

Communiqué de presse

pour publication immédiate

FPI Cominar

10 années de croissance consécutive

- Hausse de 29,4 % des produits d'exploitation et 28,1 % du bénéfice d'exploitation net
- Le bénéfice distribuable s'est établi à 74,0 millions \$, en hausse de 17,1 %
- Les fonds provenant de l'exploitation ont atteint 85,8 millions \$, en hausse de 18,7 %
- Les acquisitions d'immeubles productifs de revenu ont totalisé 213,6 millions \$ en 2008
- La facilité de crédit de 255,0 millions \$ venant à échéance en 2009 a été renouvelée jusqu'en juin 2010

TSX - CUF.UN

Québec, le 17 mars 2009 — 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 2008.

Faits saillants des résultats

Périodes terminées les 31 décembre (en milliers de dollars sauf les montants par part)	Trimestre			Cumulatif (12 mois)		
	2008	2007	Variation %	2008	2007	Variation %
Produits d'exploitation ⁽¹⁾	62 356	53 219	17,2	235 341	181 870	29,4
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾⁽²⁾	38 570	32 333	19,3	140 469	109 619	28,1
Bénéfice net	6 323	6 359	(0,6)	25 034	29 241	(14,4)
Bénéfice distribuable ⁽²⁾	19 741	17 886	10,4	74 038	63 237	17,1
Bénéfice distribuable récurrent ⁽²⁾	19 741	17 886	10,4	74 038	62 815 ⁽³⁾	17,9
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽²⁾	22 900	20 396	12,3	85 840	72 288 ⁽³⁾	18,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽²⁾	19 764	17 929	10,2	74 128	62 858 ⁽³⁾	17,9
Distributions	16 774	16 230	3,4	64 737	55 454	16,7
Par part (pleinement dilué)						
Bénéfice distribuable récurrent ⁽²⁾	0,42	0,39	7,7	1,59	1,48 ⁽³⁾	7,4
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽²⁾	0,48	0,43	11,6	1,80	1,68 ⁽³⁾	7,1
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽²⁾	0,42	0,39	7,7	1,59	1,48 ⁽³⁾	7,4
Distributions (de base)	0,365	0,358	2,0	1,417	1,301	8,9

(1) Certains montants de l'exercice 2007 ont été reclassés en tant qu'activités abandonnées conformément aux PCGR

(2) Voir note « Mesures non conformes aux PCGR »

(3) Excluant un revenu d'intérêt non récurrent de 0,4 million \$ réalisé au deuxième trimestre de 2007 sur un placement de reçus de souscription

« Nous sommes très satisfaits de nos résultats de l'exercice 2008, qui démontrent une croissance continue dans nos marchés malgré le contexte général et la crise du crédit. Les assises de notre entreprise demeurent très solides, tel que le démontrent notre taux d'occupation stable à 94,6 %, notre capacité à renouveler et mettre en place des financements, et un ratio de couverture des intérêts conservateur à 2,7 : 1. Grâce à son portefeuille de qualité, sa base de locataires solide et diversifiée, sa gestion disciplinée des coûts, sa position financière saine et son potentiel de croissance, Cominar est bien positionné pour maintenir une bonne performance financière dans l'économie plus difficile que nous connaissons », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

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

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 235,3 millions \$, en hausse de 29,4 %. Cette importante augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées et intégrées au cours des exercices 2007 et 2008.

Le bénéfice d'exploitation net a atteint 140,5 millions \$, en hausse de 28,1 % par rapport à l'exercice 2007, alors que la marge bénéficiaire d'exploitation s'est établie à 59,7 % des produits d'exploitation, semblable à celle de 2007.

Le bénéfice net a atteint 25,0 millions \$ pour l'exercice 2008, en baisse de 14,4 % en comparaison avec l'exercice précédent. L'augmentation importante de la dotation à l'amortissement des immeubles productifs de revenu attribuable aux acquisitions et développements réalisés en 2007 et 2008 explique principalement cette baisse.

Le bénéfice distribuable s'est établi à 74,0 millions \$ pour l'exercice 2008, en hausse de 17,1 % par rapport à celui de l'exercice précédent. **Le bénéfice distribuable récurrent par part** pleinement dilué s'est élevé à 1,59 \$, comparativement à 1,48 \$ en 2007, en hausse de 7,4 %.

Les fonds provenant de l'exploitation ont atteint 85,8 millions \$, soit une hausse de 18,1 % qui reflète la contribution des acquisitions et des développements complétés en 2007 et 2008 ainsi que la forte croissance interne de 3,7 % du bénéfice d'exploitation net. **Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** par part pleinement dilué se sont élevés à 1,80 \$, comparativement à 1,68 \$ en 2007, en hausse de 7,1 %.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés se sont établis à 74,1 millions \$ par rapport à 63,3 millions \$ pour 2007. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** ont augmenté de 7,4 % sur une base par part pleinement dilué.

