



## La croissance est toujours au rendez-vous pour Cominar

*Parution des résultats du troisième trimestre de 2012*

Faits saillants :

- **Acquisition de 697 M\$ au troisième trimestre (2,6 G\$ depuis le début de l'année)**
- **Émission de 125 M\$ de débetures non garanties (250 M\$ sur 9 mois)**
- **Émission de parts pour un produit brut de 287,5 M\$ (1G\$ sur 9 mois)**

**Québec, le 8 novembre 2012** — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) a poursuivi sa croissance au troisième trimestre clos le 30 septembre 2012, au cours duquel il a procédé à l'acquisition d'un portefeuille immobilier d'une valeur de 697 millions \$ et à la clôture de deux transactions de financement pour un produit brut de 412,5 millions \$.

« De façon générale, nous sommes satisfaits des résultats présentés à nos porteurs de parts tant pour le troisième trimestre de l'exercice 2012 que pour la période de neuf mois. En effet, bien que certains éléments inhabituels aient eu un impact sur le bénéfice net à ce jour, il est intéressant de constater, qu'une fois rajusté, le bénéfice net par part est supérieur à celui présenté à pareille date en 2011 qui s'est établi à 1,37 \$ par part comparativement à 1,30 \$, cette croissance de 5,4 % témoigne du succès de la stratégie de croissance et de diversification sectorielle et géographique poursuivie par Cominar », de déclarer M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

### ANALYSE DES RÉSULTATS FINANCIERS

Pour le troisième trimestre de 2012, **les produits d'exploitation de Cominar** se sont élevés à 140,5 millions \$, en hausse de 80,1 % sur le trimestre correspondant de 2011. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des acquisitions réalisées en 2011 et 2012.

**Le bénéfice d'exploitation net** a atteint 81,6 millions \$, en hausse de 72,6 % par rapport au troisième trimestre de 2011.

**Le bénéfice net** a atteint 31,8 millions \$ en hausse de 14,0 % sur celui du troisième trimestre de 2011. **Le bénéfice net par part** est de 0,27 \$ ou de 0,44 \$, en excluant les frais de transaction et autres éléments inhabituels.

**Le bénéfice distribuable récurrent** s'est établi à 44,1 millions \$, en hausse de 70,2 % par rapport à celui du troisième trimestre de 2011. **Le bénéfice distribuable récurrent par part pleinement dilué** s'est chiffré à 0,37 \$ (0,39 \$ à pareille date en 2011).

**Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont atteint 51,5 millions \$, en hausse de 79,9 % ou 0,43 \$ par part pleinement dilués. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués** se sont établis à 0,37 \$, comparativement à 0,39 \$ pour le troisième trimestre de 2011.

Au cours du troisième trimestre de 2012, Cominar a versé des **distributions** totalisant 43,6 millions \$ aux porteurs de parts, en hausse de 87,3 % sur la période comparative de l'an dernier. **Les distributions par part** ont été de 0,36 \$, demeurant stables par rapport à celles du troisième trimestre de 2011.

Au 30 septembre 2012, **le ratio d'endettement global** de Cominar s'établissait à 51,7 % et **le ratio annualisé de couverture des intérêts** se situait à 2,7 : 1, témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard.

## **FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS**

### **Activités de location**

Au 30 septembre 2012, le **taux d'occupation moyen** de nos immeubles était de 93,9 %. À cette date, 61 % des baux venant à échéance pendant l'année avaient été renouvelés à un taux d'augmentation moyen de 3,9 %, soit 3,2 % pour le secteur des immeubles de bureaux, 4,0 % pour le secteur commercial et 4,6 % pour le secteur industriel et polyvalent. Par ailleurs, de nouveaux baux totalisant une superficie locative de 1,1 million de pieds carrés avaient aussi été signés à la fin de ce troisième trimestre.

### **Émission de parts**

Le 21 août 2012, Cominar a procédé à la clôture d'un placement de 11 640 300 parts pour un produit brut total de 287,5 millions \$ qui a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

### **Émission de débentures**

Le 11 septembre 2012, Cominar a procédé à la réouverture du placement de série 1 en émettant 125 millions \$ de débentures non garanties. Le produit tiré de la vente des débentures a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

### **Acquisition de 697 millions \$**

Le 14 septembre 2012, Cominar a clôturé l'acquisition de 67 immeubles productifs de revenus du portefeuille de la Société immobilière GE Canada totalisant 4,3 millions de pieds carrés d'immeubles à bureaux et industriels répartis principalement dans les régions d'Ottawa et de Montréal.

