



COMMUNIQUÉ DE PRESSE  
pour publication immédiate

## Cominar poursuit sa stratégie d'optimisation du capital

Québec, le 5 mai 2016 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce aujourd'hui ses résultats du premier trimestre de l'exercice 2016.

### Faits saillants du trimestre terminé le 31 mars 2016

- Augmentation des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation de 27,9 %
- Disposition d'immeubles productifs de revenu pour 71,7 M\$
- Rachats de parts dans le cours normal des activités pour 40,8 M\$
- Augmentation du taux d'occupation à 92,5 %
- Augmentation du loyer minimum moyen des baux renouvelés de 0,9 %

« Depuis l'adoption de notre stratégie d'optimisation du capital en septembre 2015, nous avons réalisé des ventes d'immeubles totalisant 210 millions \$, dont 71,7 millions \$ au cours du premier trimestre de 2016 et 39,5 millions \$ après la fin du trimestre. » a indiqué M. Michel Dallaire, chef de la direction de Cominar.

« Le produit des ventes d'immeubles a été affecté au remboursement de notre dette et au rachat de parts dans le cours normal des activités pour un montant de 48,5 millions \$, dont 40,8 millions \$ au cours du premier trimestre de 2016. Parallèlement, afin de ne pas neutraliser les avantages générés par les rachats de parts, nous avons suspendu le régime de réinvestissement des distributions en janvier 2016, » a indiqué pour sa part M. Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar.

### PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2016, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 221,4 millions \$ par rapport à 229,4 millions \$ pour la période correspondante de 2015. Cette baisse résulte principalement des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016 ainsi que de la baisse du taux d'occupation global.

Le **bénéfice d'exploitation net**<sup>(1)</sup> a atteint 113,7 millions \$ comparativement à 119,1 millions \$ pour la période correspondante de 2015. Cette baisse résulte principalement des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2015 et 2016 ainsi que de la baisse du taux d'occupation global.

Le **bénéfice net** du premier trimestre de l'exercice 2016 s'est élevé à 68,1 millions \$, en baisse de 3,1 millions \$ par rapport au bénéfice net de la période correspondante de 2015. Cette baisse de

(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir section pertinente pour définition et rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

3,1 millions \$ est le résultat de la baisse du bénéfice d'exploitation net de 5,4 millions \$ expliquée ci-dessus, qui a été partiellement compensée par une diminution de la charge financière de 1,9 million \$, une diminution des frais d'administration du Fonds de 0,2 million \$ et une augmentation de la quote-part du bénéfice net des coentreprises de 0,2 million \$.

Les **flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation** ont atteint 38,6 millions \$ pour le premier trimestre de 2016, en hausse de 27,9 % par rapport à la période correspondante de 2015.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents**<sup>(1)</sup> ont atteint 68,8 millions \$, alors que les **fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués**<sup>(1)</sup> se sont élevés à 0,41 \$ pour le premier trimestre de 2016.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**<sup>(1)</sup> du premier trimestre de 2016 se sont établis à 59,8 millions \$. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 0,35 \$.

## SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars 2016, le **ratio d'endettement** de Cominar était à 54,2 % et **l'actif total** s'élevait à 8,2 milliards \$. À la fin du trimestre, la facilité de crédit renouvelable non garantie utilisée était de 358,6 millions \$, en baisse de 22,5 millions \$ par rapport au 31 décembre 2015. Les liquidités disponibles s'élevaient à 341,4 millions \$ au 31 mars 2016.

## ACTIVITÉS DE LOCATION

Au cours du premier trimestre de 2016, Cominar a réalisé une augmentation du taux d'occupation de 0,6 %, celui-ci passant de 91,9 % au 31 décembre 2015 à 92,5 % au 31 mars 2016. De plus, le loyer minimum moyen des baux renouvelés au cours du trimestre a augmenté de 0,9 %.

## DISPOSITIONS

Le 29 janvier 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille immobilier de 10 immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario, pour un montant de 15,2 millions \$, à un taux de capitalisation de 6,7 %.

Le 31 mars 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille immobilier de 14 immeubles commerciaux situés au Québec et en Ontario, pour un montant de 56,5 millions, à un taux de capitalisation de 7,1 %.

Le produit de la vente de ces immeubles a été utilisé afin de rembourser la dette, ainsi qu'au rachat de parts dans le cours normal des activités.

(1) *Mesure financière non définie par les IFRS. Voir section pertinente pour le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.*

## FINANCEMENTS

Au cours du premier trimestre de 2016, Cominar a contracté des emprunts hypothécaires de 119,9 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 3,40 % et une durée moyenne pondérée de 10 ans.

