

# Communiqué de presse

pour publication immédiate

## FPI Cominar – une autre année de croissance et d’expansion

### TSX - CUF.UN

Québec, le 11 mars 2010 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce ses résultats du quatrième trimestre et de l’exercice terminés le 31 décembre 2009.

#### Faits saillants des résultats

- **Hausse de 16,1 % du bénéfice net**
- **Hausse de 11,4 % des produits d’exploitation et 10,4 % du bénéfice d’exploitation net**
- **Le bénéfice distribuable s’est établi à 80,9 millions \$, en hausse de 9,4 %**
- **Hausse de 14,5 % des distributions versées**
- **Les fonds provenant de l’exploitation ont atteint 94,0 millions \$, en hausse de 10,0 %**
- **Les acquisitions d’immeubles productifs de revenu ont totalisé 96,1 millions \$ en 2009**
- **Des financements de 230 millions \$ ont été levés pendant l’exercice**

**Événement subséquent** — dépôt d’une offre en vue d’acquérir la totalité des actions ordinaires d’Overland Realty Limited, situé dans les Provinces maritimes

« Cominar a réalisé une croissance satisfaisante dans le contexte de récession que nous avons connu en 2009. Nous avons poursuivi l’expansion du portefeuille immobilier en faisant l’acquisition de 11 immeubles productifs de revenu pour environ 96 millions \$. Nous sommes fiers de la confiance accordée par les milieux financiers alors que nous avons réussi à lever 230 millions \$ de financements malgré la crise financière. La construction de la phase I du Complexe Jules Dallaire est à toutes fins pratiques terminée et nous avons accueilli le premier occupant des espaces commerciaux en ce début de 2010.

La conclusion favorable de notre offre publique d’achat a permis de réaliser l’acquisition d’Overland Realty Limited qui possède un portefeuille de 17 immeubles de qualité totalisant 0,6 million de pieds carrés répartis dans plusieurs centres urbains des Provinces maritimes dans nos trois secteurs d’activité. Cette acquisition nous donne accès à une quatrième région géographique », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Pour l’exercice terminé le 31 décembre 2009, **les produits d’exploitation** se sont élevés à 262,1 millions \$, en hausse de 11,4 %. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées et intégrées au cours des exercices 2008 et 2009.

**Le bénéfice d’exploitation net** a atteint 155,0 millions \$, en hausse de 10,4 % par rapport à celui de l’exercice 2008, alors que la marge bénéficiaire d’exploitation s’est établie à 59,1 % des produits d’exploitation.

**Le bénéfice net** s’est élevé à 29,0 millions \$, en hausse de 16,1 % par rapport à celui de l’exercice précédent. **Le bénéfice distribuable récurrent par part** pleinement dilué s’est établi à 1,55 \$.

**Les fonds provenant de l’exploitation** ont atteint 94,0 millions \$, soit une hausse de 10,0 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2008 et 2009 ainsi que la croissance interne de 1,5 %. **Les fonds provenant de l’exploitation récurrents** par part pleinement dilués se sont élevés à 1,77 \$.

**Les fonds provenant de l'exploitation ajustés** se sont établis à 78,9 millions \$ par rapport à 71,9 millions \$ pour 2008. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** par part pleinement dilués se sont établis à 1,52 \$.

En 2009, Cominar a versé des **distributions** de 74,2 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 64,7 millions \$ en 2008, soit une augmentation de 14,5 %. **La distribution par part** a été de 1,44 \$, par rapport à 1,42 \$ en 2008.

### **Situation financière**

Au cours de 2009, Cominar a réalisé deux émissions de parts dans le cadre de deux appels public à l'épargne qui ont totalisé 115 millions \$ ainsi qu'une émission de débentures convertibles d'un capital global de 115 millions \$. Le produit net de ces émissions aura servi à rembourser une partie de l'emprunt bancaire. Au 31 décembre 2009, Cominar maintenait un **ratio d'endettement** de 60,1 %, Le ratio de couverture des intérêts était conservateur à 2,66 et le taux d'intérêt moyen de sa dette à long terme s'établissait à 5,50 %, en baisse de 13 points de base par rapport au 31 décembre 2008.

### **Résultats du quatrième trimestre**

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2009, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 63,7 millions \$, comparativement à 62,4 millions \$ pour la période comparable de 2008, soit une hausse de 2,1 % reflétant l'apport des acquisitions et des développements. **Le bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 2,7 % pour atteindre 39,4 millions \$. **Le bénéfice distribuable** s'est élevé à 21,2 millions \$, comparativement à 19,6 millions \$ pour la période correspondante de 2008, soit une hausse de 8,5 %. **Par part pleinement dilué, le bénéfice distribuable** du quatrième trimestre de 2009 s'est établi à 0,38 \$, en baisse de 9,5 %.

