



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

pour publication immédiate

COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2019 ET LA POURSUITE DE SA CROISSANCE ORGANIQUE

Québec, Québec, le 6 mai 2019 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX: CUF.UN) est heureux d'annoncer ses résultats du premier trimestre clos le 31 mars 2019.

« Au cours du premier trimestre de 2019, nous avons progressé vers l'atteinte de notre objectif, qui consiste à améliorer le rendement opérationnel, comme en font foi de nombreux indicateurs clés, notamment le taux d'occupation physique, qui a été porté à 89,7 %, l'augmentation de 3 % du loyer des baux renouvelés et la croissance de 1,9 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. Nous avons activement poursuivi notre examen stratégique et avons mis l'accent sur l'optimisation du portefeuille, la rationalisation des coûts et l'accroissement de l'efficacité de notre plateforme. »

« Nos résultats pour le premier trimestre renforcent notre confiance dans l'atteinte de nos objectifs, lesquels consistent à accélérer la croissance du bénéfice d'exploitation net, à diminuer les risques dans notre bilan et à procéder à des dispositions sélectives pour favoriser la croissance de la valeur de la part, a déclaré Heather C. Kirk, vice-présidente exécutive et chef de la direction financière. Nous demeurons axés sur l'exécution de notre stratégie de refinancement et sur nos mesures de rationalisation de nos activités qui visent à améliorer la gestion du capital, à stimuler la croissance des produits d'exploitation et à contrôler les coûts. »

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

- Le bénéfice net s'est établi 44,3 millions \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019, contre 30,0 millions \$ en 2018.
- Le bénéfice net rajusté⁽¹⁾ a atteint 46,9 millions \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2019, comparativement à 52,9 millions \$ pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette baisse de 6,0 millions \$ du bénéfice net rajusté⁽¹⁾ est surtout attribuable à une diminution de 14,3 millions \$ du bénéfice d'exploitation net⁽¹⁾, découlant de la vente d'un portefeuille de 95 immeubles hors marchés principaux en mars 2018, diminution qui a été en partie compensée par une réduction de 7,1 millions \$ de la charge financière et de 0,8 million \$ des frais d'administration ajustés du Fonds ainsi que par une augmentation de 1,6 million \$ du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable.
- Les fonds provenant de l'exploitation⁽¹⁾ par part se sont établis à 0,26 \$ pour le premier trimestre de 2019, contre 0,29 \$ par part pour le premier trimestre de 2018. Cette baisse s'explique essentiellement par une baisse du bénéfice d'exploitation net.
- Les fonds provenant de l'exploitation ajustés⁽¹⁾ par part ont été de 0,18 \$ pour le premier trimestre de 2019, comparativement à 0,23 \$ par part pour le premier trimestre de 2018.

Excluant une allocation de départ de 1,0 million \$ versée en T1 2019, les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 0,19 \$ par part.

- Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés⁽¹⁾ s'est établi à 100,0 % pour le premier trimestre de 2019, en baisse par rapport à 108,7 % pour le premier trimestre de 2018. Excluant l'allocation de départ versée en T1 2019, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 94,7 %.
- Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable s'est chiffré à 88,4 millions \$, contre 86,8 M\$ pour le premier trimestre de 2018, ce qui se traduit par une augmentation de 1,9 % sur un an, laquelle découle d'une croissance de 8,0 % du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et d'une croissance de 2,2 % du portefeuille d'immeubles de bureaux, qui ont été en partie compensées par une diminution de 2,3 % du portefeuille d'immeubles commerciaux.
- La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés était de 3,0 % au premier trimestre de 2019, comparativement à 0,7 % au premier trimestre de 2018. Cette augmentation s'explique par une solide hausse de 8,6 % du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents, de 2,1 % du portefeuille d'immeubles de bureaux et de 0,4 % du portefeuille d'immeubles commerciaux.
- Le taux de rétention des baux venant à échéance a augmenté, à 49,3 % au premier trimestre de 2019, contre 43,9 % au premier trimestre de 2018. Au cours du premier trimestre de 2019, nous avons renouvelé une superficie de 2,5 millions de pieds carrés et signé de nouveaux baux pour 1 million de pieds carrés, représentant 69,9 % de la superficie locative totale dont les baux venaient à échéance en 2019, comparativement à 69,4 % au premier trimestre de 2018.
- Le taux d'occupation commis a augmenté de 90 points de base sur un an à 93,8 % au 31 mars 2019, contre 92,9 % au 31 mars 2018. Le taux d'occupation physique s'est établi à 89,7 % au 31 mars 2019, en hausse de 280 points de base, comparativement à 86,9 % au 31 mars 2018.
- La pondération des immeubles industriels et polyvalents en pourcentage du bénéfice d'exploitation net a augmenté, à 25,4 % au 31 mars 2019, comparativement à 24,0 % au 31 mars 2018. La contribution de notre portefeuille d'immeubles de bureaux est demeurée essentiellement stable, à 38,7 %, et la pondération du portefeuille d'immeubles commerciaux a diminué de 37,4 % à 35,9 %.

FAITS SAILLANTS DU BILAN ET DES LIQUIDITÉS

- Le ratio d'endettement était à 54,7 % au 31 mars 2019, comparativement à 55,3 % au 31 décembre 2018 et à 51,3% au 31 mars 2018.
- Ratio dette/BAIIA, de 10,6x au 31 mars 2019, contre 10,3x au 31 décembre 2018 et 8,6x au 31 mars 2018.

