



## Communiqué de presse

pour publication immédiate

### Cominar poursuit sa croissance et devient l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada

*Cominar accroît son portefeuille de 44 %  
et la valeur de ses actifs à 4,6 milliards \$*

---

Québec, le 8 mars 2012 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX - CUF.UN) annonce ses résultats du quatrième trimestre et de l'exercice 2011.

#### Faits saillants de l'exercice terminé le 31 décembre 2011

- Hausse de 62,6 % du bénéfice net
- Hausse de 26,5 % des fonds provenant de l'exploitation
- Neuf acquisitions d'immeubles totalisant 101 millions \$
- Acquisition de 15,1 % des parts en circulation du Fonds de placement immobilier Canmarc (« Canmarc ») pour 114 millions \$ et lancement d'une offre d'achat de la totalité des parts de fiducie émises et en circulation de Canmarc par le « groupe d'acquéreurs Cominar »

#### Principaux événements subséquents au 31 décembre 2011

- Clôture de l'acquisition de la totalité des parts en circulation de Canmarc, le 1<sup>er</sup> mars 2012
- Placement de 9,2 millions de parts de Cominar pour un produit brut de 201 millions \$

« L'exercice 2011 a été une autre excellente année pour Cominar qui a bien poursuivi sa croissance, son expansion et sa diversification géographique. Nous sommes satisfaits de la progression soutenue de nos résultats, qui atteste de la qualité des acquisitions et de l'ensemble du portefeuille immobilier, de la loyauté de notre clientèle diversifiée et de l'efficacité de notre gestion intégrée. Il est intéressant de relever que la croissance annuelle moyenne de notre bénéfice distribuable des dix dernières années s'est élevée à environ 20 %, reflétant l'accroissement soutenu des flux générés par le portefeuille immobilier de Cominar. En 2011, nous avons continué d'élargir et consolider nos bases dans les Provinces atlantiques et dans la région de Montréal, et de bénéficier de la vigueur économique de la région de Québec où Cominar conserve sa position dominante. Nous sommes fiers d'avoir clôturé récemment l'acquisition de Canmarc, qui accroît la superficie locative de notre portefeuille à quelque 30 millions de pieds carrés ainsi que notre présence au Québec et dans les Provinces atlantiques, tout en augmentant notre diversification géographique avec des propriétés en Ontario et dans l'Ouest canadien. Nous sommes confiants de réaliser efficacement son intégration et de poursuivre la croissance en 2012 », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 317,7 millions \$, en hausse de 12,5 %. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées et intégrées au cours des exercices 2010 et 2011.

**Le bénéfice d'exploitation net** a atteint 184,7 millions \$, en hausse de 12,1 % par rapport à celui de l'exercice 2010.

**Le bénéfice net** s'est élevé à 177,5 millions \$, en hausse de 62,6 % par rapport à celui de l'exercice précédent. **Le bénéfice distribuable récurrent par part** pleinement dilué s'est établi à 1,48 \$.

**Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont atteint 111,9 millions \$, soit une hausse de 8,6 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2010 et 2011. **Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** par part pleinement dilués se sont élevés à 1,65 \$.

**Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** se sont établis à 99,1 millions \$ par rapport à 91,7 millions \$ pour 2010. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** par part pleinement dilués se sont établis à 1,50 \$.

En 2011, Cominar a versé des **distributions** de 95,6 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 87,0 millions \$ en 2010, soit une augmentation de 9,8 %. **La distribution par part** s'est maintenue à 1,44 \$.

### **Situation financière**

Au 31 décembre 2011, Cominar maintenait un **ratio d'endettement** de 44,6 % à la suite de deux placements clôturés au quatrième trimestre, pour un produit brut total de 256 millions \$. Le ratio de couverture des intérêts demeurait conservateur à 2,72 et le taux d'intérêt moyen de la dette à long terme s'établissait à 5,56 %, comparativement à 5,54 % au 31 décembre 2010.

### **Solide croissance des principaux indicateurs de performance au quatrième trimestre de 2011**

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2011, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 78,0 millions \$, comparativement à 71,3 millions \$ pour la période comparable de 2010, soit une hausse de 9,4 % reflétant l'apport des acquisitions et des développements. **Le bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 9,3 % pour atteindre 47,2 millions \$. **Le bénéfice distribuable** s'est élevé à 26,0 millions \$, comparativement à 23,8 millions \$ pour la période correspondante de 2010, soit une hausse de 9,2 %. **Par part pleinement dilué, le bénéfice distribuable** du quatrième trimestre de 2011 s'est établi à 0,37 \$. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés** ont augmenté de 10,1 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2010. Par part pleinement dilué, ils ont augmenté à 0,38 \$, soit une hausse de 2,7 %.

### **Faits saillants opérationnels**

Au 31 décembre 2011, **le taux d'occupation** s'établissait à 93,6 %, comparativement à 93,8 % au 31 décembre 2010, soit un taux des plus appréciables dans le contexte économique de 2011.

