrait augmenter immédiatement le bénéfice distribuable ainsi que les fonds provenant de l'exploitation », a conclu Michel Dallaire.

Information financière additionnelle

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion du premier trimestre terminé le 31 mars 2007 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à www.cominar.com.

Conférence téléphonique et webcast

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le mardi 15 mai 2007 à 14h30 (HE) afin de discuter des résultats du premier trimestre. Les personnes intéressées peuvent y participer en composant le 1 (800) 732-9307. Une présentation ayant trait aux résultats sera

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

disponible à www.cominar.com sous le titre « Appel conférence ». L'événement sera également diffusé sur le site www.q1234.com.

PROFIL au 15 mai 2007

Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier composé de **145 immeubles de qualité comprenant 16 immeubles de bureaux, 32 immeubles commerciaux et 97 immeubles à caractère industriel et polyvalent qui couvrent une superficie totale de 10,5 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa/Gatineau**. Les objectifs de Cominar consistent à livrer à ses porteurs de parts des distributions en espèces croissantes et à maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive et à l'expansion de son portefeuille immobilier.

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, veuillez consulter www.cominar.com.

Énoncés prospectifs et mesures non conformes aux PCGR

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 et Cominar n'est nullement obligé de les mettre à jour.

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 consolidés complets, incluant les notes y afférentes, sont disponibles sur le site Internet 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 2007 (non vérifiés) \$	Au 31 décembre 2006 (vérifiés) \$
ACTIF		
Immeubles productifs de revenu	758 546	711 441
Immeubles en développement	20 572	16 628
Terrains détenus pour développement futur	12 769	7 604
Frais reportés et autres actifs	28 652	28 057
Frais payés d'avance	8 505	2 654
Débiteurs	15 470	20 071
	844 514	786 455
PASSIF ET AVOIR DES PORTEURS DE PARTS		
Passif		
Emprunts hypothécaires	300 247	270 142
Déventures convertibles	31 477	39 984
Emprunts bancaires	98 386	73 616
Créditeurs et charges à payer	25 629	21 606
Distributions payables aux porteurs de parts	3 807	4 099
	459 546	409 447
Avoir des porteurs de parts		
Apports des porteurs de parts	412 707	400 698
Bénéfices nets cumulés	225 862	218 538
Distributions cumulées	(254 004)	(242 626)
Surplus d'apport	403	398
	384 968	377 008
	844 514	786 455

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

Pour le trimestre arrêté au 31 mars [non vérifiés, en milliers de dollars]	2007 \$	2006 \$
Apports des porteurs de parts		
Solde au début de la période	400 698	338 230
Émissions de parts	12 009	5 745
Solde à la fin de la période	412 707	343 975
Bénéfices nets cumulés		
Solde au début de la période	218 538	184 463
Bénéfice net	7 324	6 164
Solde à la fin de la période	225 862	190 627
Distributions cumulées		
Solde au début de la période	(242 626)	(199 902)
Distributions aux porteurs de parts	(11 378)	(10 020)
Solde à la fin de la période	(254 004)	(209 922)
Surplus d'apport		
Solde au début de la période	398	351
Régime d'options d'achat de parts	5	10
Solde à la fin de la période	403	361
Total de l'avoir des porteurs de parts	384 968	325 041

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

Pour le trimestre arrêté au 31 mars [non vérifiés, en milliers de dollars, sauf les montants par part]	2007 \$	2006 \$
Produits d'exploitation		
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	35 434	32 603
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation	7 822	7 252
Impôts fonciers et services	7 564	6 718
Frais de gestion immobilière	222	292
	15 608	14 262
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	19 826	18 341
Intérêts sur emprunts	5 631	5 710
Amortissement des immeubles productifs de revenu	4 620	3 883
Amortissement des frais de location reportés	1 672	1 547
Amortissement des autres actifs	50	45
	11 973	11 185
Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers	7 853	7 156
Frais d'administration du Fonds	621	573
Autres revenus	92	48
Élément inhabituel	—	554
Bénéfice net provenant des activités poursuivies	7 324	6 077
Bénéfice net provenant des activités abandonnées	—	87
Bénéfice net et résultat étendu	7 324	6 164
Bénéfice net de base par part	0,198	0,187
Bénéfice net dilué par part	0,195	0,184

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés des flux de trésorerie

Pour le trimestre arrêté au 31 mars [non vérifiés, en milliers de dollars]	2007 \$	2006 \$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net	7 324	6 164
Ajustements pour :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	4 620	3 905
Amortissement des baux au-dessus du marché	30	30
Amortissement des frais de location reportés	1 672	1 547
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	189	175
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	49	31
	13 884	11 852
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(2 269)	(6 709)
	11 615	5 143
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts hypothécaires	35 140	—
Remboursement des emprunts hypothécaires	(12 426)	(4 507)
Emprunts bancaires	24 770	22 923
Frais de financement	(100)	—
Distributions aux porteurs de parts	(11 396)	(9 897)
Produit net de l'émission de parts	3 077	3 585
	39 065	12 104
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(40 410)	(13 720)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(8 449)	(2 793)
Frais de location	(1 756)	(561)
Autres actifs	(65)	(173)
	(50 680)	(17 247)
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	—	—