



Cominar continue de progresser

Québec, le 5 novembre 2015 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce aujourd'hui ses résultats du troisième trimestre de l'exercice 2015.

Faits saillants du trimestre terminé le 30 septembre 2015

- Hausse du bénéfice d'exploitation net⁽¹⁾ de 25,6 %
- Disposition d'immeubles productifs de revenu pour 98,0 M\$
- Baisse du ratio d'endettement à 53,8 %
- Rachats des débetures convertibles totalisant 186,0 M\$ et portant intérêt à 6,15 %

« Les acquisitions importantes réalisées au cours de l'année 2014 continuent de contribuer à l'accroissement significatif de nos résultats pour le troisième trimestre de 2015. De plus, nous avons complété la vente de deux immeubles de bureaux et d'un immeuble industriel et polyvalent pour un montant total de 98,0 millions \$. Le produit de la vente de ces immeubles a servi à réduire notre ratio d'endettement à 53,8 %, en ligne avec notre stratégie à cet effet », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

«Au cours du trimestre, nous avons effectué le rachat par anticipation de la totalité de nos deux dernières séries de débetures convertibles totalisant 186,0 millions \$ et portant intérêt à un taux moyen pondéré de 6,15 %. Ces rachats nous permettront de réaliser une économie d'intérêts appréciable dans le futur ainsi que d'éliminer la dilution afférente à ces débetures convertibles, dont le plein effet se fera ressentir au cours des prochains trimestres », 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 30 septembre 2015, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 217,9 millions \$, en hausse de 27,3 % par rapport au trimestre comparable de 2014 alors que les produits d'exploitation étaient de 171,3 millions \$.

Le **bénéfice d'exploitation net**⁽¹⁾ a atteint 122,9 millions \$, en hausse de 25,6 % par rapport au bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2014.

Le **bénéfice net** du trimestre s'est élevé à 74,0 millions \$ comparativement à 39,0 millions \$ pour le troisième trimestre de 2014.

Les **flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation** ont atteint 100,6 millions \$ pour le troisième trimestre de 2015 comparativement à 48,4 millions \$ en 2014.

Le **bénéfice distribuable récurrent**⁽¹⁾ s'est établi à 67,2 millions \$ en hausse de 25,5 % par rapport à celui du troisième trimestre de 2014. Le **bénéfice distribuable récurrent de base par part**⁽¹⁾ s'est établi à 0,40 \$ pour le troisième trimestre de 2015.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents**⁽¹⁾ du troisième trimestre de 2015 ont atteint 75,9 millions \$, en hausse de 23,0 % par rapport au trimestre correspondant de 2014. Les **fonds**

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

provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués⁽¹⁾ se sont élevés à 0,45 \$, pour le troisième trimestre de 2015.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾ du troisième trimestre de 2015 se sont établis à 65,4 millions \$, en hausse de 25,0 % par rapport au trimestre comparatif de 2014. Par part pleinement diluée, ils se sont établis à 0,39 \$ pour le troisième trimestre de 2015.

SITUATION FINANCIÈRE

Au 30 septembre 2015, le **ratio d'endettement** de Cominar a diminué à 53,8 %, en baisse par comparaison à 56,1 % au 31 décembre 2014. À la fin du troisième trimestre de 2015, l'**actif total** s'élevait à 8,2 milliards \$.

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 \$.

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 9 octobre 2015, Cominar a remboursé à échéance les débetures non garanties de premier rang de série 5 totalisant 250,0 millions \$ et portant intérêt à taux variable en utilisant sa facilité de crédit d'acquisition et d'exploitation renouvelable non garantie.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2015	2014	Δ %	2015	2014	Δ %
	(000 \$)	(000 \$)		(000 \$)	(000 \$)	
Produits d'exploitation	217 946	171 262	27,3	672 126	522 392	28,7
Charges d'exploitation	95 092	73 470	29,4	307 413	236 548	30,0
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	122 854	97 792	25,6	364 713	285 844	27,6
Charge financière	(45 420)	(34 949)	30,0	(134 556)	(102 983)	30,7
Frais d'administration du Fonds	(3 919)	(2 888)	35,7	(12 246)	(9 254)	32,3
Frais de transaction – regroupement d'entreprises	—	(21 524)	(100,0)	—	(21 524)	(100,0)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	572	707	(19,1)	1 826	1 995	(8,5)
Impôts sur les bénéfices	(92)	(141)	(34,8)	(303)	(452)	(33,0)
Bénéfice net	73 995	38 997	89,7	219 434	153 626	42,8