## **ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS**

Le 31 octobre, Cominar a conclu la vente de sa participation minoritaire de 10 % dans la société en commandite DEGI Homburg Harris Limited Partnership, société qui détenait la Penn West Plaza sise dans la ville de Calgary, pour un produit brut de 37,7 millions \$.

Le 1<sup>er</sup> novembre, Cominar a acquis un immeuble industriel et polyvalent situé à Brockville en Ontario d'une superficie de 94 000 pieds carrés au coût de 4,4 millions \$.

### **Nomination au conseil des fiduciaires**

Le 6 novembre, les membres du conseil des fiduciaires de Cominar ont approuvé à l'unanimité la nomination de Mme Mary-Ann Bell à titre de fiduciaire en remplacement de M. Dino Fuoco, qui a récemment accepté un poste à la direction de Cominar. Femme d'affaires chevronnée, M<sup>me</sup> Bell occupe les fonctions de première vice-présidente Québec et Ontario chez Bell Aliant Communications régionales. Elle cumule plusieurs années d'expérience à la présidence de conseils et de comités d'audit d'entreprises et d'organismes issus de secteurs variés. Elle est notamment détentrice d'un baccalauréat en génie industriel de l'École Polytechnique et d'une maîtrise en sciences (télécommunications) de l'Institut

national de la recherche scientifique INRS. Elle est aussi diplômée du Programme universitaire de certification en gouvernance de sociétés du Collège des administrateurs de sociétés. M<sup>me</sup> Bell siège au comité d'audit ainsi qu'au comité d'investissement de Cominar.

## **INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE**

Les états financiers intermédiaires résumés consolidés de Cominar, qui sont préparés conformément aux IFRS, et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait à la période terminée le 30 septembre 2012 seront déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et sont disponibles sur le site web de Cominar au [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

## **CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 8 NOVEMBRE 2012**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le jeudi 8 novembre 2012 à 11h00 (HNE) afin de présenter les résultats du troisième trimestre de 2012. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le 1.888.231.8191. Pour vous assurer de pouvoir y participer, veuillez appeler cinq minutes avant le début de la conférence. Pour ceux qui ne peuvent y participer, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 8 novembre 2012 à 14h00 jusqu'au jeudi 15 novembre 2012 à 23h59, en composant le 1.855.859.2056 suivi du code 35181496.

## **PROFIL AU 8 NOVEMBRE 2012**

Cominar figure au troisième rang des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Le Fonds possède un portefeuille immobilier de 482 immeubles de qualité, dont 122 immeubles à bureaux, 158 immeubles commerciaux et 202 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvre une superficie totale de 35 millions de pieds carrés répartis au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et l'Ouest canadien. Les objectifs de Cominar sont de verser à ses porteurs de parts des distributions en espèces croissantes, payables mensuellement, et d'accroître la valeur des parts grâce à une gestion intégrée et à l'expansion de son portefeuille immobilier.

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).

## **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 CONFORMES AUX IFRS

Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice net rajusté, le bénéfice distribuable (DI), les fonds provenant de l'exploitation (FFO) et les fonds provenant de l'exploitation ajustés (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 tableau qui suit présente le rapprochement du DI, du FFO et du AFFO avec les mesures conformes aux IFRS les plus semblables :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2012	2011	Δ%	2012	2011	Δ%
Bénéfice distribuable récurrent	44 126	25 931	70,2	121 188	74 147	63,4
Distributions	43 598	23 272	87,3	118 734	69 138	71,7
Fonds provenant de l'exploitation récurrents	51 508	28 624	79,9	143 379	82 261	74,3
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	43 375	25 439	70,5	119 387	72 875	63,8

- 30 -

### Pour information :

**M. Michel Dallaire,ing.**, Président et chef de la direction

**M. Michel Berthelot, CPA, CA**, Vice-président directeur et chef des opérations financières

Tél. : (418) 681-8151

[mdallaire@cominar.com](mailto:mdallaire@cominar.com)

[mberthelot@cominar.com](mailto:mberthelot@cominar.com)