En 2008, Cominar a versé des **distributions** de 64,7 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 55,5 millions \$ en 2007, soit une augmentation de 16,7 %. **La distribution par part** a été de 1,417 \$, par rapport à 1,301 \$ en 2007.

« L'exercice 2008 marque le dixième anniversaire de l'entrée en Bourse de Cominar et c'est aussi notre dixième année de croissance consécutive. Les nombreuses acquisitions et les développements réalisés au cours de ces dix ans ont fait passer la valeur comptable brute de notre portefeuille immobilier de 244,6 millions \$ à 1,8 milliard \$. Associée à une bonne croissance interne, cette expansion par acquisition a contribué à la hausse de 360 % du bénéfice distribuable et de 325 % des distributions en comparaison avec 1999. Ces dix années de croissance ont conféré au Fonds une solidité et une stabilité qui nous permet de faire face aux conjonctures plus difficiles et de continuer de respecter nos engagements à l'égard des porteurs de parts », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

Situation financière

Au 31 décembre 2008, Cominar maintenait un **ratio d'endettement** de 61,9 %, inférieur au taux maximal de 65,0 % permis par sa convention de fiducie lorsque des débetures convertibles sont en circulation. Le ratio de couverture des intérêts était conservateur à 2,7 : 1 et le taux d'intérêt moyen de sa dette à long terme s'établissait à 5,63 %, en baisse de 16 points de base par rapport au 31 décembre 2007. D'ores et déjà, tous les prêts hypothécaires et bancaires venant à échéance en 2009 ont été renouvelés.

Résultats du quatrième trimestre

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2008, **les produits d'exploitation** se sont élevés à 62,4 millions \$, comparativement à 53,2 millions \$ pour la période comparable de 2007, soit une forte hausse de 17,2 % reflétant l'apport des acquisitions et des développements complétés ainsi que l'excellente croissance interne. **Le bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 19,3 % pour atteindre 38,6 millions \$. **Le bénéfice distribuable** s'est élevé à 19,7 millions \$, comparativement à 17,9 millions \$ pour la période correspondante de 2007, soit une hausse de 10,4 %. **Par part pleinement dilué, le bénéfice distribuable** du quatrième trimestre de 2008 était en hausse de 7,7 % pour s'établir à 0,42 \$.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont augmenté de 10,2 % par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2007. Par part pleinement dilué, ils étaient en hausse de 7,7 %, s'établissant à 0,42 \$.

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 2008, le taux d'occupation s'établissait à 94,6 %. Les activités de location du Fonds ont été nombreuses en 2008 pour l'ensemble de son portefeuille, et en particulier pour le secteur commercial où 96,1 % des baux venant à échéance pendant l'année ont été renouvelés. L'équipe de location a multiplié ses efforts pour renouveler, dans l'ensemble, 77,1 % de tous les baux venant à échéance en 2008, avec une augmentation moyenne de 7,9 %, réalisant ainsi une bonne performance. De plus, Cominar a signé de nouveaux baux représentant une superficie de plus d'un million de pieds carrés.

Acquisitions et développements complétés en 2008

En 2008, Cominar a fait l'acquisition de 12 immeubles productifs de revenu, représentant un investissement total de 213,6 millions \$, incluant une tour de bureaux de catégorie « A » de 24 étages située au 2001, McGill College à Montréal pour une contrepartie de 165 millions \$. De plus, le Fonds a complété le développement de deux propriétés de type industriel et polyvalent dans la région de Montréal pour la somme de 10,8 millions \$.

Développements en cours

Les développements en cours dans les régions de Québec et de Montréal, représentent une superficie locative additionnelle d'approximativement 0,7 million de pieds carrés et un investissement total estimé à 97,4 millions \$. Leur taux de capitalisation moyen est estimé à 9,4 %, soit nettement supérieur aux taux en vigueur pour des propriétés semblables, dans le marché actuel. En raison du climat d'incertitude, la direction de Cominar a décidé de reporter, pour le moment, tous les projets de développement à venir, incluant la phase 2 du projet Laurier à Québec.

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 obtenir un formulaire d'adhésion, consulter le site web de Cominar 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 2008 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site web de Cominar à www.cominar.com.

Conférence téléphonique du 17 mars 2009

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le mardi 17 mars 2009 à 11h (HE) afin de discuter des résultats de l'exercice 2008. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 733-7571. Une présentation ayant trait aux résultats sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site web du Fonds 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 17 mars 2009

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 215 immeubles de qualité, dont 38 immeubles de bureaux, 38 immeubles commerciaux et 139 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 18,5 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.

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

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 sous « Informations aux investisseurs – Rapports trimestriels ».

