



## Cominar poursuit sa progression

Québec, le 9 mai 2013 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce aujourd'hui ses résultats du premier trimestre de l'exercice 2013.

### Faits saillants du trimestre terminé le 31 mars 2013

- Hausse de 34,3 % des produits d'exploitation
- Hausse du bénéfice net de 82,4%
- Hausse de 4,0 % de l'actif total, totalisant 5,8 milliards \$ (+25,1 % comparé au T1 2012)
- Investissement de 177,4 millions \$
  - Acquisition d'immeubles pour 156,9 millions \$
  - Acquisition de terrains pour 20,5 millions \$
- Émission de débentures non garanties de 100 millions \$

### Événements postérieurs au 31 mars 2013

- Nomination de M. Gilles Hamel, CPA, CA à titre de vice-président, finances d'entreprise et administration
- Émission de 100 millions \$ de débentures non garanties portant intérêt au taux de 4,0 %, échéant en 2020
- Acquisition d'un immeuble industriel à Montréal au coût de 12 millions \$

« Le trimestre a débuté en force pour Cominar, avec un investissement de 177,4 millions \$ dans l'acquisition stratégique de vingt immeubles à revenu et de terrains pour développements futurs dans des secteurs prometteurs, accompagnés d'une solide croissance des résultats et du maintien d'une saine situation financière », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar. « De façon générale, nous sommes satisfaits des résultats obtenus. Ceux-ci se comparent avantageusement aux résultats du premier trimestre de 2012 ».

« Tout en demeurant axés sur le contrôle des coûts, la réalisation de synergies et la qualité du service aux clients, nous poursuivons nos acquisitions, lesquelles continueront d'apporter leur contribution aux principaux indicateurs financiers des prochains trimestres », a conclu M. Dallaire.

### PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2013, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 169,6 millions \$, en hausse de 34,3 % sur le trimestre correspondant de 2012 alors que les produits d'exploitation s'élevaient à 126,3 millions \$. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2012 et en 2013.

Le **bénéfice d'exploitation net** a atteint 89,9 millions \$, en hausse de 34,5 % par rapport au bénéfice d'exploitation net du premier trimestre de 2012 qui s'élevait à 66,9 millions \$.

Le **bénéfice net** s'est élevé à 59,7 millions \$, en hausse de 82,4 % par rapport au bénéfice net généré de 32,7 millions \$ à pareille date l'an dernier.

Le **bénéfice distribuable récurrent par part pleinement dilué** s'est établi à 0,38 \$ à la fin du premier trimestre 2013, soit au même niveau que celui du premier trimestre de 2012, démontrant notamment que

les synergies générées par nos acquisitions nous a permis de réduire le taux d'endettement de 54,4 % à 51,2 % sans impact sur nos résultats par part.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents** du premier trimestre de l'exercice 2013 ont atteint 55,1 millions \$, en hausse de 29,6 % sur le trimestre correspondant de 2012 alors que ceux-ci étaient de 42,5 millions \$. Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués** se sont élevés à 0,43 \$ comparativement à 0,45 \$ au 31 mars 2012, en baisse de 4,4 %.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués** se sont établis à 0,38 \$, identiques à ceux du trimestre comparable de 2012.

Au premier trimestre de 2013, Cominar a versé des **distributions** de 45,2 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 35,6 millions \$ pour le trimestre comparable, soit une augmentation de 26,7 %. La distribution mensuelle par part a été maintenue à 0,12 \$.

## SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars 2013, le **ratio d'endettement de Cominar** était de 51,2 %. Le **ratio de couverture des intérêts annualisé** demeurait conservateur à 2,85 :1 et le **taux d'intérêt moyen pondéré de la dette à long terme** s'établissait à 4,87 %, comparativement à 5,15 % au 31 mars 2012.

## FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

### Activités de location

Au 31 mars 2013, le taux d'occupation s'établissait à 93,9 %, comparativement à 94,6 % au 31 mars 2012. Cominar a renouvelé 23,3 % des baux venant à échéance en 2013 et a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,7 million de pieds carrés.

### Activités d'acquisitions

- Le 31 janvier 2013, Cominar a acquis un portefeuille de 18 immeubles industriels situés principalement sur la Rive-Sud de Montréal et de 1 immeuble de bureaux situé à Montréal, moyennant un prix d'achat de 149,8 millions \$. Les immeubles du portefeuille représentent une superficie locative globale d'environ 1,8 million de pieds carrés. Dans le cadre de l'opération, Cominar a également acquis un terrain vacant de 173 569 pieds carrés situé à Saint-Bruno-de-Montarville, au coût de 1,4 million \$. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 7 %.
- Le 15 mars 2013, Cominar a procédé à l'acquisition de terrains vacants d'une superficie d'environ 508 780 pieds carrés situés à Calgary, en Alberta, qui comprennent un parc de stationnement d'environ 347 places, pour la somme de 20,5 millions \$, en espèces. Grâce à l'acquisition de ces terrains, Cominar est dorénavant l'unique propriétaire du Centron Park Complex.
- Le 21 mars 2013, Cominar a acquis un immeuble de bureaux situé à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, représentant une superficie locative de 44 500 pieds carrés pour un montant de 5,7 millions \$, payé comptant. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 8 %.
- Le 1<sup>er</sup> mai 2013, soit après la clôture du premier trimestre, Cominar a acquis un immeuble industriel situé à Pointe-Claire, au Québec, représentant une superficie locative de 199 000 pieds

carrés pour un montant de 12,0 millions \$ payé comptant. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 7,6 %.

### **Activités de financement**

- Le 5 février 2013, Cominar a procédé à une réouverture du placement de série 2 en émettant 100,0 millions \$ de débetures non garanties portant un taux d'intérêt de 4,23 % et échéant le 4 décembre 2019. Le produit net du placement a été affecté au remboursement de l'encours de sa facilité de crédit et à divers besoins généraux.
- Le 29 avril 2013, soit après la clôture du premier trimestre, Cominar a procédé à l'émission de 100 millions \$ de débetures non garanties de premier rang de série 3 portant intérêt au taux de 4,0 % et échéant en novembre 2020.

Ces financements s'inscrivent dans la stratégie de Cominar de bénéficier de taux d'intérêt avantageux en remplaçant de la dette à court terme par de la dette à long terme, sans augmenter sa dette globale.

### **INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE**

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au premier trimestre clos le 31 mars 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 9 MAI 2013**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 9 mai 2013 à 11h (H.E.)** afin de discuter des résultats du premier 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 9 mai 2013 à 14h, jusqu'au jeudi 16 mai 2013 à 23h59, en composant le **1.855.859.2056** suivi du code **47590240 #**.

### **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 9 MAI 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 501 immeubles de grande qualité 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 37,1 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.

## 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 premier trimestre terminé le 31 mars 2013 présente le rapprochement du DI, du FFO et du AFFO avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables :

Trimestres terminés les 31 mars	2013	2012	Δ%
Bénéfice distribuable récurrent	47 579	35 246	35,0
Distributions	45 155	35 630	26,7
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	55 100	42 508	29,6
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	47 084	35 022	34,4

- 30 -

### Pour information :

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

M. Michel Berthelot, CPA, CA, vice-président exécutif et chef des opérations financières

Tél. : (418) 681-8151

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

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