



## Une croissance continue et un projet d'acquisition d'envergure pour Cominar

Parution des résultats du deuxième trimestre de 2012

- **+ 62 % du bénéfice net**
- **Émission de 125 millions \$ de débentures non garanties**
- **Émission de parts pour 172,5 millions \$**
- **Acquisition de trois immeubles productifs de revenu (+ 106 000 pi<sup>2</sup>)**

Événements subséquents :

- **Acquisition projetée de 697 millions \$**
- **Placement simultané de 250 millions \$ de parts de fiducie**

**Québec, le 8 août 2012** — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) a réalisé une fois de plus une solide performance financière pour son deuxième trimestre clos le 30 juin 2012, au cours duquel il a poursuivi ses activités d'intégration de l'acquisition de Canmarc finalisée le 1<sup>er</sup> mars dernier et mené les négociations visant l'acquisition d'un portefeuille de 68 immeubles faisant partie des avoirs canadiens de Société immobilière GE Canada. « Nous sommes satisfaits des résultats que nous présentons pour le deuxième trimestre de l'exercice, ceux-ci reflètent bien les efforts des derniers mois, et surtout très enthousiastes à l'idée de voir se matérialiser la transaction stratégique annoncée le 30 juillet dernier », d'indiquer M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar. « Cette acquisition devrait se traduire par une augmentation de près de 15% de nos actifs et avoir une incidence significative sur la diversification géographique de notre portefeuille, faisant passer de 5 % à 11 % l'apport de l'Ontario à notre bénéfice d'exploitation net. Nos porteurs de parts devraient apprécier les effets bénéfiques de cette acquisition projetée sur l'ensemble de nos activités », d'ajouter le président et chef de la direction.

### ANALYSE DES RÉSULTATS FINANCIERS

Pour le deuxième trimestre de 2012, **les produits d'exploitation de Cominar** se sont élevés à 140,4 millions \$, en hausse de 71,0 %. Cette augmentation résulte principalement de la contribution des neuf acquisitions réalisées en 2011 ainsi que des immeubles productifs de revenu de Canmarc intégrés en 2012.

**Le bénéfice d'exploitation net global** a atteint 79,0 millions \$, en hausse de 68,0 % par rapport au deuxième trimestre de 2011.

**Le bénéfice net** a atteint 45,8 millions \$ en hausse de 62,2 % sur celui du deuxième trimestre de 2011. Quant au **bénéfice net dilué par part**, il a été de 0,42 \$, stable comparativement à la même période de l'an dernier. N'eut été des frais inhabituels de transaction et de réorganisation, le bénéfice net rajusté de base par part se serait chiffré à 0,47 \$ (0,89 \$ pour la période de six mois).

**Le bénéfice distribuable récurrent** s'est établi à 41,8 millions \$, en hausse de 64,4 % par rapport à celui du deuxième trimestre de 2011. **Le bénéfice distribuable récurrent par part pleinement dilué** s'est chiffré à 0,39 \$, comme pour la même période de l'exercice précédent.

**Les fonds provenant de l'exploitation récurrents** ont atteint 49,4 millions \$, en hausse de 77,0 % ou 0,45 \$ par part pleinement dilués. **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués** se sont établis à 0,38 \$, comparativement à 0,39 \$ pour le deuxième trimestre de 2011.

Au cours du deuxième trimestre de 2012, Cominar a versé des **distributions** totalisant 39,5 millions \$ aux porteurs de parts, en hausse 71,2 % sur la période comparative de l'an dernier. **Les distributions par part** ont été de 0,36 \$, demeurant stables par rapport à celles du deuxième trimestre de 2011.

Au 30 juin 2012, le **ratio d'endettement global** de Cominar s'établissait à 50,9 % et le **ratio annualisé de couverture des intérêts** se situait à 2,64 : 1, témoignant de sa capacité à s'acquitter de ses obligations à cet égard. Le taux d'intérêt contractuel moyen des hypothèques est de 5,35 %, en baisse de 3 points de base comparé au 31 décembre 2011.

## **FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS**

### **Activités de location**

Au 30 juin 2012, le **taux d'occupation moyen** de nos immeubles était de 94,5 %. Au cours de la période, Cominar a renouvelé 49,8 % des baux venant à échéance en 2012 et a signé de nouveaux baux représentant une superficie de 0,8 million de pieds carrés. Le taux de location pour les baux renouvelés est en croissance de 4,5 % dans l'ensemble. Nos trois secteurs d'activité ont connu une hausse du taux de location, soit 3,5 % dans le secteur des propriétés à bureaux, 5,6 % au niveau du secteur commercial et 5,1 % pour le secteur industriel et polyvalent.

