

## Communiqué de presse pour publication immédiate

# Cominar annonce ses résultats pour l'exercice 2005 et une augmentation de sa distribution mensuelle

- Rendement annuel du titre de 19,1 %, incluant les distributions et l'appréciation boursière
  - Hausses de 10,1 % des produits d'exploitation, de 8,8 % du bénéfice d'exploitation net et de 5,9 % du bénéfice distribuable ajusté
  - Projets de développement terminés de 24,4 millions \$ et en cours et à venir de 46,7 millions \$
  - Augmentation de la distribution mensuelle de 10 cents à 10,2 cents par part
- 

### TSX - CUF.UN

Québec, le 2 mars 2006 —Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») a annoncé aujourd'hui ses résultats pour le quatrième trimestre et l'année financière terminée le 31 décembre 2005.

Pour un huitième exercice consécutif depuis sa fondation, Cominar a poursuivi sa croissance et son expansion grâce à d'importants développements et de nouvelles constructions, dont plusieurs ont été complétés pendant l'année.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2005, Cominar a enregistré des **produits d'exploitation** de 122,1 millions \$, en hausse de 10,1 % ou de 11,2 millions \$ sur ceux de 110,9 millions \$ réalisés en 2004. Cet accroissement reflète les acquisitions et les développements complétés en 2004 et en 2005. S'élevant à 74,1 millions \$, **le bénéfice d'exploitation net** montre une augmentation de 8,8 % ou de 6,0 millions \$.

Pour fins de comparaison, le calcul du bénéfice distribuable et des fonds provenant de l'exploitation ont été ajustés afin d'exclure un revenu non récurrent de 740 000 \$ réalisé en 2004 suite au règlement d'un litige.

En prenant en considération cet ajustement, le **bénéfice distribuable ajusté** de l'exercice 2005 s'est établi à 44,7 millions \$ comparativement à 42,3 millions \$ en 2004, une hausse de 5,9 %. Par part, il s'élève à 1,373 \$ comparativement à 1,326 \$ pour l'année 2004.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés** ont, tant qu'à eux, augmenté de 6,2 % en 2005 pour s'établir à 51,4 millions \$. Par part, ils se sont élevés à 1,576 \$ comparativement à 1,517 \$ en 2004, une hausse de 3,9 %.

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

Le calcul du bénéfice net a également été ajusté afin d'exclure le revenu de 740 000 \$ mentionné ci-haut et un gain de 248 000 \$ suite à la vente d'un immeuble à Anjou en 2005. Le **bénéfice net ajusté** de 2005 s'est ainsi établi à 31,1 millions \$, comparativement à 30,8 millions \$ en 2004.

Cominar a versé aux porteurs de parts des **distributions totales** de 39,5 millions \$ en 2005, en hausse de 4,8 % sur celles de 2004 qui étaient de 37,7 millions \$. **Les distributions par part** se sont élevées à 1,210 \$ comparativement à 1,178 \$ pour l'exercice précédent.

« Au cours des cinq dernières années, incluant les distributions et l'appréciation boursière, le rendement annuel moyen par part de Cominar a été de 22,8 %, ce qui constitue une solide performance. En 2005, nous avons continué d'accroître la valeur du portefeuille immobilier en donnant priorité aux développements de nos propriétés et en complétant la construction de plusieurs immeubles situés sur nos terrains qui sont des sites recherchés par la clientèle. Nous avons également réalisé trois acquisitions d'immeubles productifs de revenu répondant à nos critères de qualité et de plus-value à long terme. Ainsi, nous avons ajouté une superficie locative de 401 595 pi<sup>2</sup> au portefeuille. À la fin de l'exercice, le ratio d'endettement était de 49 % de la valeur comptable brute du portefeuille. », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction.

