



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

pour publication immédiate

### COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2018 TROISIÈME TRIMESTRE CONSÉCUTIF DE CROISSANCE ORGANIQUE

Québec, Québec, le 9 novembre 2018 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX: CUF.UN) est heureux d'annoncer aujourd'hui ses résultats et les faits saillants du troisième trimestre de 2018.

#### TROISIÈME TRIMESTRE DE 2018 – RÉSULTATS ET FAITS SAILLANTS

- Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 1,7 %
- Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés de 0,9 %
- Augmentation de 110 points de base du taux d'occupation commis de 92,2 % à 93,3 % par rapport à l'exercice précédent
- Augmentation du taux de rétention cumulatif des baux venant à échéance de 59,2 % à 64,6 %
- 1,6 million de pieds carrés de baux commis débiteront au cours des prochains trimestres et contribueront environ 22,4 millions \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée
- Diminution du ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés de 104,2 % à 78,3 %
- Baisse du ratio d'endettement à 51,9 % de la valeur comptable
- Nomination de Marie-Andrée Boutin à titre de vice-présidente exécutive, stratégie et exploitation, commerce de détail
- Intégration des activités de construction à Montréal
- Nomination de Heather C. Kirk à titre de vice-présidente exécutive et chef des opérations financières après la fin du trimestre

« Le troisième trimestre a été une période très occupée pour Cominar puisque nous nous sommes concentrés à faire avancer notre plan stratégique, à améliorer nos résultats d'exploitation et à accueillir de nouvelles ressources au sein de notre équipe », a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. « Je suis très heureux que Heather C. Kirk se joigne à Cominar à titre de chef des opérations financières et je suis confiant qu'elle contribuera de façon concrète à l'amélioration continue de notre gestion financière, notre bilan, notre planification stratégique et nos relations avec les porteurs de parts ».

*« Nous avons fait des progrès continus au niveau opérationnel avec un troisième trimestre consécutif de croissance positive du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable et une augmentation du taux d'occupation à 93,3 %, le plus haut taux depuis le premier trimestre de 2015 », a déclaré Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar. « Nous continuons de concentrer nos efforts sur la réduction de la dette et l'amélioration de la flexibilité financière et sommes heureux d'afficher une diminution de notre ratio d'endettement sous les 52 % de la valeur comptable. »*

## **APERÇU DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2018**

Au cours du troisième trimestre, Cominar a continué de progresser dans l'atteinte de ses objectifs de désendettement, de se recentrer sur ses marchés principaux et d'une meilleure gouvernance.

Le 5 novembre 2018, Cominar a annoncé la nomination de Heather C. Kirk à titre de vice-présidente exécutive et chef des opérations financières à compter du 3 décembre 2018. Au cours du troisième trimestre, Cominar a annoncé l'ajout de Marie-Andrée Boutin à titre de vice-présidente exécutive, stratégie et exploitation, commerce de détail, laquelle prendra la relève de Guy Charron au cours du quatrième trimestre de 2018, et de Sandra Lécuyer à titre de vice-présidente, talent et organisation afin de favoriser le développement stratégique de notre capital humain.

Les efforts de location ont permis à Cominar d'afficher une croissance positive du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour un troisième trimestre consécutif avec une croissance de 1,7 %, soit des augmentations dans les secteurs bureau et industriel et polyvalent respectivement de 2,1 % et 4,4 %, compensées par une légère diminution dans le secteur commercial de 0,4 %. En excluant l'impact de la fermeture des magasins Sears, le secteur commercial a enregistré une croissance de son bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 1,3 % au cours du trimestre.

Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation commis était de 93,3 %, en hausse de 110 points de base, par rapport à 92,2 % au 30 septembre 2017. L'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique représentait 1,6 million de pieds carrés de baux signés qui débiteront au cours des cinq prochains trimestres et qui, à terme, contribueront environ 22,4 millions \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée.

Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents du trimestre a diminué de 104,2 % en 2017 à 78,3 % en 2018, et, pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre, de 117,7 % en 2017 à 89,7 % en 2018.

