

# Communiqué de presse

pour publication immédiate

## Cominar poursuit sa croissance en 2006

- Rendement annuel du titre de 20,7 %, incluant le réinvestissement des distributions et l'appréciation boursière
- Augmentation de 8,3 % des produits d'exploitation et 9,0 % du bénéfice d'exploitation net
- Bénéfice distribuable récurrent et fonds provenant de l'exploitation récurrents par part en hausse de 3,8 % et 5,4 %, respectivement
- Acquisitions et développements complétés représentant près d'un million de pieds carrés pour un investissement total de 67 millions \$
- Développements en cours et à venir totalisant un investissement de 39 millions \$
- Événements subséquents : entente avec Homburg afin d'acquérir 6,5 millions de pieds carrés du portefeuille d'Alexis Nihon pour la somme de 592 millions \$ et quatre acquisitions
- Ajout au conseil des fiduciaires : Me Gérard Coulombe, c.r., président du conseil d'administration de Desjardins Ducharme S.E.N.C.R.L.

---

### TSX - CUF.UN

Québec, le 14 mars 2007—Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») annonce aujourd'hui de solides résultats financiers pour le quatrième trimestre et pour l'exercice terminés le 31 décembre 2006.

### Faits saillants résultats 2006

Pour l'exercice terminé le 31 décembre (en milliers de dollars sauf les montants par part)	2006	2005	Variation %
Produits d'exploitation	131 686 \$	121 561 \$	8,3 %
Bénéfice d'exploitation net	80 271	73 644	9,0
Bénéfice net récurrent <sup>(1)</sup>	33 794	31 079	8,7
Bénéfice distribuable récurrent <sup>(2)</sup>	48 615	44 749	8,6
Fonds provenant de l'exploitation récurrents <sup>(2)</sup>	56 209	51 363	9,4
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(2)</sup>	46 246	41 115	12,5
Distributions	42 724	39 549	8,0
<b>Par part (pleinement dilué)</b>			
Bénéfice distribuable récurrent <sup>(2)</sup>	1,36 \$	1,31 \$	3,8 %
Fonds provenant de l'exploitation récurrents <sup>(2)</sup>	1,56	1,48	5,4
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(2)</sup>	1,30	1,22	6,6
Distributions (de base)	1,23	1,21	1,7

(1) Excluant les gains sur disposition d'actifs immobiliers de 835 \$ et 248 \$ réalisés en 2006 et 2005, respectivement, et 554 \$ en dépenses non récurrentes encourues au cours du premier trimestre de 2006 en rapport avec notre offre pour le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon.

(2) Excluant 554 \$ en dépenses non récurrentes encourues au cours du premier trimestre de 2006 en rapport avec notre offre pour le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon.

---

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

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 131,7 millions \$, une hausse de 8,3 % par rapport à l'exercice 2005. L'augmentation était principalement due aux revenus générés par l'acquisition et l'intégration de nouvelles propriétés au cours de l'année et la bonne performance de notre portefeuille de propriétés existant. **Le bénéfice d'exploitation net** s'est élevé à 80,3 millions \$, une hausse de 9,0 % par rapport à l'année précédente.

À des fins de comparaison, les calculs du bénéfice distribuable, des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ont été ajustés afin d'exclure des dépenses non récurrentes de 554 000 \$ encourues au cours du premier trimestre de l'année en rapport avec notre offre pour le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon.

En prenant en considération cet ajustement, le **bénéfice distribuable récurrent** pour l'année 2006 a été de 48,6 millions \$ comparativement à 44,7 millions \$ en 2005, en hausse de 8,6 %. Par part pleinement diluée, le bénéfice distribuable récurrent s'est élevé à 1,36 \$ comparativement à 1,31 \$ en 2005, en hausse de 3,8 %.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont augmenté de 9,4 % en 2006 à 56,2 millions \$. Par part pleinement diluée, ces derniers se sont élevés à 1,56 \$ comparativement à 1,48 \$ en 2005, en hausse de 5,4 %.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** ont atteint 46,2 millions \$ par rapport à 41,1 millions \$ à l'exercice 2005. Ils ont augmenté de 6,6 % sur une base par part pleinement diluée.