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable récurrent, les fonds provenant de l'exploitation récurrents, les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents et les ajustements pour la participation dans des coentreprises 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

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

à des mesures semblables présentées par ces autres entités.

Trimestres terminés les 30 septembre	2015	2014	Δ%	2015	2014	Δ%
	(000 \$)	(000 \$)		(\$ par part)	(\$ par part)	
Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾	122 854	97 792	25,6			
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	67 229	53 579	25,5	0,40 ⁽²⁾	0,41 ⁽²⁾	(2,4)
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	75 900	61 713	23,0	0,45 ⁽³⁾	0,47 ⁽³⁾	(4,3)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	65 429	52 331	25,0	0,39 ⁽³⁾	0,40 ⁽³⁾	(2,5)

(2) de base

(3) pleinement dilués

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 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2015	2014	2015	2014
	(000 \$)	(000 \$)	(000 \$)	(000 \$)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	100 635	48 436	156 263	118 764
+ Ajustements – participation dans des coentreprises	590	177	1 574	1 114
- Amortissement des autres actifs	(213)	(229)	(675)	(641)
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	—	21 524	—	21 524
- Provision pour frais relatifs à la location	(5 800)	(4 850)	(17 200)	(14 050)
+ Salaires de location – mise en place des baux	711	550	2 102	1 618
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(28 694)	(12 029)	56 316	26 310
Bénéfice distribuable récurrent ⁽¹⁾	67 229	53 579	198 380	154 639
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(1 800)	(1 248)	(4 724)	(2 817)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ⁽¹⁾	65 429	52 331	193 656	151 822

⁽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 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2015	2014	2015	2014
	(000 \$)	(000 \$)	(000 \$)	(000 \$)
	(000 \$)		(000 \$)	
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	100 635	48 436	156 263	118 764
- Ajustements – participation dans des coentreprises	(1)	(40)	(77)	(146)
+ Amortissements	163	1 336	1 399	5 135
- Charge de rémunération relative au plan incitatif à long terme	(491)	(299)	(1 484)	(1 037)
+ Comptabilisation linéaire des baux	1 903	1 502	5 694	3 782
+ Excédent de la quote-part du bénéfice net sur les distributions reçues des coentreprises	572	232	1 626	1 270
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	—	21 524	—	21 524
+ Radiation de coûts de financement différés	1 102	501	2 232	501
+ Salaires de location – mise en place des baux	711	550	2 102	1 618
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(28 694)	(12 029)	56 316	26 310
Fonds provenant de l'exploitation récurrents ⁽¹⁾	75 900	61 713	224 071	177 721

INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au troisième trimestre clos le 30 septembre 2015 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et seront disponibles sur le site web de Cominar à www.cominar.com.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 5 NOVEMBRE 2015

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 5 novembre à 11h (H.E.)** afin de discuter des résultats du troisième trimestre 2015. 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 sous le titre « Appel conférence ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 5 novembre 2015 à 14h, jusqu'au jeudi 12 novembre 2015 à 23h59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **432732 #**.

PLAN DE RÉINVESTISSEMENT DES DISTRIBUTIONS

Cominar dispose d'un plan de réinvestissement des distributions au bénéfice de ses porteurs de parts, lequel permet aux participants de recevoir toutes les distributions mensuelles en espèces sous forme de parts additionnelles du Fonds. Les participants se verront alors accorder le droit de recevoir un montant additionnel équivalent à 3 % 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.

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

PROFIL AU 5 NOVEMBRE 2015

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 564 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., président et 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

gilles.hamel@cominar.com

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