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

- Au 31 mars 2019, le ratio d'actifs non grevés était de 1,53 : 1, sans changement par rapport au 31 décembre 2018. Notre portefeuille d'immeubles non grevés totalisait 2,8 milliards \$ au 31 mars 2019.
- Le ratio des dettes non garanties sur la dette nette totale était de 51,8 % au 31 mars 2019, sans changement par rapport au 31 décembre 2018.
- Au 31 mars 2019, Cominar disposait d'une encaisse de 11,1 millions \$ et de liquidités disponibles de 359,6 millions \$ sur la facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition renouvelable non garantie de 500 millions \$.

FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS

- Pour le trimestre clos le 31 mars 2019, les investissements dans les immeubles productifs de revenu incluant les dépenses en capital, les frais relatifs à la location et les améliorations locatives totalisaient 29,9 millions \$, en baisse de 46,6 % comparativement à 56,0 millions \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent.
- Au 31 mars 2019, les actifs détenus en vue de la vente totalisaient 134,8 millions \$, soit une baisse par rapport à 188,7 millions \$ au 31 décembre 2018, surtout attribuable à la vente d'immeubles au cours du trimestre, pour un produit brut de 74,4 millions \$. Le Fonds continuera à optimiser son portefeuille par la vente sélective d'actifs, et se fixe un objectif d'environ 300 millions en matière de cessions en 2019.
- Après la clôture du trimestre, Cominar a vendu deux immeubles productifs de revenu pour un produit brut total de 8,8 millions \$, à des prix qui sont conformes à nos valeurs selon les IFRS.

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

Trimestres terminés les 31 mars	2019 (000 \$)	2018 ⁽¹⁾ (000 \$)
Produits d'exploitation	181 944	208 865
Charges d'exploitation	(95 259)	(108 319)
Bénéfice d'exploitation net⁽²⁾	86 685	100 546
Charge financière	(36 751)	(43 802)
Frais d'administration du Fonds	(5 453)	(5 255)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(221)	(4 331)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 388	1 085
Frais de transaction	(1 339)	(18 554)
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	44 309	29 689
Impôts sur les bénéfices		
Exigibles	—	(6 251)
Différés	—	6 539
	—	288
Bénéfice net et résultat global	44 309	29 977

(1) Le trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus à Slate pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE⁽¹⁾

Trimestres terminés les 31 mars	2019 (000 \$)	2018 ⁽²⁾ (000 \$)	Δ %
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	86 061	84 675	
Coentreprises	2 358	2 113	
Portefeuille comparable – Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	88 419	86 788	
Répartition :			
Portefeuille comparable			
Bureau	34 222	33 498	2,2
Commercial	31 735	32 484	(2,3)
Industriel et polyvalent	22 462	20 806	8,0
Portefeuille comparable	88 419	86 788	1,9
Autres	659	15 839	
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	89 078	102 627	

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

(2) Le trimestre terminé le 31 mars 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus à Slate pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

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 ainsi que des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés :

Trimestres terminés les 31 mars	2019 (000 \$)	2018 ⁽¹⁾ (000 \$)
Bénéfice net	44 309	29 977
Impôts sur disposition d'immeubles	—	6 251
Impôts différés	—	(6 539)
Salaires de location – mise en place des baux	844	1 009
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	221	4 331
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	174	154
Frais de transaction	1 339	18 554
Fonds provenant de l'exploitation⁽²⁾⁽³⁾	46 887	53 737
Provision pour frais relatifs à la location	(8 429)	(7 153)
Comptabilisation linéaire des baux ⁽²⁾	(163)	(623)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(4 768)	(3 682)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés⁽²⁾⁽³⁾	33 527	42 279
Information par part :		
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,26	0,29
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,18	0,23
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés⁽³⁾⁽⁴⁾	100,0 %	108,7 %

(1) Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajusté du trimestre terminé le 31 mars 2018 incluent les résultats des 95 immeubles vendus à Slate pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

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

(3) Mesure financière non définie par les IFRS.

(4) Pleinement dilué.

Excluant une allocation de départ de 1,0 million \$ versée en 2019 par suite du départ d'un haut dirigeant, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 47,9 millions \$ et les fonds provenant de l'exploitation ajustés, à 34,6 millions \$, soit 0,19 \$ par part, et le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 94,7 %.

TAUX D'OCCUPATION

Au 31 mars 2019	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
Type d'immeuble								
Bureau	89,7 %	85,6 %	97,9 %	95,0 %	93,4 %	85,4 %	92,3 %	87,8 %
Commercial	95,0 %	87,7 %	92,1 %	85,1 %	83,4 %	53,7 %	93,5 %	85,4 %
Industriel et polyvalent	94,8 %	93,8 %	95,9 %	94,7 %	S/O	S/O	95,0 %	94,0 %
Total	93,5 %	90,1 %	95,0 %	90,9 %	92,3 %	80,6 %	93,8 %	89,7 %

INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire du premier trimestre de 2019 sont déposés sur SEDAR à sedar.com et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à cominar.com.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 6 MAI 2019

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **lundi 6 mai 2019 à 11 h (HNE)** afin de présenter les résultats du premier trimestre de 2019. 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, sous le titre « Conférence téléphonique ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du lundi 6 mai 2019 à 14 h jusqu'au lundi 13 mai 2019 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **000558#**.

PROFIL AU 6 MAI 2019

Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille immobilier constitué de 346 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 37,3 millions de pieds carrés de superficie situés dans les régions de Montréal, Québec et Ottawa. Cominar a pour objectif 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 énoncés prospectifs susmentionnés, sauf si les lois applicables l'exigent.

Pour un supplément d'information :

Sylvain Cossette, Président et chef de la direction

Heather C. Kirk, Vice-présidente exécutive et chef de la direction financière

Tel: 418 681-8151

sylvain.cossette@cominar.com

heather.kirk@cominar.com