

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE****pour publication immédiate****COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2018**

Québec, Québec, le 7 mars 2019 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX: CUF.UN) est heureux d'annoncer aujourd'hui ses résultats du quatrième trimestre et de l'exercice terminé le 31 décembre 2018.

*« En 2018, nous avons complété plusieurs initiatives importantes qui se sont traduites par un retour à la croissance organique, le renforcement de notre bilan, la baisse de notre distribution pour accroître notre flexibilité financière et l'embauche de dirigeants clés », a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. « Nous sommes convaincus que nous disposons de bases solides sur lesquelles nous pouvons appuyer ces réalisations afin de créer de la valeur pour les porteurs de parts. Grâce à une équipe de direction renouvelée et enthousiaste, nous sommes satisfaits des progrès accomplis et nous sommes impatients de partager notre vision et nos priorités stratégiques lors de l'assemblée générale annuelle. »*

**FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS**

- Le bénéfice net rajusté<sup>(1)</sup> de l'exercice 2018 s'est établi à 206,8 millions \$, comparativement à 255,8 millions \$ pour l'exercice 2017. La baisse du bénéfice net rajusté<sup>(1)</sup> de 49,3 millions \$ s'explique principalement par une diminution du bénéfice d'exploitation net<sup>(1)</sup> de 63,5 millions \$ résultant de la vente d'un portefeuille de 95 immeubles situés hors de nos marchés principaux au premier trimestre 2018, partiellement compensée par une diminution de la charge financière de 16,5 millions \$ et par la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 3,5 millions \$.
- Au 31 décembre 2018, la juste valeur des immeubles de placement a diminué de 267,4 millions \$ selon la quote-part de Cominar. Cette baisse résulte principalement de la dépréciation de 265,0 millions \$ de la juste valeur du portefeuille commercial.
- Cominar a comptabilisé une dépréciation du goodwill de 120,4 millions \$ rattaché aux portefeuilles d'immeubles de bureaux et commerciaux.
- Les fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(1)</sup> par part pleinement dilués se sont établis à 1,16 \$ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018, comparativement à 1,38 \$ par part pour l'exercice 2017. Cette baisse provient principalement de la vente d'immeubles de placement en 2018.
- Les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(1)</sup> se sont établis à 0,90 \$ par part pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018, comparativement à 1,17 \$ par part pour l'exercice 2017.

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

- Le taux d'occupation commis a augmenté de 100 points de base pour atteindre 93,6 % au 31 décembre 2018, par rapport à 92,6 % au 31 décembre 2017. Le taux d'occupation physique s'est établi à 89,2 % au 31 décembre 2018, en hausse de 130 points de base par rapport à 87,9 % au 31 décembre 2017.
- Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(1)</sup> de l'exercice 2018 a diminué à 87,8 % alors qu'il était de 113,9 % pour l'exercice 2017.
- Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable<sup>(1)</sup> a connu une croissance de 1,0 % attribuable à une croissance de 4,0 % du portefeuille comparable dans le portefeuille industriel et polyvalent combinée à une croissance de 3,5 % dans le portefeuille bureau, partiellement compensées par une baisse de 3,4 % dans le portefeuille commercial. Pour le quatrième trimestre de 2018, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable<sup>(1)</sup> a connu une croissance de 1,1 % en raison d'une croissance de 1,2 % du portefeuille comparable dans le portefeuille industriel combinée à une croissance de 4,1% dans le portefeuille bureau, partiellement compensées par une baisse de 2,2 % dans le portefeuille commercial.
- La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés était de 0,6 % en raison d'une hausse de 0,3 % pour le secteur bureau, d'une baisse de 1,8 % pour le secteur commercial et d'une hausse de 5,6 % pour le secteur industriel et polyvalent.
- Le taux de rétention des baux venant à échéance a augmenté à 75,8 % alors qu'il était de 70,7 % en 2017. Au cours de l'exercice 2018, nous avons renouvelé une superficie de 5,4 millions de pieds carrés et signé de nouveaux baux pour 2,8 millions de pieds carrés, représentant 115,1 % [106,5 % en 2017] de la superficie locative totale dont les baux venaient à échéance en 2018.
- Au cours de l'exercice 2018, Cominar a internalisé à Montréal certaines activités de construction, et a diversifié les fournisseurs indépendants auxquels il a recours. Essentiellement, nous avons cessé de faire appel à Groupe Dallaire pour des services de construction.