Le calcul du bénéfice net a également été ajusté afin d'exclure les dépenses non récurrentes mentionnées ci-haut et des gains de 835 000 \$ et de 248 000 \$ à la suite de la vente d'actifs immobiliers en 2006 et 2005, respectivement. Pour l'année 2006, le **bénéfice net récurrent** s'est élevé à 33,8 millions \$ comparativement à 31,1 millions \$ en 2005, une hausse de 8,7 %.

En 2006, Cominar a payé des **distributions** de 42,7 millions \$ aux porteurs de parts, une hausse de 8,0 % par rapport aux distributions versées en 2005. **La distribution par part** a été de 1,23 \$ comparativement à 1,21 \$ l'année précédente.

« 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 19,2 %, ce qui constitue une solide performance. En 2006, nous avons continué d'augmenter la valeur de notre portefeuille immobilier en acquérant et complétant des développements représentant près d'un million de pieds carrés de superficie locative, ce qui totalise un investissement de 67 millions \$ à un taux de capitalisation moyen pondéré de 9,5 % » a indiqué monsieur Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar. « De plus, nous avons des projets de développement en cours et à venir totalisant 39 millions \$. » a-t-il ajouté.

Au 31 décembre 2006, le ratio d'endettement était de 45,6 %, ce qui permettait à Cominar de pouvoir bénéficier de 177,5 millions \$ afin de financer de futures acquisitions et développements à son taux privilégié d'endettement de 55 %.

### **Résultats du quatrième trimestre**

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2006, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 33,4 millions \$ versus 31,1 millions \$ pour la période comparable de 2005, une hausse de 7,6 %. Le **bénéfice d'exploitation net** a augmenté de 19,7 millions \$ à 21,1 millions \$, une hausse de 7,2 %. Le **bénéfice distribuable récurrent** s'est établi à 13,4 millions \$ comparativement à 12,3 millions \$ pour la période correspondante de l'année précédente. Par part, le **bénéfice distribuable récurrent** était en hausse d'un cent pour s'établir à 0,36 \$ en 2006.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents** au quatrième trimestre ont augmenté de 8,8 % par rapport à 2005. Par part, ils étaient également en hausse d'un cent.

### **Faits saillants opérationnels**

Le taux d'occupation du portefeuille était de 94,4 % à la fin de 2006, comparativement à 95,3 % en 2005 dû à la faillite, au troisième trimestre, d'un locataire qui était le seul occupant d'un immeuble industriel et polyvalent de 275 000 pieds carrés situé à Laval, le tout compensé par des gains dans les secteurs bureau et commercial. Les activités de location ont été fortes durant l'année avec 85,6 % des baux expirant en 2006 renouvelés, un record depuis l'existence de Cominar. De plus, Cominar a été en mesure de signer de nouveaux baux représentant 0,6 million de pieds carrés de superficie locative. Les taux de location lors des renouvellements étaient en hausse dans les trois secteurs d'activité.

### **Programme d'acquisitions et de développements**

Cominar a acquis et complété des développements représentant près d'un million de pieds carrés de superficie locative durant l'exercice 2006, pour un investissement de 67 millions \$ à un taux de capitalisation moyen pondéré de 9,5 %. En date d'aujourd'hui, le Fonds a plus de 39 millions \$ de projets de développement en cours et à venir représentant 0,6 million de pieds carrés d'espace, lesquels devraient être intégrés dans le portefeuille au cours de l'année 2007.