Cominar a également amélioré son taux de rétention des baux venant à échéance en 2018 de 64,6 % au 30 septembre 2018, alors qu'il était de 59,2 % pour la même période en 2017. Le taux de rétention pour les superficies locatives venant à échéance au cours des neuf premiers mois de 2018 était de 70,3 %. Cette hausse du taux de rétention s'accompagne également d'une croissance du loyer net moyen des baux renouvelés de 0,9 %.

Au cours du troisième trimestre de 2018, Cominar a acquis, pour une contrepartie de 36,0 millions \$, le tréfonds et les droits superficiaires d'un immeuble pour lequel Cominar détenait les droits superficiaires de la portion bureaux. Les droits superficiaires de l'autre partie de l'immeuble sont détenus par un opérateur hôtelier. Cette acquisition est en lien avec une option d'achat qui découle de la transaction avec Ivanhoé Cambridge en 2014. L'acquisition de ce terrain a contribué à accroître la valeur de notre propriété d'un montant supérieur au coût d'achat dudit terrain. Cette acquisition nous a aussi permis d'accroître notre bénéfice d'exploitation net de deux façons ; premièrement par l'encaissement de la rente payable par l'opérateur de l'hôtel pour le bail des droits superficiaires reliés à l'hôtel, et deuxièmement par l'annulation de la rente auparavant payable par Cominar pour le bail des droits superficiaires de la partie bureau.

Au cours du troisième trimestre de 2018, Cominar a poursuivi la transition vers l'internalisation à Montréal de certaines activités de construction, et vers la diversification des fournisseurs indépendants auxquels il a recours. À cet effet, le 14 octobre 2018, Cominar a complété l'intégration de la presque totalité des ressources de la plateforme de Groupe Dallaire à Montréal au sein de notre nouvelle entité, Cominar Construction. Cette dernière a comme mandat d'assurer la continuité de certaines activités de construction afin de mieux répondre aux besoins de Cominar et de ses clients. Cette transition sera à toute fin pratique complétée au premier trimestre de 2019.

Les tableaux suivants présentent notre portefeuille actuel :

| Secteur d'activité       | Nombre d'immeubles | Superficie des immeubles (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occupation commis | Taux d'occupation physique |
|--------------------------|--------------------|---|--------------------------|----------------------------|
| Bureau                   | 97                 | 11 800 000                                  | 90,8 %                   | 85,5 %                     |
| Commercial               | 136                | 10 714 000                                  | 93,3 %                   | 84,1 %                     |
| Industriel et polyvalent | 196                | 15 706 000                                  | 95,2 %                   | 90,9 %                     |
| TOTAL                    | 429                | 38 220 000                                  | 93,3 %                   | 87,3 %                     |

| Marché géographique   | Nombre d'immeubles | Superficie des immeubles (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occupation commis | Taux d'occupation physique |
|-----------------------|--------------------|---|--------------------------|----------------------------|
| Montréal              | 282                | 25 420 000                                  | 92,9 %                   | 87,3 %                     |
| Québec                | 126                | 10 264 000                                  | 94,6 %                   | 89,6 %                     |
| Ottawa                | 20                 | 2 476 000                                   | 91,5 %                   | 77,8 %                     |
| Provinces atlantiques | 1                  | 60 000                                      | 100,0 %                  | —                          |
| TOTAL                 | 429                | 38 220 000                                  | 93,3 %                   | 87,3 %                     |

Nous poursuivons l'analyse de notre portefeuille d'immeubles afin d'identifier des opportunités supplémentaires de vente d'actifs pour assainir notre bilan et améliorer et accroître la valeur de nos propriétés dans le but d'augmenter le bénéfice d'exploitation net. Notre portefeuille comprend plusieurs actifs urbains bien situés à proximité de lignes de transport ayant un potentiel significatif de création de valeur.

## **PRÉSENTATION DES RÉSULTATS**

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2018, le **bénéfice d'exploitation net – quote-part Cominar<sup>(1)</sup>** a atteint 93,5 millions \$, comparativement à 112,2 millions \$ pour la période correspondante de 2017. Cette baisse de 18,7 millions \$ est le résultat d'une hausse de 1,6 million \$ du bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable et d'une diminution de 20,3 millions \$ attribuable principalement au portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux qui a été vendu le 27 mars 2018.