## **FAITS SAILLANTS DU BILAN ET DES LIQUIDITÉS**

- Baisse du ratio d'endettement à 55,3 %, comparativement à 57,4 % au 31 décembre 2017. L'amélioration de notre ratio d'endettement résulte de la vente de propriétés pour un montant de 1,14 milliard \$ le 27 mars 2018, partiellement compensée par une dépréciation de 267,1 millions \$ de la juste valeur des immeubles de placement et une dépréciation du goodwill de 120,4 millions \$ en 2018.
- Baisse du ratio dette/BAIIA au 31 décembre 2018 à 10,3x, par rapport à 10,9x au 31 décembre 2017.
- À la fin de l'exercice, le ratio d'actifs non grevés était de 1,53 : 1, en hausse par rapport à 1,43 : 1 au 31 décembre 2017. Notre portefeuille d'immeubles non grevés totalisait 2,9 millions \$ au 31 décembre 2018.
- Le ratio d'endettement non garanti sur la dette nette totale était de 51,8 % au 31 décembre 2018, en baisse par rapport à 52,1 % au 31 décembre 2017.

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

- Au 31 décembre 2018, l'encaisse totalisait 1,5 million \$ et les liquidités disponibles sur la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie de 700 millions \$ représentaient 547 millions \$. Après la fin du trimestre, nous avons fait diminuer le montant maximum de notre facilité de crédit à 500 millions \$, qui, combiné au produit issu de nos plans de disposition et de financement hypothécaire, couvrira adéquatement nos besoins en liquidités.
- Après la fin du trimestre, Cominar a avancé des ententes visant des emprunts hypothécaires totalisant environ 120 millions \$ avec des écarts de 160 à 190 points de base pour les hypothèques de cinq ans et dix ans et a lancé la première phase de son programme de financement hypothécaire 2019 pouvant atteindre 650 millions \$, lequel a reçu forte réponse.
- En 2018, Cominar a racheté 2 709 500 parts à un prix moyen de 14,58 \$ par part pour un investissement total de 39,5 millions \$. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a été renouvelée jusqu'en décembre 2019 et approuvée par la Bourse de Toronto, ce qui permet à Cominar de racheter un maximum de 18 112 182 parts supplémentaires.

*« Nous entrons dans une période très active en ce qui concerne le refinancement et nous sommes heureux des progrès que nous réalisons à l'égard de notre programme de financement hypothécaire 2019 et du refinancement de notre ligne de crédit », a déclaré Heather C. Kirk, vice-présidente exécutive et chef de la direction financière. « Nos objectifs demeurent les mêmes : la diminution des risques dans notre bilan, la réalisation d'une croissance organique plus forte et des dispositions sélectives hors des marchés principaux afin de favoriser la croissance de la valeur liquidative par part. Et nous sommes enthousiastes face aux perspectives qui permettront d'accélérer les progrès en vue de la réalisation de ces objectifs en 2019 ».*

## **FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS**

- Le 27 mars 2018, Cominar a complété la vente de 95 propriétés situées hors marchés principaux d'une superficie totale de 6,2 millions de pieds carrés à Slate pour 1,14 milliard \$, dont 24 étaient situés dans la région de Toronto, 57 dans les Provinces atlantiques et 14 dans l'Ouest canadien. Le produit de cette transaction a été affecté au remboursement de la dette et aux besoins généraux de l'entreprise.
- Au 31 décembre 2018, Cominar détenait 188,7 millions \$ d'immeubles en vue de la vente. Le Fonds continuera à optimiser son portefeuille par la vente d'actifs non stratégiques et se fixe un objectif de dispositions de 300 millions \$ en 2019.
- Au troisième trimestre de 2018, Cominar a acquis, pour une contrepartie de 36 millions \$, le tréfonds et les droits superficiaires d'un immeuble pour lequel Cominar détenait les droits superficiaires de la portion bureaux. L'acquisition de ce terrain a contribué à accroître la valeur de notre propriété d'un montant supérieur au coût d'achat dudit terrain et à accroître notre bénéfice d'exploitation net.
- Au 31 décembre 2018, les actifs détenus en vue de la vente totalisaient 188,7 millions \$, soit une hausse par rapport à 44,2 millions \$ au 30 septembre 2018 et une baisse par rapport à 1,1 milliard au 31 décembre 2017.