### **Événements subséquents**

Le 20 février 2007, Cominar a annoncé qu'il avait signé une convention d'achat d'actifs ayant force obligatoire avec Homburg Invest inc. (« Homburg »), aux termes de laquelle Cominar s'est engagé à acheter 6,5 millions de pieds carrés d'édifices de bureau et industriel du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon (« Alexis Nihon ») pour la somme de 592 millions \$. La transaction est conditionnelle au succès de l'offre d'Homburg pour Alexis Nihon. Jusqu'à ce jour en 2007, le Fonds a également acquis quatre propriétés représentant 112 146 pieds carrés de superficie locative pour un investissement total de 8,2 millions \$ à un taux de capitalisation moyen pondéré de 9,1 % et des terrains pour développement futur totalisant 9,6 millions \$.

### **Changements au conseil des fiduciaires**

Cominar annonce également la nomination de Me Gérard Coulombe, c.r., à titre de fiduciaire. Afin de permettre à Me Coulombe de se joindre au conseil des fiduciaires et d'augmenter le nombre de fiduciaires ne faisant pas partie de la direction, Michel Berthelot a démissionné à titre de fiduciaire, mais demeure cependant vice-président directeur et chef des opérations financières de Cominar.

« Gérard Coulombe possède une vaste expérience du monde des affaires » a dit Michel Dallaire. « Je suis très heureux qu'il ait accepté de jouer ce rôle au sein de Cominar. »

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

Me Coulombe détient un diplôme en droit de l'Université d'Ottawa et a fait des études à l'Université d'Oxford en Grande-Bretagne, où il était un boursier Rhodes. Il est président du conseil d'administration de Desjardins Ducharme S.E.N.C.R.L., une firme d'avocats québécoise de premier plan, où il pratique le droit des affaires. Il est listé par LEXPERT comme un chef de file dans les domaines du droit bancaire, financement corporatif et valeurs mobilières, et fusions et acquisitions. Il siège aux conseils d'administration de plusieurs sociétés, incluant la Banque Nationale du Canada, Assurance-vie Banque Nationale ainsi que Trust Banque Nationale. Me Coulombe siègera au comité des candidatures et de gouvernance et au comité de rémunération de Cominar.

### **Perspectives**

« Nous avons plusieurs raisons d'être confiants pour l'avenir de Cominar. L'exercice 2007 est bien enclenché avec notre plus importante transaction à ce jour récemment annoncée. Notre acquisition proposée de 592 millions \$ du portefeuille industriel et de bureau, qui représente approximativement 72 % de la superficie locative d'Alexis Nihon, portera nos actifs à plus de 1,4 milliard \$ et devrait augmenter immédiatement le bénéfice distribuable ainsi que les fonds provenant de l'exploitation », 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 2006 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 mercredi, 14 mars 2007 à 11:30 a.m. (HE) afin de discuter des résultats de l'exercice 2006. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1 (800) 732-9307. Une présentation ayant trait aux résultats de 2006 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 14 mars 2007**

Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux au Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier composé de **143 immeubles de qualité comprenant 15 immeubles de bureaux, 31 immeubles commerciaux et 97 immeubles à caractère industriel et polyvalent qui couvrent une superficie totale de plus de 10,3 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).

**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 et Cominar n'est nullement obligé de les mettre à jour.*

*Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et les flux ajustés provenant des activités d'exploitation 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 Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous « Informations aux investisseurs – Rapports trimestriels ».

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

Aux 31 décembre [en milliers de dollars]	2006 \$	2005 \$
<b>ACTIF</b>		
Immeubles productifs de revenu	711 441	658 855
Immeubles en développement	16 628	20 777
Terrains détenus pour développement futur	7 604	1 243
Frais reportés et autres actifs	31 819	30 009
Frais payés d'avance	2 654	2 355
Débiteurs	20 071	12 343
	<b>790 217</b>	<b>725 582</b>
<b>PASSIF ET AVOIR DES PORTEURS DE PARTS</b>		
<b>Passif</b>		
Emprunts hypothécaires	270 649	253 581
Déventures convertibles	43 239	97 535
Emprunts bancaires	73 616	25 811
Créditeurs et charges à payer	21 606	21 890
Distributions payables aux porteurs de parts	4 099	3 623
	<b>413 209</b>	<b>402 440</b>
<b>Avoir des porteurs de parts</b>		
Apports des porteurs de parts	400 698	338 230
Bénéfices nets cumulés	218 538	184 463
Distributions cumulées	(242 626)	(199 902)
Surplus d'apport	398	351
	<b>377 008</b>	<b>323 142</b>
	<b>790 217</b>	<b>725 582</b>

