

# Communiqué de presse

pour publication immédiate

## Cominar — Expansion et performance records en 2007

- Augmentation de 43,7 % des produits d'exploitation et 42,5 % du bénéfice d'exploitation net
- Un bénéfice distribuable de 63,2 millions \$ et des fonds provenant de l'exploitation de 72,3 millions \$
- Augmentation de la superficie locative de 6,8 millions de pieds carrés
- Augmentation de la valeur comptable brute de 689,5 millions \$
- Développements en cours et à venir totalisant un investissement de 144,2 millions \$

---

### TSX - CUF.UN

Québec, le 13 mars 2008— Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce d'excellents résultats pour le quatrième trimestre et l'exercice terminés le 31 décembre 2007.

### Faits saillants résultats 2007

Exercice terminé le 31 décembre (en milliers de dollars sauf les montants par part)	2007 \$	2006 \$	Variation %
Produits d'exploitation	182 124	126 750	43,7
Bénéfice d'exploitation net	109 771	77 051	42,5
Bénéfice distribuable	63 237	48 061	31,6
Fonds provenant de l'exploitation	72 338	55 655	30,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	60 032	45 692	31,4
Distributions	55 454	42 724	29,8
<b>Par part (pleinement dilué)</b>			
Bénéfice distribuable	1,49	1,35	10,4
Fonds provenant de l'exploitation	1,68	1,54	9,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	1,42	1,29	10,1
Distributions (de base)	1,30	1,23	5,8

*Note : certains montants de l'exercice 2006 ont été reclassés conformément aux PCGR.*

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2007, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 182,1 millions \$, en hausse de 43,7 %. Cette importante augmentation résulte principalement de la contribution, depuis juin 2007, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels et polyvalents acquis du portefeuille d'Alexis Nihon, ainsi que des autres acquisitions réalisées et intégrées au cours des exercices 2006 et 2007.

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

**Le bénéfice d'exploitation net** a atteint 109,8 millions \$, en hausse de 42,5 % par rapport à celui de l'exercice 2006, alors que la marge bénéficiaire d'exploitation s'est établie à 60,3 % des produits d'exploitation, semblable à celle de la période correspondante de 2006. À titre d'indicateur de performance financière, notons que **les marges bénéficiaires d'exploitation** de Cominar continuent de se situer parmi les plus élevées des fonds de placement immobilier canadiens, grâce à la gestion rigoureuse du Fonds.

**Le bénéfice distribuable** s'est établi de 63,2 millions \$ pour l'exercice 2007, en hausse de 31,6 % par rapport à celui de l'exercice précédent. **Par part pleinement diluée, le bénéfice distribuable** s'est élevé à 1,49 \$, comparativement à 1,35 \$ en 2006, en hausse de 10,4 %.

**Les fonds provenant de l'exploitation** ont atteint 72,3 millions \$, soit une hausse de 30,0 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2007 ainsi que la forte croissance interne. Par part pleinement diluée, ces derniers se sont élevés à 1,68 \$, comparativement à 1,54 \$ en 2006, en hausse de 9,1 %.

**Les fonds provenant de l'exploitation ajustés** se sont établis à 60,0 millions \$ par rapport à 45,7 millions \$ pour 2006. Ils ont augmenté de 10,1 % sur une base par part pleinement diluée.

En 2007, Cominar a versé des **distributions** de 55,5 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 42,7 millions \$ en 2006, soit une augmentation de 29,8 %. **La distribution par part** a été de 1,30 \$, par rapport à 1,23 \$ en 2006.

« L'exercice 2007 a été une année de croissance et d'expansion records, au cours de laquelle notre portefeuille s'est accru de 67,0 % ou de 6,8 millions de pieds carrés, ce qui a représenté un investissement de 689,5 millions \$ dans des acquisitions et des développements de qualité, porteurs de croissance immédiate et à long terme. Ainsi, la valeur comptable brute du portefeuille immobilier de Cominar a augmenté de 81,5 % pour s'élever à 1,5 milliard \$ au 31 décembre 2007. Au cours des cinq dernières années, incluant le réinvestissement des distributions et l'appréciation boursière, le rendement annuel moyen par part de Cominar a été de 27,7 %, ce qui constitue une performance très appréciable » a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Au 31 décembre 2007, Cominar maintenait un **ratio d'endettement** de 55,9 %, 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.

### **Résultats du quatrième trimestre**

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2007, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 53,3 millions \$, comparativement à 32,3 millions \$ pour la période comparable de 2006, soit une forte hausse de 65,2 % reflétant l'apport des acquisitions et des développements complétés ainsi que l'excellente croissance interne. **Le bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 59,0 % pour atteindre 32,4 millions \$. **Le bénéfice distribuable** s'est élevé à 17,9 millions \$, comparativement à 13,4 millions \$ pour la période correspondante de 2006, soit une hausse de 33,5 %. **Par part pleinement diluée, le bénéfice distribuable** du quatrième trimestre de 2007 était en hausse de 8,3 % pour s'établir à 0,39 \$.