## PARTS

Au cours du premier trimestre de 2016, Cominar a racheté 2 717 396 parts dans le cours normal des activités pour une contrepartie totale de 40,8 millions \$, et a annoncé la suspension du plan de réinvestissement des distributions. Cette suspension n'affecte en rien la distribution mensuelle régulière en espèces.

## ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 2 mai 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille de cinq immeubles commerciaux situés dans les régions de Québec et Montréal, pour un montant de 39,5 millions \$, à un taux de capitalisation de 7,0 %.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

| Trimestres terminés les 31 mars                                 | 2016     | 2015     | Δ %   |
|---|----------|----------|-------|
| Produits d'exploitation   | 221 424  | 229 411  | (3,5) |
| Charges d'exploitation  | 107 754  | 110 345  | (2,3) |
| Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>                      | 113 670  | 119 066  | (4,5) |
| Charge financière   | (42 210) | (44 142) | (4,4) |
| Frais d'administration du Fonds                                 | (3 997)  | (4 227)  | (5,4) |
| Quote-part du bénéfice net et résultat global des coentreprises | 711      | 557      | 27,6  |
| Impôts sur les bénéfices  | (93)     | (101)    | (7,9) |
| Bénéfice net  | 68 081   | 71 153   | (4,3) |
| Bénéfice net dilué par part                                     | 0,40 \$  | 0,43 \$  | (7,0) |

(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir section pertinente pour le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

## MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

*Le bénéfice d'exploitation net, les fonds provenant de l'exploitation récurrents et les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ne sont pas des mesures reconnues par les normes internationales d'information financière (« IFRS ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS. 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 suivant présente le rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés avec les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents :

| Trimestres terminés les 31 mars   | 2016          | 2015    |
|---|---------------|---------|
| <b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés</b> | <b>38 632</b> | 30 201  |
| + Ajustements – participations dans des coentreprises <sup>(2)</sup>  | 632           | 322     |
| - Amortissement des autres actifs   | (238)         | (238)   |
| - Provision pour frais relatifs à la location   | (5 625)       | (5 800) |
| + Salaires de location – mise en place des baux   | 661           | 729     |
| + Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement  | 27 205        | 38 483  |
| - Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs   | (1 418)       | (1 181) |
| <b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(1)</sup></b>   | <b>59 849</b> | 62 516  |

(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir section pertinente pour le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

(2) Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés et les fonds provenant de l'exploitation récurrents :

| Trimestres terminés les 31 mars   | 2016          | 2015   |
|---|---------------|--------|
| <b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés</b> | <b>38 632</b> | 30 201 |
| - Ajustements – participations dans des coentreprises <sup>(2)</sup>  | (87)          | (38)   |
| + Amortissements  | 774           | 1 301  |
| - Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme  | (261)         | (469)  |
| + Comptabilisation linéaire des baux <sup>(1)</sup>   | 1 200         | 1 419  |
| + Excédent de la quote-part du bénéfice net et résultat global sur les distributions reçues des coentreprises                     | 711           | 357    |
| + Salaires de location – mise en place des baux   | 661           | 729    |
| + Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement  | 27 205        | 38 483 |
| <b>Fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(1)</sup></b>   | <b>68 835</b> | 71 983 |

(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir section pertinente pour le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

(2) Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

## INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au premier trimestre terminé le 31 mars 2016 seront déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et seront disponibles sur le site web de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

## CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 5 MAI 2016

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 5 mai à 11h** (H.E.) afin de discuter des résultats du premier trimestre terminé le 31 mars 2016. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le **1 888 390-0605**. Une présentation ayant trait aux résultats sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site web du Fonds au [www.cominar.com](http://www.cominar.com) sous le titre « Appel conférence ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 5 mai 2016 à 14h, jusqu'au jeudi 12 mai 2016 à 23h59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **529305 #**.

## PROFIL AU 5 MAI 2016

Cominar est le troisième fonds de placement immobilier diversifié en importance au Canada et le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 537 immeubles répartis dans trois secteurs d'activité distincts, soit des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels et polyvalents. Le portefeuille immobilier de Cominar totalise 44,8 millions de pieds carrés de superficie au Québec, en Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien. Cominar a pour objectifs de verser des distributions de liquidités accrues à ses porteurs de parts et de maximiser la valeur pour ceux-ci grâce à une gestion proactive et à l'expansion de son portefeuille.

## 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. Nous n'assumons aucune obligation de mettre à jour les déclarations prospectives susmentionnées, sauf tel que requis par les lois applicables.*

### Pour information :

M. Michel Dallaire, ing., chef de la direction

M. Gilles Hamel, CPA, CA, vice-président exécutif et chef des opérations financières

Tél. : 418 681-8151

[michel.dallaire@cominar.com](mailto:michel.dallaire@cominar.com)

[gilles.hamel@cominar.com](mailto:gilles.hamel@cominar.com)