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

Exercices terminés les 31 décembre [en milliers de dollars]	2006 \$	2005 \$
<b>Apports des porteurs de parts</b>		
Solde au début de l'exercice	338 230	328 433
Émissions de parts	62 468	9 797
Solde à la fin de l'exercice	400 698	338 230
<b>Bénéfices nets cumulés</b>		
Solde au début de l'exercice	184 463	153 136
Bénéfice net	34 075	31 327
Solde à la fin de l'exercice	218 538	184 463
<b>Distributions cumulées</b>		
Solde au début de l'exercice	(199 902)	(160 353)
Distributions aux porteurs de parts	(42 724)	(39 549)
Solde à la fin de l'exercice	(242 626)	(199 902)
<b>Surplus d'apport</b>		
Solde au début de l'exercice	351	252
Régime d'options d'achat de parts	47	99
Solde à la fin de l'exercice	398	351
<b>Total de l'avoir des porteurs de parts</b>	<b>377 008</b>	<b>323 142</b>

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

**États consolidés des résultats**

Exercices terminés les 31 décembre [en milliers de dollars, sauf les montants par part]	2006 \$	2005 \$
<b>Produits d'exploitation</b>		
Revenus tirés des immeubles productifs de revenu	131 686	121 561
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais d'exploitation	25 491	24 609
Impôts fonciers et services	24 919	22 065
Frais de gestion immobilière	1 005	1 243
	51 415	47 917
<b>Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants</b>	80 271	73 644
Intérêts sur emprunts	22 021	20 533
Amortissement des immeubles productifs de revenu	16 188	14 678
Amortissement des frais de location reportés	6 139	5 491
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	728	703
	45 076	41 405
<b>Bénéfice d'exploitation provenant des éléments d'actifs immobiliers</b>	35 195	32 239
Frais d'administration du Fonds	2 130	1 757
Autres revenus	488	238
Élément inhabituel	554	—
<b>Bénéfice net provenant des activités poursuivies</b>	32 999	30 720
<b>Bénéfice net provenant des activités abandonnées</b>	1 076	607
<b>Bénéfice net</b>	34 075	31 327
<b>Bénéfice net de base par part</b>	0,992	0,961
<b>Bénéfice net dilué par part</b>	0,977	0,946



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

Exercices terminés les 31 décembre [en milliers de dollars]	2006 \$	2005 \$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Bénéfice net	34 075	31 327
Ajustements pour :		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	16 276	14 793
Amortissement des baux au-dessus du marché	120	120
Amortissement des frais de location reportés	6 139	5 491
Amortissement des frais de financement reportés et autres actifs	728	703
Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	179	200
Gain sur disposition d'actifs immobiliers	(835)	(248)
	56 682	52 386
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(5 269)	2 634
	51 413	55 020
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Emprunts hypothécaires	59 652	—
Remboursement des emprunts hypothécaires	(42 584)	(9 693)
Emprunts bancaires	47 805	25 811
Frais de financement	(385)	—
Distributions aux porteurs de parts	(40 876)	(38 347)
Produit net de l'émission de parts	6 668	6 101
	30 280	(16 128)
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(59 260)	(24 281)
Acquisitions d'immeubles en développement et terrains détenus pour développement futur	(15 122)	(14 305)
Produit net encaissé lors de la disposition d'actifs immobiliers	393	675
Frais de location	(7 479)	(8 934)
Autres actifs	(225)	(221)
	(81 693)	(47 066)
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	—	(8 174)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	—	8 174
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>	—	—