**Les fonds provenant de l'exploitation ajustés** ont augmenté de 10,2 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2008. Par part pleinement dilué, ils étaient en baisse de 7,5 %, s'établissant à 0,37 \$. Cette diminution des résultats par part résulte principalement de l'effet dilutif des émissions de parts réalisées en 2009. Ces résultats s'amélioreront dès que Cominar aura investi ces fonds dans des acquisitions d'immeubles productifs de revenu et lorsque le projet de développement du Complexe Jules-Dallaire sera terminé.

### **Faits saillants opérationnels**

Cominar fait en sorte de maximiser constamment le taux d'occupation de ses immeubles, qui n'a que très peu fluctué depuis sa création. Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation s'établissait à 93,5 %, comparativement à 94,6 % au 31 décembre 2008 ; cette baisse est attribuable aux immeubles du secteur industriel situés dans la région de Montréal qui a été plus touchée par la récession économique. Les activités de location du Fonds ont été nombreuses en 2009 pour l'ensemble de son portefeuille, et en particulier pour le secteur commercial où 83,7 % des baux venant à échéance pendant l'année ont été renouvelés. L'équipe de location a multiplié ses efforts pour renouveler, dans l'ensemble, 72,0 % de tous les baux venant à échéance en 2009, avec une augmentation moyenne de 3,4 %, réalisant ainsi une performance très satisfaisante. De plus, Cominar a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,6 million de pieds carrés.

### **Acquisitions et développements**

En 2009, Cominar a acquis 11 immeubles productifs de revenu représentant un investissement total de 96,1 millions \$ ainsi qu'un terrain de 9,2 millions \$. De plus, trois propriétés en développement ont été converties en immeubles productifs de revenu, représentant 265 633 pieds carrés de superficie locative et un investissement de 23,4 millions \$. La construction de la phase I du Complexe Jules-Dallaire est pratiquement terminée et le premier occupant a été accueilli récemment.

### **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 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 11 mars 2010**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 11 mars 2010 à 11h (HE) afin de discuter des résultats de l'exercice 2009. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1-888-231-8191. 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, l'événement sera diffusé simultanément sur le site web du Fonds et archivé pour une période de 90 jours.

### **PROFIL au 11 mars 2010**

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 241 immeubles de qualité, dont 45 immeubles de bureaux, 51 immeubles commerciaux et 145 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de 19,4 millions de pieds carrés dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa ainsi que dans les maritimes. 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 \$)	2009			2008		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (PCGR)	8 395	8 395	8 395	6 147	6 147	6 147
+ Amortissement des immeubles productifs de revenu	13 523	13 523	13 523	14 180	14 180	14 180
+ Amortissement des frais de location capitalisés	—	2 393	2 393	—	2 020	2 020
- Amortissement des baux au-dessous du marché	(191)	—	(191)	(192)	—	(192)
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	116	—	116	175	—	175
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	53	—	—	9	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(634)	—	(634)	(1 090)	—	(1 090)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(32)	—	—	(32)	—	—
- Amortissement des frais de location capitalisés	—	—	(2 393)	—	—	(2 020)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(536)	—	—	(824)
+ Perte sur disposition d'un immeuble productif de revenu	—	—	—	368	368	368
	21 230	24 311	20 673	19 565	22 715	18 764

Exercices terminés les 31 décembre (en milliers de \$)	2009			2008		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
Bénéfice net (PCGR)	29 012	29 012	29 012	24 985	24 985	24 985
+ Amortissement des immeubles productifs de revenu	55 082	55 082	55 082	51 871	51 871	51 871
+ Amortissement des frais de location capitalisés	—	9 878	9 878	—	8 243	8 243
- Amortissement des baux au-dessous du marché	(763)	—	(763)	(576)	—	(576)
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	548	—	548	652	—	652
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	83	—	—	37	—	—
- Revenus de location – comptabilisation linéaire des baux	(2 901)	—	(2 901)	(3 221)	—	(3 221)
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(124)	—	—	(127)	—	—
- Amortissement des frais de location capitalisés	—	—	(9 878)	—	—	(8 243)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	—	—	(2 038)	—	—	(2 168)
+ Perte sur disposition d'un immeuble productif de revenu	—	—	—	368	368	368
	80 937	93 972	78 940	73 989	85 467	71 911

- 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 ».