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

**Les fonds provenant de l'exploitation ajustés** ont augmenté de 39,6 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2006. Par part pleinement diluée, ils étaient en hausse de 15,2 %, s'établissant à 0,38 \$.

### **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. Au 31 décembre 2007, le taux d'occupation s'établissait à 94,7 %, comparativement à 94,4 % au 31 décembre 2006, soit une hausse de 0,3 %. Les activités de location du Fonds ont été nombreuses en 2007 pour l'ensemble de son portefeuille, et en particulier pour le secteur commercial où 95,2 % des baux venant à échéance pendant l'année ont été renouvelés. L'équipe de location a multiplié ses efforts pour renouveler, dans l'ensemble, 82,1 % de tous les baux venant à échéance en 2007, réalisant ainsi une performance très satisfaisante. De plus, Cominar a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,8 million de pieds carrés.

### **Acquisitions et développements complétés en 2007**

Au cours de 2007, Cominar a ajouté 67 propriétés à son portefeuille immobilier, représentant plus de 6,8 millions de pieds carrés de superficie locative, dont 35 immeubles industriels et polyvalents et 19 immeubles de bureaux acquis au cours des mois de juin et juillet auprès du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon ainsi que 13 autres immeubles acquis au cours de l'exercice. De plus, Cominar a complété quatre développements pendant l'année. En incluant les terrains acquis pour des développements futurs, Cominar a investi 689,5 millions \$ dans l'expansion de son portefeuille immobilier en 2007.

Ces acquisitions et développements complétés ont fait croître de 67,0 % la superficie locative du portefeuille et de 81,5 % la valeur comptable brute des propriétés de Cominar, qui est passée de 846,0 millions \$ à 1,535 milliard \$ au 31 décembre 2007. Tout en maintenant sa position dominante dans la région de Québec, le Fonds a continué d'accroître sa présence dans la région de Montréal et il a effectué ses premières acquisitions dans la région d'Ottawa. Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2007, les immeubles situés dans la région de Québec ont représenté 48,5 % du bénéfice d'exploitation net, comparativement à 65,9 % en 2006 ; les immeubles situés dans la région de Montréal ont représenté 46,9 %, comparativement à 34,1 % en 2006, alors que ceux situés dans la région d'Ottawa ont représenté 4,6 % du bénéfice d'exploitation net de 2007.

### **Développements en cours et à venir**

Au 13 mars 2008, Cominar poursuivait des développements sur quatre immeubles dans la région de Montréal représentant 0,2 million de pieds carrés et un investissement de 23,4 millions \$. De plus, afin de bénéficier de la vigueur de l'économie dans la région de Québec, Cominar a entrepris en 2008 des projets d'envergure sur trois propriétés, dont certaines phases ont déjà débuté. L'investissement total de ces projets de construction et développement sera d'environ 144,2 millions \$ au cours des deux prochaines années et leur taux de capitalisation moyen devrait être de 9,4 %, soit nettement supérieur à ceux en vigueur dans le marché actuel pour des propriétés semblables.

### **Événements subséquents**

En février 2008, Cominar a complété une transaction qui lui a permis d'acquérir le solde résiduel de participation dans des immeubles industriels et polyvalents situés à Montréal. Le montant de cette transaction s'élève à 18,3 millions \$.

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

De plus, Cominar a acquis un terrain d'une superficie de 212 000 pieds carrés en février 2008, sur lequel sera construit un immeuble industriel et polyvalent de 28 600 pieds carrés. Cet édifice sera occupé à 100 % par un seul locataire.

### **Perspectives**

« En 2008, nous poursuivrons la même stratégie de croissance qui nous a permis de nous positionner comme le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec et de réaliser année après année de solides performances. Nous poursuivrons notre croissance en saisissant de nouvelles opportunités d'acquisition d'immeubles productifs de revenu dans nos trois secteurs, dans le respect de nos critères rigoureux de sélection et en réalisant des projets de développement créateurs de valeur. Nous continuerons d'axer nos efforts également sur l'optimisation des propriétés récemment acquises par une location proactive, en gérant rigoureusement nos coûts et en améliorant l'efficacité de nos opérations », a conclu Michel Dallaire.

### **Information financière additionnelle**

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait à l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2007 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 13 mars 2008**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 13 mars 2008 à 11 h 30 (HE) afin de discuter des résultats de l'exercice 2007. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 732-9307. Une présentation ayant trait aux résultats de 2007 sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site web du Fonds [www.cominar.com](http://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 13 mars 2008**

Cominar est le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 208 immeubles de qualité dont 36 immeubles de bureaux, 38 immeubles commerciaux et 134 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 17,0 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.

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).

**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.*

*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](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 ».