### **Intégration de Canmarc**

Au cours de la période, Cominar a poursuivi ses activités d'intégration visant l'accroissement des synergies à la suite du regroupement des entités, notamment en ce qui a trait à l'unification de ses systèmes comptables et à la rationalisation de certains effectifs. Cominar a encouru des frais reliés à ce processus d'intégration qui incluent principalement le coût des salaires directs du personnel qui est conservé pour la période de transition et des indemnités de départ versées au cours de la période, ainsi que des honoraires d'avocats et d'experts-conseils. Ce travail d'intégration se poursuivra tout au long de l'exercice.

### **Émission de parts**

Le 28 mai 2012, Cominar a procédé à la clôture d'un placement de 7 279 500 parts pour un produit brut total de 172,5 millions \$ qui a été affecté à la réduction de l'encours de la facilité de crédit.

### **Émission de débentures**

Le 12 juin 2012, Cominar a procédé à l'émission de 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.

### **Acquisitions d'immeubles**

Le 28 juin 2012, Cominar a acquis trois immeubles industriels productifs de revenu totalisant 106 000 pieds carrés pour la somme de 11,6 millions \$. Ces immeubles sont loués à 100 %. Le taux de capitalisation de cette transaction est de 8,6 %.

## **ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS**

### **Acquisition projetée d'une valeur de 697 millions \$**

Le 30 juillet 2012, Cominar annonçait l'acquisition de 68 immeubles du portefeuille de la Société immobilière GE Canada à un taux de capitalisation stabilisé de 6,7 % et totalisant 4,3 millions de pieds carrés d'immeubles à bureaux et industriels répartis principalement dans les villes d'Ottawa et de Montréal. Lorsque complétée cette acquisition se traduira par une augmentation d'environ 15 % des actifs de Cominar, dont la superficie atteindra 35 millions de pieds carrés. Cette dernière entraînera une hausse immédiate des fonds provenant de l'exploitation ajustés par part.

### **Placement de parts de fiducie**

Cominar a conclu avec un syndicat de preneurs fermes une convention prévoyant la vente de 10 122 000 parts de fiducie de Cominar. La convention prévoit l'émission des parts de fiducie au prix de 24,70 \$ chacune pour un produit brut d'environ 250 millions \$.

## **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 juin 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 AOÛT 2012**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le mercredi 8 août 2012 à 11h00 (HNE) afin de présenter les résultats du deuxième 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 mercredi 8 août 2012 à 14h00 jusqu'au mercredi 15 août 2012 à 23h59, en composant le 1.855.859.2056 suivi du code 98020998.

## **PROFIL AU 8 AOÛT 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 415 immeubles de qualité, dont 82 immeubles à bureaux, 158 immeubles commerciaux et 175 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvre une superficie totale de 30,7 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 équivalent 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 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 :*

Trimestres clos les 30 juin	2012			2011		
	DI	FFO	AFFO	DI	FFO	AFFO
<b>Bénéfice net (IFRS)</b>	<b>45 762</b>	<b>45 762</b>	<b>45 762</b>	28 221	28 221	28 221
- Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	(3 920)	-	(3 920)	(399)	-	(399)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des placements en obligations	78	-	78	-	-	-
+ Amortissement des frais de financement capitalisés	1 218	-	1 218	875	-	875
+ Charge de rémunération relative aux options d'achat de parts	245	-	245	271	-	271
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	-	-	(826)	-	-	(262)
+ Désactualisation de la composante passif des débetures convertibles	58	-	58	60	-	60
+ Impôts différés	115	115	115	565	565	565
+ Frais de réorganisation	2 212	2 212	2 212	-	-	-
+ Frais de transaction – regroupement d'entreprises	1 274	1 274	1 274	-	-	-
- Provision pour frais relatifs à la location	(3 609)	-	(3 609)	(2 802)	-	(2 802)
- Variation des débiteurs provenant de la comptabilisation linéaire des baux	(1 617)	-	(1 617)	(459)	-	(459)
- Pénalité de départ	-	-	-	(900)	(900)	(900)
DI / FFO / AFFO récurrents	<b>41 816</b>	<b>49 363</b>	<b>40 990</b>	25 432	27 886	25 170

- 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)