



## Communiqué de presse

pour publication immédiate

# FPI Cominar – 2010 a été une année de croissance, d’expansion et de diversification géographique

---

### TSX - CUF.UN

Québec, le 10 mars 2011 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce ses résultats du quatrième trimestre et de l’exercice terminés le 31 décembre 2010.

### Faits saillants des résultats

- **Hausse de 26,4 % du bénéfice net**
- **Hausse de 17,4 % des distributions versées**
- **Hausse de 11,1 % des fonds provenant de l’exploitation**
- **Diversification géographique dans les Provinces atlantiques**
- **Acquisitions pour 135 millions \$**

« Nous avons réalisé une bonne croissance en 2010 à la faveur d’une reprise économique qui nous a permis d’accélérer des renouvellements de baux et d’améliorer les taux de location dans le secteur industriel et polyvalent de la région de Montréal, plus touché par le climat d’incertitude de 2009. Nous avons continué de bénéficier de la vigueur économique soutenue de la région de Québec où Cominar conserve sa position dominante. Toujours à l’affût des opportunités d’acquisition à bon potentiel de rendement, nous avons acquis 33 immeubles de qualité dans un marché où les opportunités étaient plutôt rares en 2010, dont celle des 16 immeubles d’Overland dans les Provinces atlantiques, nous donnant accès à un quatrième marché géographique, suivie de l’acquisition de 10 autres immeubles à revenu dans ce même marché. Nous sommes fiers de la confiance que nous ont témoignée les milieux financiers alors que nous avons levé 204 millions \$ de financement en 2010. Nous prévoyons poursuivre notre croissance et notre expansion par des acquisitions et des développements de qualité en 2011 », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour l’exercice terminé le 31 décembre 2010, **les produits d’exploitation** se sont élevés à 283,9 millions \$, en hausse de 8,3 %. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées et intégrées au cours des exercices 2009 et 2010.

**Le bénéfice d’exploitation net** a atteint 166,5 millions \$, en hausse de 7,5 % par rapport à celui de l’exercice 2009, alors que la marge bénéficiaire d’exploitation s’est établie à 58,7 % des produits d’exploitation.

**Le bénéfice net** s’est élevé à 36,7 millions \$, en hausse de 26,4 % par rapport à celui de l’exercice précédent. **Le bénéfice distribuable récurrent par part** pleinement dilué s’est établi à 1,47 \$.

**Les fonds provenant de l’exploitation** ont atteint 104,4 millions \$, soit une hausse de 11,1 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2009 et 2010. **Les fonds provenant de l’exploitation récurrents** par part pleinement dilués se sont élevés à 1,66 \$.

**Les fonds provenant de l'exploitation ajustés** se sont établis à 88,8 millions \$ par rapport à 78,9 millions \$ pour 2009. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** par part pleinement dilués se sont établis à 1,46 \$.

En 2010, Cominar a versé des **distributions** de 87,0 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 74,2 millions \$ en 2009, soit une augmentation de 17,4 %. **La distribution par part** s'est maintenue à 1,44.

### **Situation financière**

En début d'exercice, Cominar a procédé à une émission de débentures convertibles de 86,3 millions \$, suivie d'une émission de parts pour environ 3 millions \$ dans le cadre d'une convention de placement de titres au cours du marché. En avril, une émission de 6 millions de parts a été clôturée dans le cadre d'une prise ferme pour un produit de 115 millions \$, permettant de réduire la dette. Au 31 décembre 2010, Cominar maintenait un **ratio d'endettement** de 56,9 %. Le ratio de couverture des intérêts demeurait conservateur à 2,85 et le taux d'intérêt moyen de la dette à long terme s'établissait à 5,54 %, comparativement à 5,50 % au 31 décembre 2009.