- Après la fin du trimestre, Cominar a complété la vente de 13 immeubles de placement situés dans les régions de Québec et Montréal pour un montant de 48,3 millions \$.
- Pour l'exercice 2018, les investissements dans les immeubles productifs de revenu incluant les dépenses en capital, les frais relatifs à la location et les améliorations locatives totalisaient 210 millions \$, en hausse de 10.5 % comparativement à 190 millions \$ en 2017, principalement attribuable à des agrandissements de propriétés, des revitalisations, redéveloppements et améliorations locatives. Si on excluait les revitalisations, les redéveloppements et les agrandissements de propriétés, les investissements dans les immeubles productifs de revenu auraient augmenté de 4,9 % pour atteindre 151 millions \$.

## **NOUVELLES NOMINATIONS AU SEIN DU CONSEIL ET DE L'ÉQUIPE DE DIRECTION**

Cominar poursuit le renforcement de son équipe de direction et le renouvellement de son conseil. Le 8 mars 2018, deux nouveaux membres, Paul D. Campbell et René Tremblay, se sont joints au conseil des fiduciaires. Le 16 mai 2018, Heather C. Kirk a été élue à titre de fiduciaire lors de l'assemblée annuelle des porteurs de parts de Cominar. Par la suite, le 4 décembre 2018, Cominar a annoncé l'ajout de Zachary Ryan George au conseil à compter du 2 janvier 2019. Mitchell Cohen sera également inscrit sur la liste des candidats à l'élection des fiduciaires de Cominar pour pourvoir le poste laissé vacant par le départ d'Alban D'Amours en mai 2019.

Le 5 novembre 2018, Cominar a annoncé la nomination de Heather C. Kirk à titre de vice-présidente exécutive et chef de la direction financière à compter du 3 décembre 2018. Au cours du troisième trimestre, Cominar a également annoncé l'ajout de Marie-Andrée Boutin à titre de vice-présidente exécutive, stratégie et exploitation, commerce de détail.

## **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 31 décembre	Trimestre		Année	
	2018 <sup>(1)</sup> (000 \$)	2017 (000 \$)	2018 <sup>(1)</sup> (000 \$)	2017 (000 \$)
Produits d'exploitation	176 073	207 418	734 650	835 489
Charges d'exploitation	(84 945)	(96 931)	(362 186)	(399 452)
<b>Bénéfice d'exploitation net<sup>(2)</sup></b>	<b>91 128</b>	110 487	<b>372 464</b>	436 037
Charge financière	(36 393)	(42 839)	(152 237)	(168 752)
Frais d'administration du Fonds	(6 106)	(11 408)	(23 255)	(25 977)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(276 160)	(616 354)	(267 098)	(616 354)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 083	108	5 176	5 276
Frais de transaction	(2 866)	—	(22 847)	—
Dépréciation du goodwill	(120 389)	—	(120 389)	—
Décomptabilisation du goodwill	(3 278)	(26 989)	(3 872)	(26 989)
<b>Perte avant impôts sur les bénéfices</b>	<b>(352 981)</b>	(586 995)	<b>(212 058)</b>	(396 759)
<b>Impôts sur les bénéfices</b>				
Exigibles	(372)	—	(6 763)	—
Différés	—	5 739	6 539	5 034
	(372)	5 739	(224)	5 034
<b>Perte nette</b>	<b>(353 353)</b>	(581 256)	<b>(212 282)</b>	(391 725)

(1) Les résultats des périodes terminées le 31 décembre 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. Voir le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

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

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Année		
	2018 <sup>(1)</sup> (000 \$)	2017 (000 \$)	Δ %	2018 <sup>(1)</sup> (000 \$)	2017 (000 \$)	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	91 128	110 487		372 464	436 037	
Coentreprises	2 398	2 167		9 493	7 549	
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>93 526</b>	112 654		<b>381 957</b>	443 586	
<b>Répartition :</b>						
Portefeuille comparable						
Bureau	36 767	35 331	4,1	143 868	138 990	3,5
Commercial	33 728	34 471	(2,2)	134 773	139 587	(3,4)
Industriel et polyvalent	22 616	22 339	1,2	87 926	84 526	4,0
Portefeuille comparable	93 111	92 141	1,1	366 567	363 103	1,0
Portefeuille non comparable	415	20 513		15 390	80 483	
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>93 526</b>	112 654		<b>381 957</b>	443 586	

