



Cominar poursuit sa croissance

Québec, le 28 février 2014 — 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 2013.

Faits saillants de l'exercice terminé le 31 décembre 2013

- Hausse des produits d'exploitation de 17,3 %
- Hausse du bénéfice d'exploitation net de 15,9 %
- Hausse des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents de 17,0 %
- Baisse du ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent à 91,1 %
- 227,5 millions \$ en acquisitions d'immeubles productifs de revenu
- Poursuite de notre stratégie de gestion de la dette avec une réduction du taux d'intérêt moyen pondéré de la dette à taux fixe de 21 points de base

Événements postérieurs

- Acquisition de 11 immeubles de bureaux au coût de 228,8 millions \$ (+ 1,2 million pi.ca.) répartis dans les régions métropolitaines de Montréal et de Toronto
- Acquisition d'un complexe commercial de 5 propriétés au coût de 28,2 millions \$ (+ 120 000 pi. ca.) dans la région métropolitaine de Montréal

« Après une année 2013 marquée par l'intégration de nos importantes acquisitions de 2012 et du désendettement réalisé subséquemment, nous sommes fiers de la performance réalisée au cours de l'exercice 2013. Celle-ci démontre une croissance des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués de 2,7 %, résultant de la contribution de notre stratégie d'acquisitions et du travail de tout notre personnel, qui concentre ses efforts à la création de valeur à long terme pour nos porteurs de parts », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

« 2014 est déjà bien amorcée, notamment avec les nouvelles acquisitions que nous venons de compléter et l'entrée en poste officielle, le 17 mars prochain, de M. Gilles Hamel, CPA, CA à titre de vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar, date du départ à la retraite de M. Michel Berthelot. On se rappelle que Gilles s'est joint à Cominar en juillet 2013 à titre de vice-président finances d'entreprise et administration. Comptable chevronné qui a conseillé Cominar et de nombreuses autres sociétés ouvertes et fermées au fil des années, Gilles est un leader d'expérience qui connaît très bien notre entreprise et sa culture. Nous sommes très heureux de le confirmer dans son nouveau rôle », d'ajouter Michel Dallaire.

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 662,1 millions \$, en hausse de 17,3 % par rapport à l'exercice 2012 alors que les produits d'exploitation étaient de 564,5 millions \$. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2012 et en 2013.

Le **bénéfice d'exploitation net** a atteint 368,2 millions \$, en hausse de 15,9 % par rapport au bénéfice d'exploitation net de 2012.

Le **bénéfice distribuable récurrent** s'est établi à 198,5 millions \$ en hausse de 16,8 % par rapport à celui de 2012. Le **bénéfice distribuable récurrent de base par part** s'est établi à 1,58 \$ au 31 décembre 2013, en hausse de 1,9 % comparé à 2012, et ce, parallèlement à la réduction du ratio de distribution du bénéfice distribuable récurrent à 91,1 % en 2013.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents** de l'exercice 2013 ont atteint 225,9 millions \$, en hausse de 12,7 % sur l'exercice 2012. Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués** se sont élevés à 1,77 \$ comparativement à 1,78 \$ pour 2012. Cette variation provient principalement d'une baisse dans la comptabilisation linéaire des baux occasionnée par des faillites de locataires survenues en 2013.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents** de l'exercice 2013 se sont établis à 194,8 millions \$, en hausse de 17,0 % par rapport à 2012. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 1,54 \$, en hausse de 2,7 %.

SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2013, le **ratio d'endettement** de Cominar (excluant les débetures convertibles) était de 48,2 %. Le **ratio de couverture des intérêts** est amélioré à 2,70 :1. À la fin de l'exercice 2013, l'**actif total** s'élevait à 5 997,3 millions \$ en hausse de 6,8 % sur l'exercice précédent.

ACTIVITÉS D'ACQUISITIONS

Réalisation de 227,5 millions \$ en acquisitions stratégiques de 24 nouvelles propriétés productives de revenu représentant 2,3 millions de pieds carrés à un taux de capitalisation moyen pondéré de 7,1 %.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 26 février 2014, Cominar a acquis, auprès du Fonds immobilier Redbourne, un portefeuille de 11 immeubles de bureaux dans le Grand Toronto et à Montréal moyennant un prix d'achat de 228,8 millions \$, dont 127,9 millions \$ payé comptant et 100,9 millions \$ par la prise en charge d'emprunts hypothécaires. Ce portefeuille comprend 4 immeubles de bureaux sis au 225, Duncan Mill Road, aux 95 et 105 Moatfield Drive à Toronto et au 5500, North Service Road à Burlington, lesquels représentent une superficie locative totale d'environ 780 000 pieds carrés et de 7 immeubles de bureaux situés sur les boulevards Cavendish et de la Côte Vertu ainsi que sur l'autoroute Trans-Canada à Montréal, qui représentent une superficie locative totale d'environ 400 000 pieds carrés. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 7,0%. Cette acquisition a une incidence importante sur la diversification géographique de Cominar, faisant passer à environ 13,3% l'apport de ses immeubles de l'Ontario au bénéfice d'exploitation net sur une base pro forma.

Le 27 février 2014, Cominar a acquis un complexe commercial de 5 immeubles dans la région métropolitaine de Montréal au coût de 28,2 millions \$ payé comptant représentant 120 000 pi. ca. de superficie locative. Le taux de capitalisation est de 7,0 %.

À la suite de ces deux acquisitions dont le taux d'occupation moyen pondéré est de 92,3 %, le ratio d'endettement (excluant les débetures convertibles) de Cominar s'établira à 50,3 %, ratio avec lequel la direction est très confortable.

INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait au quatrième trimestre et à l'exercice clos le 31 décembre 2013 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et seront disponibles sur le site web de Cominar à www.cominar.com.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 28 FÉVRIER 2014

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **vendredi 28 février 2014 à 11h (H.E.)** afin de discuter des résultats de l'exercice 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 sous le titre « Appel conférence ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du vendredi 28 février 2014 à 14h, jusqu'au vendredi 7 mars 2014 à 23h59, en composant le **1.855.859.2056** suivi du code **39609473**.

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 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.

PROFIL AU 28 FÉVRIER 2014

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 513 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 38,4 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 de Cominar pour l'exercice terminé le 31 décembre 2013 présente le rapprochement du DI, du FFO et du AFFO avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables :

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Exercices terminés les 31 décembre	2013			2012		
	(000 \$)	(000 \$)	Δ%	(\$par part)	(\$ par part)	Δ%
Bénéfice d'exploitation net	368 210	317 815	15,9			
Bénéfice distribuable récurrent	198 479	169 905	16,8	1,58 ⁽¹⁾	1,55 ⁽¹⁾	1,9
Distributions	182 977	164 021	11,6	1,44	1,44	-
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	225 855	200 450	12,7	1,77 ⁽²⁾	1,78 ⁽²⁾	(0,6)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	194 776	166 412	17,0	1,54 ⁽²⁾	1,50 ⁽²⁾	2,7

(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

gilles.hamel@cominar.com