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**  
**Bilans consolidés**

Aux 31 décembre [en milliers de dollars]	2007 \$	2006 \$
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenu		
Bâtiments	1 073 830	604 628
Terrains	174 657	97 988
Actifs intangibles	<u>74 608</u>	<u>8 825</u>
	<b>1 323 095</b>	<b>711 441</b>
Immeubles en développement]	31 401	16 628
Terrains détenus pour développement futur	29 879	7 604
Frais reportés et autres actifs	34 920	28 057
Frais payés d'avance	3 839	2 654
Débiteurs	<u>19 660</u>	<u>20 071</u>
	<b>1 442 794</b>	<b>786 455</b>
<b>PASSIF</b>		
Emprunts hypothécaires	619 755	270 142
Débiteures convertibles	203 852	39 984
Emprunts bancaires	35 321	73 616
Créditeurs et charges à payer	35 924	21 606
Distributions payables aux porteurs de parts	<u>6 246</u>	<u>4 099</u>
	<b>901 098</b>	<b>409 447</b>
<b>AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>		
Avoir des porteurs de parts	<u>541 696</u>	<u>377 008</u>
	<b>1 442 794</b>	<b>786 455</b>

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

<b>Exercices terminés les 31 décembre</b> <b>[en milliers de dollars]</b>	<b>2007</b> <b>\$</b>	<b>2006</b> <b>\$</b>
<b>Apports des porteurs de parts</b>		
Solde au début de l'exercice	400 698	338 230
Émissions de parts	196 378	62 468
Rémunération des preneurs fermes et frais afférents au placement	(5 904)	—
Solde à la fin de l'exercice	591 172	400 698
<b>Bénéfices nets cumulés</b>		
Solde au début de l'exercice	218 538	184 463
Bénéfice net	29 241	34 075
Solde à la fin de l'exercice	247 779	218 538
<b>Distributions cumulées</b>		
Solde au début de l'exercice	(242 626)	(199 902)
Distributions aux porteurs de parts	(55 454)	(42 724)
Solde à la fin de l'exercice	(298 080)	(242 626)
<b>Surplus d'apport</b>		
Solde au début de l'exercice	398	351
Régime d'options d'achat de parts	115	47
Solde à la fin de l'exercice	513	398
<b>Autre composante de l'avoir</b>		
Composante avoir des débetures convertibles	312	—
<b>Total de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>541 696</b>	<b>377 008</b>

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

<b>Exercices terminés les 31 décembre</b> <b>[en milliers de dollars, sauf les montants par part]</b>	<b>2007</b> <b>\$</b>	<b>2006</b> <b>\$</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	182 124	126 750
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais d'exploitation	35 126	24 579
Impôts fonciers et services	35 470	24 123
Frais de gestion immobilière	1 757	997
	<b>72 353</b>	<b>49 699</b>
<b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants</b>	<b>109 771</b>	<b>77 051</b>
Intérêts sur emprunts	35 711	20 712
Amortissement des immeubles productifs de revenu	35 514	15 261
Amortissement des frais de location reportés	6 965	6 139
Amortissement des autres actifs	196	177
	<b>78 386</b>	<b>42 289</b>
<b>Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers</b>	<b>31 385</b>	<b>34 762</b>
<b>Frais d'administration du Fonds</b>	<b>2 968</b>	<b>2 130</b>
<b>Autres revenus</b>	<b>394</b>	<b>489</b>
<b>Éléments inhabituels</b>	<b>422</b>	<b>(554)</b>
<b>Bénéfice net provenant des activités poursuivies</b>	<b>29 233</b>	<b>32 567</b>
<b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées</b>	<b>8</b>	<b>1 508</b>
<b>Bénéfice net et résultat étendu</b>	<b>29 241</b>	<b>34 075</b>
<b>Bénéfice net de base par part</b>	<b>0,703</b>	<b>0,992</b>
<b>Bénéfice net dilué par part</b>	<b>0,693</b>	<b>0,977</b>



**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**  
**États consolidés des flux de trésorerie**

Exercices terminés les 31 décembre [en milliers de dollars]	2007 \$	2006 \$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Bénéfice net	29 241	34 075
Ajustements pour :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	36 132	16 276
Amortissement des baux (en dessous) au-dessus du marché	(250)	120
Amortissement des frais de location reportés	6 965	6 139
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	930	728
Amortissement des ajustements d'emprunts assumés à leur juste valeur	(52)	—
Augmentation de la composante passif des débetures convertibles	9	—
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	217	179
Gain sur dispositions d'immeubles productifs de revenu	—	(835)
	<b>73 192</b>	<b>56 682</b>
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	<b>10 255</b>	<b>(5 269)</b>
	<b>83 447</b>	<b>51 413</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu :		
- provenant du portefeuille immobilier de FPI Alexis Nihon	(365 330)	—
- autres acquisitions	(53 052)	(59 260)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(47 863)	(15 122)
Produit net encaissé lors de la disposition d'immeubles productifs de revenu	30 000	393
Frais de location	(9 746)	(7 479)
Autres actifs	(322)	(225)
	<b>(446 313)</b>	<b>(81 693)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Emprunts hypothécaires	167 987	59 267
Remboursement des emprunts hypothécaires	(67 389)	(42 584)
Produit net de l'émission de débetures convertibles [note 9]	182 720	—
Emprunts bancaires	(38 394)	47 805
Produit net de l'émission de parts	169 454	6 668
Distributions aux porteurs de parts	(51 512)	(40 876)
	<b>362 866</b>	<b>30 280</b>
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	—	—