### **Perspectives**

« Nous avons tout lieu d'être confiants en l'avenir de Cominar, en nous fondant sur les forces que nous avons développées au cours des dernières années, notamment la qualité et la diversification sectorielle et géographique de notre portefeuille d'immeubles productifs de revenu, les talents et l'expérience de notre équipe, la solidité de notre situation financière et notre capacité à réaliser de nouveaux développements et des acquisitions rentables et porteurs de plus-value. L'année 2006 est bien amorcée avec une acquisition de 7 millions \$ et l'annonce de deux projets de développement représentant près de 18 millions \$ d'investissement. Nous poursuivons actuellement plusieurs projets de développement qui représentent un investissement total de 46,7 millions \$ et dont la plupart devraient se terminer d'ici la fin de 2006. Nous entendons continuer de maximiser nos forces à la faveur de conditions économiques qui devraient demeurer relativement bonnes et stables dans les régions où le Fonds est présent », a ajouté M. Michel Dallaire.

### **Augmentation de la distribution mensuelle**

En raison de la bonne performance de Cominar en 2005 et de ses perspectives pour 2006, le conseil des fiduciaires a décidé d'augmenter la distribution mensuelle aux porteurs de parts de 10 cents par part à 10,2 cents par part, représentant une hausse de 2 %. Cette augmentation sera effective pour la distribution de mars 2006, payable en avril 2006.

### **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 2005 seront déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

### **Appel conférence et webcast**

La direction de Cominar tiendra un appel conférence jeudi, 2 mars 2006 à 11:30 a.m. (HE) afin de discuter des résultats de l'exercice 2005. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 814-4890. Une présentation ayant trait aux résultats de 2005

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

sera disponible à [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous le titre « Appel Conférence ». L'événement sera également diffusé sur le site [www.q1234.com](http://www.q1234.com).

### **PROFIL au 2 mars 2006**

Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier composé de **129 immeubles de qualité comprenant 14 immeubles de bureaux, 28 immeubles commerciaux et 87 immeubles à caractère industriel et polyvalent qui couvrent une superficie totale de plus de 9,7 millions de pieds carrés dans les régions de Québec et de Montréal**. 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 équivalent 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](http://www.cominar.com).

### **Mesures financières et énoncés prospectifs**

*Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable et les fonds provenant de l'exploitation ne sont pas des mesures financières définies par les principes comptables généralement reconnus et peuvent ne pas être comparables à celles utilisées par d'autres émetteurs. Les lecteurs sont priés de consulter le rapport de gestion pour une description de ces mesures financières et une réconciliation avec le bénéfice net. Les états financiers consolidés pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2005 ainsi que le rapport de gestion se trouvent sur le site Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).*

*Ce communiqué de presse peut contenir de l'information pouvant être de nature prospective basée sur les attentes de Cominar en ce qui a trait à ses opérations ou résultats ou en ce qui a trait aux conditions économiques ou du marché immobilier. Ces énoncés ne sont pas des garanties de performance future et impliquent des risques et des éléments d'incertitude qui sont décrits dans le plus récent rapport annuel de Cominar, dans sa notice annuelle ainsi que dans d'autres documents disponibles aux investisseurs à [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Les résultats réels et la situation financière peuvent différer de façon importante de ceux indiqués dans ces énoncés.*

- 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 Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous « Rapports trimestriels », ainsi que sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

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

<b>(en milliers de dollars)</b>	<b>Au 31 décembre 2005 \$</b>	<b>Au 31 décembre 2004 \$</b>
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenu	658 855	640 889
Immeubles en développement	22 020	20 967
Frais reportés et autres actifs	30 009	26 736
Frais payés d'avance	2 355	2 010
Débiteurs	12 343	6 878
Trésorerie et équivalents de trésorerie	—	8 174
	<b>725 582</b>	<b>705 654</b>
<b>PASSIF ET AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>		
<b>Passif</b>		
Emprunts hypothécaires	253 581	262 247
Débiteures convertibles	97 535	100 000
Emprunts bancaires	25 811	—
Créditeurs et charges à payer	21 890	18 388
Distributions payables aux porteurs de parts	3 623	3 551
	<b>402 440</b>	<b>384 186</b>
<b>Avoir des porteurs de parts</b>		
Apports des porteurs de parts	338 230	328 433
Bénéfices nets cumulés	184 463	153 136
Distributions cumulées	(199 902)	(160 353)
Surplus d'apport	351	252
	<b>323 142</b>	<b>321 468</b>
	<b>725 582</b>	<b>705 654</b>