### **Acquisitions réalisées en 2011 : neuf immeubles dans les Provinces atlantiques et dans la région de Montréal et projet d'acquisition de la totalité des parts en circulation de Canmarc**

En 2011, Cominar a acquis neuf immeubles productifs de revenu représentant un investissement total de 101 millions \$ pour une superficie locative de près de 0,7 million de pieds carrés, soit sept immeubles acquis dans les Provinces atlantiques répartis dans nos trois secteurs d'activité, auxquels se sont ajoutés deux immeubles dans la grande région de Montréal. Ces nouvelles propriétés sont toutes occupées à près de 100 %.

Au cours du quatrième trimestre, Cominar a annoncé qu'il avait lancé une offre d'achat visant la totalité des parts de fiducie émises et en circulation de **Canmarc**, après avoir acquis 15,1 % de ces parts pour un montant de 114 millions \$. À la suite de cette acquisition, Cominar a encore accru sa présence au Québec et dans les Provinces atlantiques et établi des bases en Ontario et dans l'Ouest canadien.

Son portefeuille s'est accru d'une superficie locative de 9,4 millions de pieds carrés, soit de 44 % et la valeur de ses actifs est passée à environ 4,6 milliards \$.

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

### **Information financière additionnelle**

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait à l'exercice financier clos le 31 décembre 2011 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 8 mars 2012**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 8 mars 2012 à 11h (H.E.) afin de discuter des résultats de l'exercice 2011. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1-877-974-0445. 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 « Appel conférence ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 8 mars 2012 à 14h00, jusqu'au jeudi 15 mars 2012 à 23h59, en composant le 1-877-289-8525 suivi du code 4510616#.

### **PROFIL au 8 mars 2012**

Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de **385 immeubles** de qualité, qui couvrent **une superficie totale de plus de 30,7 millions de pieds carrés** répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien. 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 ainsi que son exploitation, sa stratégie, sa performance financière et sa situation financière. Ces énoncés se reconnaissent habituellement à l'emploi de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « estimer », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « être d'avis » ou « continuer » et de la forme négative de ces termes et leurs variantes, ainsi qu'à l'emploi du conditionnel et du futur. La performance et les résultats réels de Cominar dont il est question dans les présentes pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés dans ces énoncés ou qui y sont sous-entendus. Ces énoncés sont faits entièrement sous réserve des incertitudes et des risques inhérents aux attentes futures. Parmi les facteurs importants en conséquence desquels les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes, citons les facteurs généraux liés à la conjoncture économique et aux marchés, l'impact de l'acquisition du Fonds de placement immobilier Canmarc incluant l'augmentation de la dette associée à cette acquisition, la concurrence, la modification de la réglementation gouvernementale et les facteurs exposés sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de Cominar. La présente 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 IFRS

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 normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS. 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 IFRS les plus semblables :

Trimestres clos les 31 décembre	2011			2010		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
<b>Bénéfice net (IFRS)</b>	<b>95 703</b>	<b>95 703</b>	<b>95 703</b>	34 435	34 435	34 435
- Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(51 349)	(51 349)	(51 349)	(7 198)	(7 198)	(7 198)
- Ajustement du placement dans une entité publique à la juste valeur	(18 232)	—	(18 232)	—	—	—
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(394)	—	(394)	(143)	—	(143)
+ Amortissement des frais de financement capitalisés	—	—	759	—	—	464
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	249	—	249	209	—	209
+ Charges d'impôts différés	(72)	(72)	(72)	65	65	65
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(522)	—	—	(449)
+ Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles	61	—	61	56	—	56
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	3 616	3 616	3 616	—	—	—
- Provision pour frais relatifs à la location	(2 980)	—	(2 980)	(3 028)	—	(3 028)
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(623)	—	(623)	(599)	—	(599)
	<b>25 979</b>	<b>47 898</b>	<b>26 216</b>	23 797	27 302	23 812

Exercices clos les 31 décembre	2011			2010		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
<b>Bénéfice net (IFRS)</b>	<b>177 461</b>	<b>177 461</b>	<b>177 461</b>	109 140	109 140	109 140
- Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(51 349)	(51 349)	(51 349)	(7 198)	(7 198)	(7 198)
- Ajustement du placement dans une entité publique à la juste valeur	(18 232)	—	(18 232)	—	—	—
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(1 362)	—	(1 362)	(439)	—	(439)
+ Amortissement des frais de financement capitalisés	—	—	3 308	—	—	2 947
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	986	—	986	873	—	873
+ Charges d'impôts différés	685	685	685	446	446	446
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(1 795)	—	—	(1 598)
+ Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles	240	—	240	224	—	224
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	4 262	3 616	3 616	685	685	685
- Provision pour frais relatifs à la location	(11 616)	—	(11 616)	(11 364)	—	(11 364)
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(2 598)	—	(2 598)	(2 031)	—	(2 031)
	<b>98 477</b>	<b>130 413</b>	<b>99 344</b>	90 336	103 073	91 685

- 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 annuels ».