### **Résultats du quatrième trimestre**

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2010, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 71,8 millions \$, comparativement à 63,7 millions \$ pour la période comparable de 2009, soit une hausse de 12,7 % reflétant l'apport des acquisitions et des développements. **Le bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 11,1 % pour atteindre 43,8 millions \$. **Le bénéfice distribuable** s'est élevé à 23,5 millions \$, comparativement à 21,2 millions \$ pour la période correspondante de 2009, soit une hausse de 10,8 %. **Par part pleinement dilué, le bénéfice distribuable** du quatrième trimestre de 2010 s'est établi à 0,37 \$, en baisse de 2,6 %. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés** ont augmenté de 12,1 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2009. Par part pleinement dilué, ils sont demeurés stables à 0,37 \$.

### **Faits saillants opérationnels**

Cominar fait en sorte de toujours maximiser le taux d'occupation de ses immeubles, qui n'a que très peu fluctué depuis sa création. Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation s'établissait à 93,8 %, comparativement à 93,5 % au 31 décembre 2009, soit un taux des plus appréciables dans le contexte d'une reprise économique relativement lente. Cominar a intensifié ses activités de location dans le secteur industriel et polyvalent de la région de Montréal où les taux d'occupation se sont redressés.

### **Acquisitions et développements**

En 2010, Cominar a acquis 33 immeubles productifs de revenu représentant un investissement total de 135 millions \$ pour une superficie locative de près de 1,5 million de pieds carrés, soit les 26 immeubles acquis dans les Provinces atlantiques répartis dans nos trois secteurs d'activité, auxquels se sont ajoutés quatre immeubles industriels et polyvalents dans la région de Montréal et un à Québec ainsi que deux immeubles à bureaux dans la grande région de Montréal. La construction de la phase I du Complexe Jules-Dallaire est complétée et les clients des espaces à bureaux continuent d'y aménager progressivement.

### **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 terminé le 31 décembre 2010 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 10 mars 2011**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 10 mars 2011 à 11h (H.E.) afin de discuter des résultats de l'exercice 2010. 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 10 mars 2011 à 14h00, jusqu'au jeudi 17 mars 2011 à 23h59, en composant le 1-877-289-8525 suivi du code 4405593#.

### **PROFIL au 10 mars 2011**

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 261 immeubles de qualité, dont 51 immeubles de bureaux, 51 immeubles commerciaux et 159 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 20,8 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal, Ottawa-Gatineau et des Provinces atlantiques. 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 décembre (en milliers de \$)	2010			2009		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (PCGR)	10 336	10 336	10 336	8 395	8 395	8 395
+ Amortissement des immeubles productifs de revenu	14 068	14 068	14 068	13 523	13 523	13 523
+ Amortissement des frais de location capitalisés	—	3 025	3 025	—	2 393	2 393
- Amortissement des baux au-dessous du marché	(291)	—	(291)	(191)	—	(191)
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	209	—	209	116	—	116
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	56	—	—	53	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(803)	—	(803)	(634)	—	(634)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(143)	—	—	(32)	—	—
- Amortissement des frais de location capitalisés	—	—	(3 025)	—	—	(2 393)
+ Charges d'impôts futurs	95	95	95	—	—	—
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(448)	—	—	(536)
	23 527	27 524	23 166	21 230	24 311	20 673

Exercices terminés les 31 décembre (en milliers de \$)	2010			2009		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (PCGR)	36 670	36 670	36 670	29 012	29 012	29 012
+ Amortissement des immeubles productifs de revenu	56 378	56 378	56 378	55 082	55 082	55 082
+ Amortissement des frais de location capitalisés	—	11 360	11 360	—	9 878	9 878
- Amortissement des baux au-dessous du marché	(962)	—	(962)	(763)	—	(763)
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	873	—	873	548	—	548
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	224	—	—	83	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(2 590)	—	(2 590)	(2 901)	—	(2 901)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(439)	—	—	(124)	—	—
- Amortissement des frais de location capitalisés	—	—	(11 360)	—	—	(9 878)
+ Charges d'impôts futurs	9	9	9	—	—	—
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(1 597)	—	—	(2 038)
	90 163	104 417	88 781	80 937	93 972	78 940

- 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 ».