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Bilans consolidés

Aux 31 décembre
[en milliers de dollars]

	2008	2007
	\$	\$
ACTIF		
Immeubles productifs de revenu		
Bâtiments	1 228 214	1 073 830
Terrains	199 211	174 657
Actifs incorporels	<u>79 106</u>	<u>74 608</u>
	1 506 531	1 323 095
Immeubles en développement	72 945	31 401
Terrains détenus pour développement futur	20 857	29 879
Frais reportés et autres actifs	45 111	36 001
Frais payés d'avance	1 954	2 758
Débiteurs	<u>21 352</u>	<u>19 660</u>
	1 668 750	1 442 794
PASSIF		
Emprunts hypothécaires	730 711	619 755
Débiteures convertibles	203 723	203 852
Emprunts bancaires	186 987	35 321
Créditeurs et charges à payer	34 987	35 924
Distributions payables aux porteurs de parts	—	6 246
	<u>1 156 408</u>	<u>901 098</u>
AVOIR DES PORTEURS DE PARTS		
Avoir des porteurs de parts	512 342	541 696
	<u>1 668 750</u>	<u>1 442 794</u>

Approuvés par le conseil des fiduciaires

Robert Després
Président du
conseil des fiduciaires

Michel Dallaire
Fiduciaire

États consolidés de l'avoir des porteurs de parts

Pour les exercices terminés les 31 décembre
[en milliers de dollars]

	2008	2007
	\$	\$
Apports des porteurs de parts		
Solde au début de l'exercice	591 172	400 698
Émissions de parts	9 793	196 378
Rémunération des preneurs fermes et frais afférents au placement	—	(5 904)
Solde à la fin de l'exercice	600 965	591 172
Bénéfices nets cumulés		
Solde au début de l'exercice	247 779	218 538
Bénéfice net	25 034	29 241
Solde à la fin de l'exercice	272 813	247 779
Distributions cumulées		
Solde au début de l'exercice	(298 080)	(242 626)
Distributions aux porteurs de parts	(64 737)	(55 454)
Solde à la fin de l'exercice	(362 817)	(298 080)
Surplus d'apport		
Solde au début de l'exercice	513	398
Régime d'options d'achat de parts	556	115
Solde à la fin de l'exercice	1 069	513
Autre composante de l'avoir		
Composante avoir des débentures convertibles	312	312
Total de l'avoir des porteurs de parts	512 342	541 696

États consolidés des résultats et du résultat étendu

Pour les exercices terminés les 31 décembre
[en milliers de dollars, sauf les montants par part]

	2008	2007
	\$	\$
Produits d'exploitation		
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	235 341	181 870
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation	44 333	35 076
Impôts fonciers et services	47 924	35 429
Frais de gestion immobilière	2 615	1 746
	94 872	72 251
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	140 469	109 619
Intérêts sur emprunts	50 798	35 591
Amortissement des immeubles productifs de revenu	51 833	35 470
Amortissement des frais de location reportés	8 231	6 952
Amortissement des autres actifs	330	196
	111 192	78 209
Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers	29 277	31 410
Frais d'administration du Fonds	(4 186)	(2 954)
Autres revenus	289	394
Élément inhabituel	—	422
Bénéfice net provenant des activités poursuivies	25 380	29 272
Perte nette provenant des activités abandonnées	(346)	(31)
Bénéfice net et résultat étendu	25 034	29 241
Bénéfice net de base par part	0,550	0,703
Bénéfice net dilué par part	0,545	0,693

États consolidés des flux de trésorerie

Pour les exercices terminés les 31 décembre
[en milliers de dollars]

	2008	2007
	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net	25 034	29 241
Ajustements pour :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	51 871	36 132
Amortissement des baux en dessous du marché	(576)	(250)
Amortissement des frais de location reportés	8 243	6 965
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	2 197	1 302
Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(127)	(52)
Désactualisation de la composante passif des débentures convertibles	37	9
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	652	217
Perte sur disposition d'un immeuble productif de revenu	368	—
	87 699	73 564
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(1 775)	10 842
	85 924	84 406
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(233 409)	(418 382)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(33 612)	(47 863)
Produit net encaissé lors de la disposition d'un immeuble productif de revenu	2 044	—
Indemnité encaissée lors de la disposition d'un immeuble productif de revenu	—	30 000
Frais de location	(17 495)	(9 746)
Autres actifs	(1 986)	(1 281)
	(284 458)	(447 272)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts hypothécaires	257 520	167 987
Remboursement des emprunts hypothécaires	(147 882)	(67 389)
Produit net de l'émission de débentures convertibles	—	182 720
Emprunts bancaires	151 666	(38 394)
Produit net de l'émission de parts	5 027	169 454
Distributions aux porteurs de parts	(67 797)	(51 512)
	198 534	362 866
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	—	—