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

<b>Exercices terminés les 31 décembre</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>(en milliers de dollars)</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>Apports des porteurs de parts</b>		
Solde au début de l'exercice	328 433	320 604
Émissions de parts	9 797	7 903
Rémunération des preneurs fermes et frais afférents au placement	—	(74)
Solde à la fin de l'exercice	338 230	328 433
<b>Bénéfices nets cumulés</b>		
Solde au début de l'exercice	153 136	121 601
Bénéfice net	31 327	31 535
Solde à la fin de l'exercice	184 463	153 136
<b>Distributions cumulées</b>		
Solde au début de l'exercice	(160 353)	(122 647)
Distributions aux porteurs de parts	(39 549)	(37 706)
Solde à la fin de l'exercice	(199 902)	(160 353)
<b>Surplus d'apport</b>		
Solde au début de l'exercice	252	39
Régime d'options d'achat de parts	99	213
Solde à la fin de l'exercice	351	252
<b>Total de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>323 142</b>	<b>321 468</b>

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**  
**États consolidés des résultats**

<b>Exercices terminés les 31 décembre</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>(en milliers de dollars, sauf les montants par part)</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	<b>122 104</b>	110 901
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais d'exploitation	<b>24 614</b>	22 184
Impôts fonciers et services	<b>22 163</b>	19 522
Frais de gestion immobilière	<b>1 245</b>	1 089
	<b>48 022</b>	42 795
<b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants</b>	<b>74 082</b>	68 106
Intérêts sur emprunts	<b>21 079</b>	18 058
Amortissement des immeubles productifs de revenu	<b>14 766</b>	12 458
Amortissement des frais reportés et autres actifs	<b>5 648</b>	5 257
	<b>41 493</b>	35 773
<b>Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers</b>	<b>32 589</b>	32 333
<b>Frais d'administration du Fonds</b>	<b>1 757</b>	1 886
<b>Autres revenus</b>	<b>238</b>	1 054
<b>Bénéfice net provenant des activités poursuivies</b>	<b>31 070</b>	31 501
<b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées</b>	<b>257</b>	34
<b>Bénéfice net</b>	<b>31 327</b>	31 535
<b>Bénéfice net de base par part</b>	<b>0,961</b>	0,990
<b>Bénéfice net dilué par part</b>	<b>0,946</b>	0,981

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

Exercices terminés les 31 décembre (en milliers de dollars)	2005 \$	2004 \$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Bénéfice net	31 327	31 535
Ajustements pour		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	14 793	12 472
Amortissement des baux au-dessus du marché	120	56
Amortissement des frais de location reportés	5 491	5 090
Amortissement des frais de financement et autres actifs	703	477
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	200	289
Frais de location	(8 934)	(6 512)
Gain sur disposition d'un immeuble productif de revenu	(248)	—
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	2 634	(3 261)
	<b>46 086</b>	<b>40 146</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Remboursement des emprunts hypothécaires	(9 693)	(26 530)
Produit net de l'émission des débentures convertibles	—	96 250
Emprunts bancaires	25 811	—
Distributions aux porteurs de parts	(38 347)	(32 092)
Produit net de l'émission de parts	6 101	5 690
	<b>(16 128)</b>	<b>43 318</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(24 281)	(95 821)
Acquisitions d'immeubles en développement	(14 305)	(12 551)
Produit net encaissé lors de la disposition d'un immeuble productif de revenu	675	—
Autres actifs	(221)	(578)
	<b>(38 132)</b>	<b>(108 950)</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>(8 174)</b>	<b>(25 486)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	8 174	33 660
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>	<b>—</b>	<b>8 174</b>