Le **bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – quote-part Cominar<sup>(1)</sup>** a connu une croissance de 1,7 % par rapport à la période correspondante de 2017. Cette augmentation est le résultat d'une croissance de 4,4 % du portefeuille comparable dans le secteur industriel combinée à une croissance de 2,1 % dans le secteur bureau, partiellement compensées par une légère baisse de 0,4 % dans le secteur commercial.

La **charge financière** a diminué de 5,5 millions \$ au troisième trimestre par rapport à la période correspondante de 2017. Cette diminution résulte principalement de la diminution des emprunts hypothécaires et des emprunts bancaires suite à la vente du portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux le 27 mars 2018.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2018, les **frais d'administration du fonds** ont diminué de 0,9 millions \$ par rapport à la période correspondante de 2017. Cette diminution provient principalement de la diminution des salaires et autres avantages de 0,5 millions \$.

Le **bénéfice net rajusté<sup>(1)</sup>** du troisième trimestre de 2018 s'est établi à 51,9 millions \$, comparativement à 64,0 millions \$ pour la période correspondante de 2017. La baisse du bénéfice net rajusté<sup>(1)</sup> de 12,1 millions \$ s'explique principalement par une diminution du bénéfice d'exploitation net de 20,3 millions \$ résultant de la vente d'un portefeuille de 95 immeubles situés hors de nos marchés principaux le 27 mars 2018, partiellement compensée par une diminution de la charge financière de 5,5 millions \$ et par la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 1,6 million \$.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(1)</sup>** du troisième trimestre de 2018 ont atteint 52,7 millions \$, alors qu'ils étaient de 65,3 millions \$ pour la période correspondante de 2017. Cette baisse de 12,6 millions \$ provient de la diminution du bénéfice net rajusté<sup>(1)</sup> de 12,1 millions \$ expliquée précédemment. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(1)</sup> par part pleinement dilués se sont établis à 0,29 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2018.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(1)</sup>** du troisième trimestre de 2018 se sont établis à 41,2 millions \$, comparativement à 55,4 millions \$ pour la période correspondante de 2017. Cette diminution de 14,2 millions \$ résulte principalement de la baisse du bénéfice net rajusté de 12,1 millions \$ expliquée précédemment, de l'augmentation de la provision pour frais relatifs à la location de 0,7 million \$ et de l'augmentation de la dépense en capital pour le maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de 1,9 millions \$. Par part pleinement dilués, les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(1)</sup> se sont établis à 0,23 \$ pour le trimestre terminé le 30 septembre 2018.

(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

Le **ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**<sup>(1)</sup> du troisième trimestre de 2018 a diminué à 78,3 % alors qu'il était de 104,2 % pour la période correspondante en 2017.

## **SITUATION FINANCIÈRE**

Au 30 septembre 2018, seulement 68,0 millions \$ étaient utilisés sur notre facilité de crédit non garantie de 700 millions \$. De plus, nous avons l'intention d'utiliser cette facilité de crédit pour rembourser 54,7 millions \$ d'emprunts hypothécaires venant à échéance d'ici la fin 2018.

Au 30 septembre 2018, le ratio d'endettement de Cominar se situait à 51,9 %, comparativement à 57,4 % au 31 décembre 2017. Cette amélioration significative de notre ratio d'endettement résulte de la vente de notre portefeuille de 95 immeubles situés hors de nos marchés principaux pour un produit brut de 1,14 milliard \$ le 27 mars 2018. À la fin du trimestre, les immeubles productifs de revenu non grevés s'élevaient à 2,8 milliards \$, ce qui représente un ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie de 1,57 : 1, en hausse par rapport à 1,43 : 1 au 31 décembre 2017.

## **ACTIVITÉS DE LOCATION**

Au cours des neuf premiers mois de 2018, nos efforts de location nous ont permis de renouveler 64,6 % [59,2 % en 2017] de la superficie locative totale venant à échéance en 2018, soit 4,6 millions de pieds carrés, et de conclure de nouveaux baux pour 2,7 millions de pieds carrés, représentant globalement 102,3 % [93,5 % en 2017] de la superficie locative totale dont les baux viennent à échéance en 2018.

