



## Résultats en hausse chez Cominar

Québec, le 7 novembre 2013 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce aujourd'hui ses résultats du troisième trimestre de l'exercice 2013.

### Faits saillants du trimestre

- Hausse du bénéfice net de 83,3 %
- Hausse du bénéfice distribuable récurrent de 16,4 %
- Hausse de 14,9 % des produits d'exploitation
- Rachat par anticipation de la totalité des débetures convertibles au taux de 5,80 % en circulation, d'un montant de 110,0 millions \$
- Émission de débetures non garanties de 100,0 millions \$, portant intérêt au taux de 4,941 %, échéant en juillet 2020, en remboursement de la facilité de crédit

### Événement postérieur au 30 septembre 2013

- Émission de 250 millions \$ de débetures non garanties à taux variable, échéant en octobre 2015, en remboursement de la facilité de crédit

« Nos résultats continuent de démontrer une belle progression, laquelle est pleinement conforme à notre objectif de croissance ordonnée et disciplinée trimestre après trimestre. Il est intéressant de souligner que nos fonds provenant de l'exploitation ajustés affichent une hausse de 16,6 %, ce qui représente une hausse de 8,1 % par part », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

« Nous poursuivons nos initiatives visant notamment à optimiser le contrôle des coûts, le service aux clients et le taux d'occupation global de nos immeubles. De plus, la qualité de nos actifs, notre expertise en gestion opérationnelle et financière et nos standards élevés de service à la clientèle sont des forces auxquelles nous accordons toute notre vigilance. Elles nous permettront de continuer de croître dans le marché canadien avec pour principal critère la rentabilité à long terme de nos actifs et la création de valeur pour nos détenteurs de parts », a conclu M. Dallaire.

### PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2013, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 161,5 millions \$, en hausse de 14,9 % sur le trimestre correspondant de 2012 alors que les produits d'exploitation étaient de 140,5 millions \$. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2012 et en 2013.

Le **bénéfice d'exploitation net** a atteint 93,3 millions \$, en hausse de 14,4 % par rapport au bénéfice d'exploitation net du troisième trimestre de 2012 qui s'élevait à 81,6 millions \$.

Le **bénéfice net** s'est élevé à 58,3 millions \$, en hausse de 83,3 % par rapport au bénéfice net généré de 31,8 millions \$ au cours de la même période l'an dernier. Le **bénéfice net dilué par part** s'est établi à 0,46 \$, en hausse de 70,4 % par rapport au bénéfice net dilué par part de 0,27 \$ au cours de la même période l'an dernier.

Le **bénéfice distribuable récurrent** s'est établi à 51,4 millions \$ en hausse de 16,4 % par rapport à celui de la même période en 2012. Le **bénéfice distribuable récurrent par part** s'est établi à 0,41 \$ pour le

troisième trimestre 2013, par rapport à 0,38 \$ pour le trimestre correspondant de 2012, en hausse de 7,9 %.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents** du troisième trimestre de l'exercice 2013 ont atteint 57,2 millions \$, en hausse de 11,0 % sur le trimestre correspondant de 2012 alors que ceux-ci étaient de 51,5 millions \$. Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués** se sont élevés à 0,45 \$ comparativement à 0,43 \$ au cours de la période terminée le 30 septembre 2012, en hausse de 4,7 %.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** du troisième trimestre de l'exercice 2013 se sont établis à 50,6 millions \$, en hausse de 16,6 %. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 0,40 \$, en hausse de 8,1 %.

Au troisième trimestre de 2013, Cominar a versé des **distributions** de 45,9 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 43,6 millions \$ pour le trimestre comparable, soit une augmentation de 5,2 %. La distribution mensuelle par part a été maintenue à 0,12 \$.

