



Bénéfice net en hausse de 36,3 % chez Cominar

Québec, le 8 août 2013 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce aujourd'hui ses résultats du deuxième trimestre de l'exercice 2013.

Faits saillants du trimestre terminé le 30 juin 2013

- Hausse de 19,5 % des produits d'exploitation
- Hausse du bénéfice net de 36,3%
- Hausse du bénéfice distribuable récurrent de 15,9 %
- Hausse de 24,6 % de l'actif total, totalisant 5,9 milliards \$ (comparé au T2 2012)
- Émission de débentures non garanties de 100 millions \$, portant intérêt au taux de 4,0 % et échéant en novembre 2020, en réduction de la facilité de crédit court terme

Événements postérieurs au 30 juin 2013

- Émission de 100 millions \$ de débentures non garanties, portant intérêt au taux de 4,941 %, échéant en juillet 2020, en réduction de la facilité de crédit court terme
- Remboursement par anticipation de la totalité des débentures convertibles de série C à 5,80 % en circulation d'un montant de 110,0 millions \$
- Intention de déposer un prospectus préalable de base provisoire

« Nos résultats au deuxième trimestre de l'exercice continuent d'afficher, dans l'ensemble, une belle progression. Il est notamment satisfaisant de constater que nos fonds provenant de l'exploitation ajustés ont augmenté de 16,5 % et que ceux-ci sont demeurés stables par part pleinement dilué, malgré l'effet dilutif de la stratégie de désendettement mise de l'avant parallèlement à la réalisation de nos importantes acquisitions de 2012 », a indiqué M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

« Sur une base quotidienne, nous demeurons vigilants et soucieux d'optimiser notre contrôle des coûts et de maintenir un service à la clientèle de qualité, deux facteurs intrinsèques au succès que nous connaissons depuis de nombreuses années et qui contribuent au maintien d'un taux d'occupation global qui se compare au marché. Depuis le début de l'exercice, nous poursuivons nos activités avec rigueur et dynamisme et avons investi près de 200 millions \$ en acquisitions d'immeubles à revenu et projets de développement, à des taux de capitalisation très intéressants s'échelonnant de 7,0 % à 9,3 %, ainsi que dans des terrains pour développement futurs. Nous sommes confiants que l'ensemble de nos initiatives continueront d'apporter leur contribution à notre bénéfice distribuable », a conclu M. Dallaire.

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2013, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 167,8 millions \$, en hausse de 19,5 % sur le trimestre correspondant de 2012 alors que les produits d'exploitation étaient de 140,4 millions \$. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2012 et en 2013.

Le **bénéfice d'exploitation net** a atteint 91,7 millions \$, en hausse de 16,1 % par rapport au bénéfice d'exploitation net du deuxième trimestre de 2012 qui s'élevait à 79,0 millions \$.

Le **bénéfice net** s'est élevé à 62,4 millions \$, en hausse de 36,3 % par rapport au bénéfice net généré de 45,8 millions \$ à pareille date l'an dernier.

Le **bénéfice distribuable récurrent** s'est établi à 48,5 millions \$ en hausse de 15,9 % par rapport à celui de la même période en 2012. Le **bénéfice distribuable récurrent par part pleinement dilué** s'est établi à 0,38 \$ à la fin du deuxième trimestre 2013, par rapport à 0,39 \$ pour le trimestre correspondant de 2012. Cette baisse résulte principalement de l'effet dilutif du désendettement entre les deux périodes.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents** du deuxième trimestre de l'exercice 2013 ont atteint 54,8 millions \$, en hausse de 11,0 % sur le trimestre correspondant de 2012 alors que ceux-ci étaient de 49,4 millions \$. Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués** se sont élevés à 0,43 \$ comparativement à 0,45 \$ au 30 juin 2012, en baisse de 4,4 %. L'effet dilutif du désendettement entre les deux périodes explique notamment cette baisse.

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, et ce, malgré l'effet dilutif du désendettement.

Au deuxième trimestre de 2013, Cominar a versé des **distributions** de 45,6 millions \$ aux porteurs de parts, comparativement à 39,6 millions \$ pour le trimestre comparable, soit une augmentation de 15,4 %. La distribution mensuelle par part a été maintenue à 0,12 \$.

SITUATION FINANCIÈRE

Au 30 juin 2013, le **ratio d'endettement** de Cominar était de 51,3 %. Le **ratio de couverture des intérêts annualisé** demeurait conservateur à 2,82 :1 et le **taux d'intérêt moyen pondéré de la dette à long terme** s'établissait à 4,9 %, comparativement à 5,3 % au 30 juin 2012. Au 30 juin 2013, l'**actif total** s'élevait à 5 879 millions \$ alors qu'il était à 4 717 millions \$ au 30 juin 2012, en hausse de 24,6 %.

FAITS SAILLANTS OPÉRATIONNELS

Activités de location

Au 30 juin 2013, le taux d'occupation s'établissait à 93,4 %. Cominar a renouvelé 38,8 % des baux venant à échéance en 2013 à un taux en croissance de 6,5 % dans l'ensemble et a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,9 million de pieds carrés.

Activités d'acquisitions

Le 1er mai 2013, 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 \$. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 7,6 %.

Activités de financement et remboursement par anticipation de débentures

- Le 29 avril 2013, Cominar a procédé à l'émission de 100 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 3 portant intérêt au taux de 4,0 % et échéant en novembre 2020. Le produit tiré de la vente des débentures a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

- Le 8 juillet 2013, soit après la clôture du deuxième trimestre, Cominar a remboursé par anticipation la totalité des débentures convertibles de série C à 5,80 % toujours en circulation d'un montant de 110,0 millions \$.
- Le 22 juillet 2013, soit après la clôture du deuxième trimestre, Cominar a procédé à l'émission de 100 millions \$ de débentures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941 % et échéant en juillet 2020. Le produit net de 99,6 millions \$ tiré de la vente des débentures a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

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.

- Le 8 août 2013, Cominar a l'intention de déposer, en ce jour, un prospectus préalable de base simplifié provisoire auprès des autorités en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada. Une fois la version définitive du prospectus préalable de base simplifié visée par les autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes, Cominar pourra offrir en vente et émettre des parts de fiducie, des titres d'emprunt non garantis (y compris, sans limitation, des débentures non garanties de premier rang et des débentures 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 (collectivement, les « **titres** »), dont le prix d'offre peut atteindre au total 1 000 000 000 \$ à tout moment pendant la période de 25 mois de validité du prospectus préalable de base.

INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au deuxième trimestre clos le 30 juin 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 8 AOÛT 2013

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 8 août 2013 à 11h** (H.E.) afin de discuter des résultats du deuxième 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 sous le titre « Appel conférence ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 8 août 2013 à 14h, jusqu'au jeudi 15 août 2013 à 23h59, en composant le **1.855.859.2056** suivi du code **16444966**.

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.

PROFIL AU 8 AOÛT 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.

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 deuxième trimestre terminé le juin 2013 présente le rapprochement du DI, du FFO et du AFFO avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables :

Trimestres terminés les 30 juin	2013	2012	Δ%
Bénéfice distribuable récurrent	48 473	41 816	15,9
Distributions	45 598	39 505	15,4
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	54 797	49 363	11,0
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	47 765	40 990	16,5

- 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