Le taux d'occupation commis s'est établi à 93,3 % au 30 septembre 2018 comparé à 92,2 % au 30 septembre 2017. Le taux d'occupation physique s'est établi à 87,3% au 30 septembre 2018, comparativement à 88,0 % au 30 septembre 2017. L'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique provient de 1,6 million de pieds carrés pour lesquels des baux signés débiteront au cours des cinq prochains trimestres, représentant environ 22,4 millions \$ en bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée. Cet écart comprend également 781 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement, composés principalement de locaux qui étaient occupés par Sears.

(1) *Mesure financière non définie par les IFRS. Voir le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.*

Le tableau suivant présente les taux d'occupation au 30 septembre 2018 par secteur d'activité :

| Secteur d'activité           | Montréal      |               | Québec        |               | Ottawa        |               | Total         |               |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                              | Commis        | Physique      | Commis        | Physique      | Commis        | Physique      | Commis        | Physique      |
| Bureau                       | 88,0 %        | 83,5 %        | 96,7 %        | 93,3 %        | 92,5 %        | 82,0 %        | 90,8 %        | 85,5 %        |
| Commercial                   | 94,1 %        | 85,4 %        | 92,8 %        | 84,9 %        | 82,9 %        | 54,5 %        | 93,3 %        | 84,1 %        |
| Industriel et polyvalent     | 95,3 %        | 90,5 %        | 95,0 %        | 92,5 %        | S.O.          | S.O.          | 95,2 %        | 90,9 %        |
| <b>Total du portefeuille</b> | <b>92,9 %</b> | <b>87,3 %</b> | <b>94,6 %</b> | <b>89,6 %</b> | <b>91,5 %</b> | <b>77,8 %</b> | <b>93,3 %</b> | <b>87,3 %</b> |

L'écart entre le taux d'occupation physique et le taux d'occupation commis pour le portefeuille au 30 septembre 2018 était de 6,0 %. Pour le secteur commercial, cet écart était de 9,2 % et était composé de nombreux baux signés d'une superficie totale d'environ 277 000 pieds carrés, dont environ 61 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018. Cet écart comprend également 781 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement composés principalement de locaux qui étaient occupés par Sears. Pour le secteur bureau de la région d'Ottawa, cet écart était de 10,5% et représente des baux signés dont environ 50 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018. Quant au secteur industriel et polyvalent, l'écart était de 4,3 %, représentant 663 000 pieds carrés de baux signés, dont environ 72 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018.

## **MISE À JOUR SEARS**

| Localisation   | Superficie (pieds carrés) |               |                                 |                                      |                     |                        |
|--|---------------------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------|
|  | Superficie locative       | Baux signés   | Espaces en discussions avancées | Espaces en discussions préliminaires | Espaces disponibles | Espaces communs prévus |
| Quartier Laval, Laval                                  | 43 147                    | 43 147        | —                               | —                                    | —                   | —                      |
| Carrefour Saint-Georges, Saint-Georges                 | 54 221                    | 21 077        | 18 500                          | —                                    | 10 103              | 4 541                  |
| Galeries de Hull, Gatineau                             | 128 040                   | —             | 39 513                          | 27 038                               | 45 683              | 15 806                 |
| Mail Champlain, Brossard                               | 153 600                   | —             | —                               | 42 500                               | 95 086              | 16 014                 |
| Galeries Rive Nord, Repentigny                         | 125 471                   | —             | 57 669                          | 26 743                               | 29 762              | 11 297                 |
| Centre Les Rivières, Trois-Rivières <sup>(1)</sup>     | 144 398 <sup>(1)</sup>    | —             | 25 776                          | 37 776                               | 61 877              | 18 969                 |
| Boulevard Pierre-Bertrand, Québec (secteur industriel) | 23 947                    | 23 947        | —                               | —                                    | —                   | —                      |
| <b>Total</b>   | <b>672 824</b>            | <b>88 171</b> | <b>141 458</b>                  | <b>134 057</b>                       | <b>242 511</b>      | <b>66 627</b>          |
|  | <b>100 %</b>              | <b>13 %</b>   | <b>21 %</b>                     | <b>20 %</b>                          | <b>36 %</b>         | <b>10 %</b>            |

(1) « Shadow tenant » pour lequel Cominar a acquis l'immeuble au cours du deuxième trimestre de 2018.

## MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

*Le bénéfice d'exploitation net, les fonds provenant de l'exploitation, les fonds provenant de l'exploitation ajustés et le bénéfice net rajusté 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.*

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

| Périodes terminées les 30 septembre                     | Trimestre                       |                  | Cumulatif (neuf mois)           |                  |
|---|---------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
|   | 2018 <sup>(1)</sup><br>(000 \$) | 2017<br>(000 \$) | 2018 <sup>(1)</sup><br>(000 \$) | 2017<br>(000 \$) |
| Produits d'exploitation                                 | 172 665                         | 204 160          | 558 577                         | 628 071          |
| Charges d'exploitation                                  | (81 688)                        | (93 980)         | (277 241)                       | (302 521)        |
| <b>Bénéfice d'exploitation net<sup>(2)</sup></b>        | <b>90 977</b>                   | <b>110 180</b>   | <b>281 336</b>                  | <b>325 550</b>   |
| Charge financière                                       | (36 373)                        | (41 860)         | (115 844)                       | (125 913)        |
| Frais d'administration du Fonds                         | (4 314)                         | (5 160)          | (17 149)                        | (14 569)         |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | 13 393                          | —                | 9 062                           | —                |
| Quote-part du bénéfice net des coentreprises            | 1 560                           | 1 064            | 4 093                           | 5 168            |
| Frais de transaction                                    | —                               | —                | (19 981)                        | —                |
| Décomptabilisation du goodwill                          | (594)                           | —                | (594)                           | —                |
| <b>Bénéfice avant impôts sur les bénéfices</b>          | <b>64 649</b>                   | <b>64 224</b>    | <b>140 923</b>                  | <b>190 236</b>   |
| <b>Impôts sur les bénéfices</b>                         |                                 |                  |                                 |                  |
| Exigibles   | —                               | —                | (6 391)                         | —                |
| Différés  | —                               | (243)            | 6 539                           | (705)            |
|   | —                               | (243)            | 148                             | (705)            |
| <b>Bénéfice net</b>                                     | <b>64 649</b>                   | <b>63 981</b>    | <b>141 071</b>                  | <b>189 531</b>   |

(1) Les résultats des périodes terminées le 30 septembre 2018 ont été impactés par la vente à Slate de 95 immeubles situés hors marchés principaux au premier trimestre de 2018.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

## **BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE<sup>(1)</sup>**

| Périodes terminées les 30 septembre                                   | Trimestre        |                  |       | Cumulatif (neuf mois) |                  |       |
|---|------------------|------------------|-------|-----------------------|------------------|-------|
|   | 2018<br>(000 \$) | 2017<br>(000 \$) | Δ %   | 2018<br>(000 \$)      | 2017<br>(000 \$) | Δ %   |
| Bénéfice d'exploitation net – États financiers                        | <b>90 977</b>    | 110 180          |       | <b>281 336</b>        | 325 550          |       |
| Coentreprises   | <b>2 571</b>     | 2 067            |       | <b>7 095</b>          | 5 382            |       |
| <b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>(1)</sup></b> | <b>93 548</b>    | 112 247          |       | <b>288 431</b>        | 330 932          |       |
| <b>Répartition :</b>  |                  |                  |       |                       |                  |       |
| Portefeuille comparable   |                  |                  |       |                       |                  |       |
| Bureau  | <b>36 008</b>    | 35 280           | 2,1   | <b>107 557</b>        | 104 057          | 3,4   |
| Commercial  | <b>34 905</b>    | 35 052           | (0,4) | <b>101 045</b>        | 105 116          | (3,9) |
| Industriel et polyvalent  | <b>22 242</b>    | 21 299           | 4,4   | <b>65 309</b>         | 62 187           | 5,0   |
| Portefeuille comparable   | <b>93 155</b>    | 91 631           | 1,7   | <b>273 911</b>        | 271 360          | 0,9   |
| Portefeuille non comparable   | <b>393</b>       | 20 616           |       | <b>14 520</b>         | 59 572           |       |
| <b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>(1)</sup></b> | <b>93 548</b>    | 112 247          |       | <b>288 431</b>        | 330 932          |       |

(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.



## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION ET FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net établi selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation récurrents et des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents :

| Périodes terminées les 30 septembre   | Trimestre                       |                  | Cumulatif (neuf mois)           |                  |
|---|---------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
|   | 2018 <sup>(1)</sup><br>(000 \$) | 2017<br>(000 \$) | 2018 <sup>(1)</sup><br>(000 \$) | 2017<br>(000 \$) |
| <b>Bénéfice net</b>   | <b>64 649</b>                   | 63 981           | <b>141 071</b>                  | 189 531          |
| Impôts sur disposition d'immeubles  | —                               | —                | <b>6 391</b>                    | —                |
| Impôts différés   | —                               | 243              | <b>(6 539)</b>                  | 705              |
| Salaires de location – mise en place des baux   | <b>729</b>                      | 868              | <b>2 635</b>                    | 2 650            |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur                               | <b>(13 393)</b>                 | —                | <b>(9 062)</b>                  | (2 284)          |
| Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises                | <b>154</b>                      | 195              | <b>462</b>                      | 595              |
| Frais de transaction  | —                               | —                | <b>19 981</b>                   | —                |
| Décomptabilisation du goodwill  | <b>594</b>                      | —                | <b>594</b>                      | —                |
| <b>Fonds provenant de l'exploitation<sup>(2)(3)</sup></b>                             | <b>52 733</b>                   | 65 287           | <b>155 533</b>                  | 191 197          |
| Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques        | —                               | —                | <b>3 529</b>                    | —                |
| <b>Fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(2)(3)</sup></b>                  | <b>52 733</b>                   | 65 287           | <b>159 062</b>                  | 191 197          |
| Provision pour frais relatifs à la location   | <b>(7 306)</b>                  | (6 650)          | <b>(21 612)</b>                 | (19 237)         |
| Comptabilisation linéaire des baux <sup>(2)</sup>                                     | <b>(159)</b>                    | (1 098)          | <b>(1 016)</b>                  | (2 473)          |
| Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs         | <b>(4 019)</b>                  | (2 125)          | <b>(11 801)</b>                 | (5 288)          |
| <b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(2)(3)</sup></b>          | <b>41 249</b>                   | 55 414           | <b>124 633</b>                  | 164 199          |
| <b>Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents</b> | <b>78,3 %</b>                   | 104,2 %          | <b>89,7 %</b>                   | 117,7 %          |

(1) Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés des périodes terminées le 30 septembre 2018 ont été impactés par la vente à Slate de 95 immeubles situés hors marchés principaux au premier trimestre de 2018.

(2) Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

(3) Mesure financière non définie par les IFRS.

## ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités d'un nombre maximal de 17 596 591 parts qui est actuellement en vigueur prendra fin le 14 novembre 2018. Le conseil des fiduciaires de Cominar a autorisé la demande de renouvellement pour une année additionnelle de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités d'un nombre de parts représentant au maximum 10 % des parts détenues dans le public. Le renouvellement de cette offre publique de rachat dans le cours normal des activités est conditionnel à l'approbation de la Bourse de Toronto.

## **INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE**

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au troisième trimestre de 2018 sont déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

## **CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 9 NOVEMBRE 2018**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **vendredi 9 novembre à 11 h (HNE)** afin de discuter des résultats du troisième trimestre de 2018. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le **1 888 390-0546**. Une présentation ayant trait aux résultats sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site Internet du Fonds au [www.cominar.com](http://www.cominar.com), sous le titre « Conférence téléphonique ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du vendredi 9 novembre 2018 à 14 h, jusqu'au vendredi 16 novembre 2018 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **471308#**.

## **PROFIL AU 9 NOVEMBRE 2018**

Cominar est le deuxième fonds de placement immobilier diversifié en importance au Canada et est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 429 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 38,2 millions de pieds carrés de superficie situés dans les régions de Montréal, Québec et Ottawa. Cominar a pour objectifs de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive de son portefeuille immobilier.

## **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.*

Pour information :

M. Sylvain Cossette, Président et chef de la direction

M. Gilles Hamel, CPA, CA, vice-président exécutif et chef des opérations financières

Tel: 418 681-8151

[sylvain.cossette@cominar.com](mailto:sylvain.cossette@cominar.com)

[gilles.hamel@cominar.com](mailto:gilles.hamel@cominar.com)