## SITUATION FINANCIÈRE

Au 30 septembre 2013, le **ratio d'endettement** de Cominar était de 50,9 %, en baisse par rapport à 51,7 % au 30 septembre 2012. Le **ratio de couverture des intérêts annualisé** demeurait conservateur à 2,81 :1, en hausse par rapport à 2,66 : 1 pour la période comparable de 2012, et le **taux d'intérêt moyen pondéré de la dette** s'établissait à 4,9 %, comparativement à 5,1 % au 30 septembre 2012. Au 30 septembre 2013, l'**actif total** s'élevait à 5 885 millions \$ alors qu'il était à 5 440 millions \$ au 30 septembre 2012, une hausse de 8,2 %.

## FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

### Activités de location

Au 30 septembre 2013, le taux d'occupation s'établissait à 93,3 %. Cominar a renouvelé 50,3 % des baux venant à échéance en 2013 avec une augmentation moyenne des loyers de 7,9 % dans l'ensemble et a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 1,0 million de pieds carrés.

### Activités de financement

- Le 8 juillet 2013, Cominar a remboursé par anticipation la totalité des débetures convertibles de série C portant un taux d'intérêt de 5,80 % alors en circulation, d'un montant de 110,0 millions \$.
- Le 22 juillet 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100,0 millions \$ de débetures non garanties de premier rang de série 4 portant un taux d'intérêt de 4,941 % et échéant en juillet 2020. Le produit net de 99,4 millions \$ tiré de la vente des débetures a été affecté au remboursement de la facilité de crédit.
- Le 14 août 2013, Cominar a déposé un prospectus préalable de base simplifié auprès des autorités en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada. Cominar pourra offrir en vente et émettre des parts de fiducie, des titres d'emprunt non garantis (y compris, sans limitation, des débetures non garanties de premier rang et des débetures convertibles subordonnées et non garanties), des bons de souscription et des reçus de souscription de Cominar, des unités constituées des titres susmentionnés ou d'une

combinaison de ces titres, dont le prix d'offre pourra atteindre au total 1 milliard \$ à tout moment pendant la période de 25 mois de validité du prospectus préalable de base.

- Le 7 octobre 2013, soit après la clôture du trimestre, Cominar a procédé à l'émission de 250 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 5 à un taux d'intérêt correspondant aux taux CDOR à trois mois plus 205 points de base et échéant en octobre 2015. Le taux d'intérêt pour la période du 10 octobre 2013 au 9 janvier 2014 a été fixé à 3,325 %. Le produit net de 249,3 millions \$ tiré de la vente des débentures a été affecté au remboursement de l'encours de la facilité de crédit.

## **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 2013 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 7 NOVEMBRE 2013**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 7 novembre 2013 à 11h (H.E.)** afin de discuter des résultats du troisième trimestre de 2013. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le **1.888.231.8191**. 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 7 novembre 2013 à 14h, jusqu'au jeudi 14 novembre 2013 à 23h59, en composant le **1.855.859.2056** suivi du code **89076852**.

## **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 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](http://www.cominar.com).

## **PROFIL AU 7 NOVEMBRE 2013**

Cominar est le troisième fonds de placement immobilier diversifié en importance au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 493 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 36,8 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.

## MESURES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice distribuable récurrent (DI), les fonds provenant de l'exploitation récurrents (FFO) et les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents (AFFO) 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 rapport de gestion intermédiaire de Cominar pour le troisième trimestre terminé le 30 septembre 2013 présente le rapprochement du DI, du FFO et du AFFO avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables :

Trimestres terminés les 30 septembre	2013	2012	Δ%	2013	2012	Δ%
	(000 \$)	(000 \$)		(\$ par part)	(\$ par part)	
Bénéfice distribuable récurrent	51 369	44 126	16,4	0,41 <sup>(1)</sup>	0,38	7,9
Distributions	45 886	43 598	5,2	0,36	0,36	—
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	57 193	51 508	11,0	0,45 <sup>(2)</sup>	0,43	4,7
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	50 593	43 375	16,6	0,40 <sup>(2)</sup>	0,37	8,1

(1) De base.

(2) Pleinement dilué.

- 30 -

### Pour information :

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

M. Gilles Hamel, CPA, CA, vice-président finances d'entreprise et administration

Tél. : (418) 681-8151

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

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