(1) Les résultats des périodes terminées le 31 décembre 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. 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 de la perte nette conformément aux IFRS et des fonds provenant de l'exploitation récurrents et des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Année	
	2018 <sup>(1)</sup> (000 \$)	2017 (000 \$)	2018 <sup>(1)</sup> (000 \$)	2017 (000 \$)
<b>Perte nette</b>	<b>(353 353)</b>	(581 256)	<b>(212 282)</b>	(391 725)
Impôts sur disposition d'immeubles	<b>372</b>	—	<b>6 763</b>	—
Impôts différés	—	(5 739)	<b>(6 539)</b>	(5 034)
Salaires de location – mise en place des baux	<b>713</b>	882	<b>3 348</b>	3 532
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur <sup>(2)</sup>	<b>276 459</b>	617 418	<b>267 397</b>	615 134
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	<b>159</b>	198	<b>621</b>	793
Frais de transaction	<b>2 866</b>	—	<b>22 847</b>	—
Dépréciation du goodwill	<b>120 389</b>	—	<b>120 389</b>	—
Décomptabilisation du goodwill	<b>3 278</b>	26 989	<b>3 872</b>	26 989
<b>Fonds provenant de l'exploitation<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>50 883</b>	58 492	<b>206 416</b>	249 689
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	<b>310</b>	—	<b>3 839</b>	—
Allocation de départ	<b>735</b>	5 400	<b>735</b>	5 400
<b>Fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>51 928</b>	63 892	<b>210 990</b>	255 089
Provision pour frais relatifs à la location	<b>(7 613)</b>	(6 583)	<b>(29 225)</b>	(25 820)
Comptabilisation linéaire des baux <sup>(2)</sup>	<b>(1 020)</b>	(1 554)	<b>(2 036)</b>	(4 027)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(3 203)</b>	(4 127)	<b>(15 004)</b>	(9 415)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>40 092</b>	51 628	<b>164 725</b>	215 827
<b>Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(3)(4)</sup></b>	<b>81,8 %</b>	101,8 %	<b>87,8 %</b>	113,9 %

(1) Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés des périodes terminées le 31 décembre 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.

(4) Pleinement dilué.

## TAUX D'OCCUPATION

	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
<b>Secteur d'activité</b>								
Bureau	89,0 %	84,6 %	97,1 %	93,2 %	92,4 %	83,9 %	91,5 %	86,5 %
Commercial	95,0 %	87,1 %	92,7 %	86,0 %	84,0 %	55,4 %	93,8 %	85,5 %
Industriel et polyvalent	94,7 %	93,6 %	96,1 %	93,8 %	S.O.	S.O.	95,0 %	93,7 %
<b>Total</b>	<b>93,1 %</b>	<b>89,5 %</b>	<b>95,1 %</b>	<b>90,5 %</b>	<b>91,5 %</b>	<b>79,5 %</b>	<b>93,6 %</b>	<b>89,2 %</b>

## INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait à l'exercice 2018 sont déposés sur SEDAR à [sedar.com](http://sedar.com) et sont disponibles sur le site Web de Cominar à [cominar.com](http://cominar.com).

## CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 7 MARS 2019

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 7 mars à 11 h (HNE)** afin de discuter des résultats de l'exercice 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 Web du Fonds à [cominar.com](http://cominar.com), sous le titre « Conférence téléphonique ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 7 mars 2019 à 14 h, jusqu'au jeudi 14 mars 2019 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **957382#**.

## PROFIL AU 7 MARS 2019

Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifié au Canada et est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 415 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 37,5 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  
Mme Heather C. Kirk, vice-présidente exécutive et chef de la direction financière  
Tel: 418 681-8151  
[sylvain.cossette@cominar.com](mailto:sylvain.cossette@cominar.com)  
[heather.kirk@cominar.com](mailto:heather.kirk@cominar.com)