



**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**  
pour publication immédiate

## Excellente performance dans un contexte difficile

Québec, le 3 mars 2016 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX: CUF.UN) annonce aujourd’hui ses résultats du quatrième trimestre et de l’exercice 2015, et un nouveau rôle pour son chef de l’exploitation, Sylvain Cossette.

### Faits saillants de l’exercice terminé le 31 décembre 2015

- Hausse du bénéfice d’exploitation net<sup>(1)</sup> de 18,5 %
- Hausse du bénéfice distribuable récurrent<sup>(1)</sup> de 19,4 %
- Disposition d’immeubles productifs de revenu pour 98,0 M\$
- Baisse du ratio d’endettement à 53,9 %
- Rachats de parts dans le cours normal des activités

“Il me fait plaisir de vous informer que je transférerai les fonctions de président à M. Sylvain Cossette, et conserverai celle de chef de la direction. Les fonctions de président s’ajouteront à celles de chef de l’exploitation de Cominar qu’occupe déjà M. Cossette. Cominar a connu une croissance significative au cours des quatre dernières années, et je considère cette promotion comme une étape importante dans la poursuite de notre croissance organique et de nos objectifs d’exploitation”, a annoncé Michel Dallaire, chef de la direction de Cominar.

“En tant que chef de la direction, je conserve mon rôle de premier dirigeant de la haute direction de Cominar et demeure entièrement responsable et engagé envers notre stratégie, dont les finances, les acquisitions et le développement qui demeurent essentiels à notre succès et notre avenir. De plus, je travaillerai en étroite collaboration avec M. Cossette dans l’atteinte de ses objectifs et ses sphères de responsabilité, soit la location, l’exploitation, la gestion des actifs et la gestion des talents”, a ajouté M. Dallaire.

« Notre excellente performance dans la grande région de Québec et dans le secteur industriel de Montréal ainsi que les acquisitions importantes complétées en 2014 nous ont permis d’augmenter notre bénéfice distribuable récurrent de 19,4 % et d’augmenter notre distribution à un niveau soutenable à long terme », a indiqué M. Sylvain Cossette, président et chef de l’exploitation de Cominar.

« Au cours de l’exercice 2015, nous avons adopté une stratégie de recycler le capital en disposant de certains immeubles productifs de revenu. Le produit net de ces dispositions a été utilisé pour réduire notre ratio d’endettement et pour racheter des parts dans le cours normal des activités. Bien que nous maintenions notre cible de ratio d’endettement à long terme à 50 %, nous avons établi notre cible pour la fin d’année 2016 à 53 % », a indiqué M. Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar.

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

## PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 889,2 millions \$, en hausse de 20,2% par rapport à l'exercice 2014 alors que les produits d'exploitation étaient de 739,9 millions \$.

Le **bénéfice d'exploitation net**<sup>(1)</sup> a atteint 487,5 millions \$, en hausse de 18,5 % par rapport au bénéfice d'exploitation net de l'exercice 2014.

Le **bénéfice net** de l'exercice 2015 s'est élevé à 272,4 millions \$ comparativement à 199,5 millions \$ pour l'exercice 2014.

Les **flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation** ont atteint 263,9 millions \$ pour l'exercice 2015 comparativement à 229,0 millions \$ en 2014.

Le **bénéfice distribuable récurrent**<sup>(1)</sup> s'est établi à 268,9 millions \$ en hausse de 19,4% par rapport à celui de l'exercice 2014. Le **bénéfice distribuable récurrent de base par part**<sup>(1)</sup> s'est établi à 1,60 \$ pour l'exercice 2015.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents**<sup>(1)</sup> de 2015 ont atteint 302,2 millions \$, en hausse de 18,5 % par rapport à l'exercice 2014. Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués**<sup>(1)</sup> se sont élevés à 1,79 \$, pour 2015.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**<sup>(1)</sup> de 2015 se sont établis à 261,6 millions \$, en hausse de 18,7 % par rapport à l'exercice 2014. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 1,55 \$ pour 2015.

## SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2015, le **ratio d'endettement** de Cominar a diminué à 53,9 %, en baisse par comparaison à 56,1 % au 31 décembre 2014. À la fin de l'exercice 2015, **l'actif total** s'élevait à 8,2 milliards \$. Au 31 décembre 2015, la facilité de crédit renouvelable non garantie utilisée était de 381,2 millions \$, en baisse de 76,1 millions \$ par rapport au 31 décembre 2014. Les liquidités disponibles s'élevaient à 318,8 millions \$ au 31 décembre 2015.

## ACQUISITIONS

Le 23 avril 2015, Cominar a acquis 3 immeubles industriels situés dans la région métropolitaine de Montréal, moyennant un prix d'achat de 34,5 millions \$ payé comptant.

## DISPOSITIONS

Le 30 septembre 2015, Cominar a annoncé qu'il avait complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent et de deux immeubles de bureaux situés à Montréal, pour un montant total de 98,0 millions \$. Ce montant a contribué à réduire notre ratio d'endettement à 53,9 %.

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

## FINANCEMENTS

Le 6 juillet 2015 et le 8 septembre 2015, Cominar a remboursé par anticipation la totalité des débetures convertibles de série E et D, respectivement totalisant 186,0 millions \$ à un taux d'intérêt moyen pondéré de 6,15 %. Ces transactions ont permis d'éliminer l'effet dilutif des débetures convertibles.

## PARTS

Au cours de l'exercice 2015, Cominar a mis en place une offre publique de rachat de parts dans le cours normal des activités et a racheté 530 836 parts pour une contrepartie totale de 7,7 millions \$

## ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 20 janvier 2016, Cominar a annoncé la suspension du plan de réinvestissement des distributions. Cette suspension n'affecte en rien la distribution mensuelle régulière en espèces.

Le 29 janvier 2016, Cominar a complété la vente d'un portefeuille de dix immeubles commerciaux situés dans les régions de Québec, Montréal et en Ontario, pour un montant de 15,2 millions \$ à un taux de capitalisation de 6,7 % reflétant une augmentation de la juste valeur de ces immeubles dans nos livres.

Dans le cadre de l'offre publique de rachat de parts dans le cours normal des activités, Cominar a racheté, depuis le début de l'exercice 2016, 2 072 976 parts pour une contrepartie de 30,0 millions \$. Depuis le début du programme, Cominar a racheté un total de 2 603 812 parts pour une contrepartie totale de 37,7 millions \$.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

| Périodes terminées les 31 décembre                      | Trimestre        |                  |         | Cumulatif        |                  |         |
|---|------------------|------------------|---------|------------------|------------------|---------|
|   | 2015<br>(000 \$) | 2014<br>(000 \$) | Δ %     | 2015<br>(000 \$) | 2014<br>(000 \$) | Δ %     |
| Produits d'exploitation                                 | 217 049          | 217 492          | (0,2)   | 889 175          | 739 884          | 20,2    |
| Charges d'exploitation                                  | 94 274           | 92 057           | 2,4     | 401 687          | 328 605          | 22,2    |
| Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>              | 122 775          | 125 435          | (2,1)   | 487 488          | 411 279          | 18,5    |
| Charge financière                                       | (41 652)         | (46 402)         | (10,2)  | (176 208)        | (149 385)        | 18,0    |
| Frais d'administration du Fonds                         | (4 138)          | (3 723)          | 11,1    | (16 384)         | (12 977)         | 26,3    |
| Quote-part du bénéfice net des coentreprises            | (399)            | 8 923            | (104,5) | 1 427            | 10 918           | (86,9)  |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (23 322)         | (33 951)         | (31,3)  | (23 322)         | (33 951)         | (31,3)  |
| Frais de transaction – regroupement d'entreprises       | —                | (5 143)          | (100,0) | —                | (26 667)         | (100,0) |
| Impôts sur les bénéfices                                | (264)            | 688              | (138,4) | (567)            | 236              | (340,3) |
| Bénéfice net  | 53 000           | 45 827           | 15,7    | 272 434          | 199 453          | 36,6    |
| Bénéfice net dilué par part                             | 0,31 \$          | 0,29 \$          | 6,9     | 1,62 \$          | 1,45 \$          | 11,7    |

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

## MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

*Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable récurrent, 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 avec le bénéfice distribuable récurrent et les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents :

| Périodes terminées les 31 décembre   | Trimestre        |                  | Cumulatif        |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2015<br>(000 \$) | 2014<br>(000 \$) | 2015<br>(000 \$) | 2014<br>(000 \$) |
| <b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers consolidés</b> | <b>107 679</b>   | 110 266          | <b>263 942</b>   | 229 030          |
| + Ajustements – participation dans des coentreprises   | <b>444</b>       | (332)            | <b>2 018</b>     | 782              |
| – Amortissement des autres actifs  | <b>(404)</b>     | (243)            | <b>(1 079)</b>   | (884)            |
| + Frais de transaction – regroupement d'entreprises  | –                | 5 143            | –                | 26 667           |
| – Provision pour frais relatifs à la location  | <b>(5 100)</b>   | (5 790)          | <b>(22 300)</b>  | (19 840)         |
| + Salaires de location – mise en place des baux  | <b>661</b>       | 620              | <b>2 763</b>     | 2 238            |
| + Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement   | <b>(32 808)</b>  | (39 147)         | <b>23 508</b>    | (12 837)         |
| <b>Bénéfice distribuable récurrent <sup>(1)</sup></b>  | <b>70 472</b>    | 70 517           | <b>268 852</b>   | 225 156          |
| – Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs                            | <b>(2 483)</b>   | (1 976)          | <b>(7 207)</b>   | (4 793)          |
| <b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents <sup>(1)</sup></b>                                 | <b>67 989</b>    | 68 541           | <b>261 645</b>   | 220 363          |

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

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation récurrents :

| Périodes terminées les 31 décembre   | Trimestre        |                  | Cumulatif        |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2015<br>(000 \$) | 2014<br>(000 \$) | 2015<br>(000 \$) | 2014<br>(000 \$) |
| <b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers consolidés</b> | <b>107 679</b>   | 110 266          | <b>263 942</b>   | 229 030          |
| - Ajustements – participation dans des coentreprises <sup>(2)</sup>  | <b>836</b>       | (8 528)          | <b>759</b>       | (8 673)          |
| + Amortissements   | <b>1 077</b>     | 185              | <b>2 476</b>     | 5 320            |
| - Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme   | <b>(486)</b>     | (377)            | <b>(1 970)</b>   | (1 414)          |
| + Comptabilisation linéaire des baux <sup>(2)</sup>  | <b>1 609</b>     | 73               | <b>7 303</b>     | 3 854            |
| + Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises                 | <b>(399)</b>     | 8 173            | <b>1 227</b>     | 9 443            |
| + Frais de transaction – regroupement d'entreprises  | –                | 5 143            | –                | 26 667           |
| + Radiation de coûts de financement différés   | –                | 1 021            | <b>2 232</b>     | 1 522            |
| + Salaires de location – mise en place des baux  | <b>661</b>       | 620              | <b>2 763</b>     | 2 238            |
| + Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement   | <b>(32 808)</b>  | (39 147)         | <b>23 508</b>    | (12 837)         |
| <b>Fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(1)</sup></b>  | <b>78 169</b>    | 77 429           | <b>302 240</b>   | 255 150          |

## INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait à l'exercice 2015 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 3 MARS 2016

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 3 mars à 11h (H.E.)** afin de discuter des résultats de l'exercice 2015. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le **1 888 390-0546**. 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 3 mars 2016 à 14h, jusqu'au jeudi 10 mars 2016 à 23h59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **882644 #**.

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

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

## PROFIL AU 3 MARS 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 556 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 45,3 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. Sylvain Cossette, B.C.L., président et chef de l'exploitation

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)

[sylvain.cossette@cominar.com](mailto:sylvain.cossette@cominar.com)

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