

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE****Pour publication immédiate****COMINAR ANNONCE UNE JOURNÉE DE RENCONTRE AVEC DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS À TORONTO LE 4 OCTOBRE 2019 ET UNE MISE À JOUR DES INITIATIVES STRATÉGIQUES**

Québec, Québec, le 4 octobre 2019 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds », « nous », ou « notre ») (TSX : CUF.UN) annonce qu'une journée de rencontre avec des investisseurs institutionnels se tiendra à Toronto le 4 octobre 2019 de 8h30 à 12h30. La présentation sera disponible sur le site Web du FPI à l'adresse [cominar.com](http://cominar.com), sous l'en-tête Conférences téléphoniques à la suite de l'événement.

**INITIATIVES STRATÉGIQUES**

Comme annoncé précédemment, nous avons complété l'évaluation stratégique annoncée plus tôt en 2019 et nous avons commencé à implanter les différentes initiatives qui en découlent. Celles-ci visent à accélérer la croissance du bénéfice d'exploitation net et des fonds provenant de l'exploitation ajustés, pour créer de la valeur au sein de notre portefeuille et bâtir une culture axée sur l'excellence en matière d'investissement immobilier.

Notre plan stratégique est le fruit d'un examen approfondi de nos activités des derniers trimestres, afin de mieux comprendre les raisons de notre sous-performance passée et de définir comment nous pouvons corriger ces enjeux fondamentaux. Nous avons ainsi mis en place un plan de transformation visant à dégager des efficiences opérationnelles, à accélérer la croissance du bénéfice d'exploitation net et à concrétiser la valeur inexploitée au sein de notre portefeuille, de façon à générer de la valeur à court et à long terme pour nos porteurs de parts.

Le plan comprend :

- Une série d'actions concrètes visant à ajouter des sources additionnelles de revenus, réduire les coûts d'exploitation et rationaliser les frais du Fonds, ce qui aura une incidence positive sur les fonds provenant de l'exploitation et ce qui permettra d'accélérer la croissance organique. Les initiatives comprennent l'optimisation des effectifs, la mise en œuvre de nouvelles sources de revenus, les accords d'impartition, la réduction des coûts d'exploitation, l'automatisation des processus, l'utilisation de la technologie et l'audit des baux, entre autres. Ces initiatives visent à augmenter le bénéfice d'exploitation net d'environ 15 millions \$ (« run rate »).
- Création d'une plateforme de gestion d'actifs afin de maximiser les rendements du portefeuille et d'améliorer le processus de prise de décision en matière d'investissement. Nous sommes à exécuter la révision complète de la gestion d'actifs du portefeuille du Fonds, d'abord de nos top 20 actifs, dans le but de créer des plans d'affaires pour chaque actif afin d'optimiser le processus décisionnel d'investissement et de maximiser la valeur

des actifs. Nos plans d'affaires comprennent des stratégies pour la création de valeur de chacun des actifs via la maximisation du bénéfice d'exploitation net et la densification des sites, ainsi qu'une analyse d'investissement rigoureuse pour nos décisions menant à la détention, à la recapitalisation ou à la vente d'actifs.

- Une réduction disciplinée du levier financier établi à environ 50 % de la valeur dette-actif, un ratio cible de dette rapportée au BAIIA de 9,5x et un ratio cible des actifs non grevés rapportés à la dette non garantie de 1,55x par l'entremise d'une croissance du BAIIA et d'une plus grande rétention de flux monétaires, d'une augmentation de la valeur de notre portefeuille et de dispositions sélectives. Notre portefeuille est situé dans des marchés solides où nous pensons que la croissance du BAIIA et de la valeur du portefeuille peuvent contribuer de manière positive à la réduction de l'effet de levier.
- Refinancement stratégique et planification pluriannuelle, y compris le remboursement d'hypothèques ayant un faible ratio prêt-valeur et un taux d'intérêt élevé afin d'améliorer les indicateurs de crédit et de générer des fonds provenant de l'exploitation.
- Une approche responsable des dépenses en capital visant à créer de la valeur avec des investissements cibles de 125 millions \$.
- Un groupe de travail chargé d'explorer nos différentes options afin de maximiser la valeur de la plus grande propriété de Cominar, la Gare Centrale de Montréal.
- L'exploration de nouvelles dispositions sélectives, y compris la réduction de notre exposition aux actifs non stratégiques de qualité inférieure, la cession d'actifs liquides entièrement évalués à des taux de capitalisation historiquement bas et des cessions ciblées afin de déterminer le prix et de débloquer de la valeur non réalisée.
- L'exploration d'opportunités de partenariats pour capitaliser sur le fort marché québécois.

Avec ce plan, notre objectif est de générer une croissance de 15% de la valeur de l'actif net et de 15% des fonds provenant de l'exploitation liés aux opérations, principalement grâce à la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable (à court terme de 3% avec un objectif à long terme de 2%), la réduction des frais d'administration du Fonds, la cristallisation de valeur intrinsèque non réalisée, le refinancement stratégique et les rachats de parts.

L'investissement associé à la mise en œuvre des initiatives stratégiques pour générer le bénéfice d'exploitation net additionnel s'élève à environ 5 millions \$, consistant principalement en des indemnités de cessation d'emploi découlant de l'optimisation des effectifs. Depuis le début de l'année, notre effectif a été réduit de près de 70 employés, ou environ 12%, pour lesquels une provision de 3,9 millions \$ a été comptabilisée au deuxième trimestre de 2019.

Afin de réduire les risques associés à la réalisation de notre transformation, nous avons également entrepris une série d'étapes visant à assurer la mise en œuvre harmonieuse de notre plan :

- Nous avons implanté un comité de gestion du changement pour superviser l'exécution du plan et pour orienter, soutenir et assurer une implantation transparente des initiatives.
- Nous avons donné des objectifs clairs de reddition de compte à ce comité. Celui-ci a ainsi créé un rapport de gestion qui suit la progression vers nos objectifs, sous la surveillance du conseil.

Le plan est déjà en cours de réalisation et nous poursuivons sur notre élan en implantant des mesures qui procurent des gains rapides. Notre équipe de gestionnaires chevronnés est déterminée à donner vie à notre nouvelle orientation stratégique.

## **STRATÉGIE PAR CLASSE D'ACTIFS**

Étant donné la nature et la qualité de notre portefeuille de centres commerciaux, nous voyons la transformation en cours dans le secteur du commerce de détail comme une opportunité. Notre stratégie pour les centres commerciaux repose sur les piliers suivants:

- Location : améliorer le mixte détaillants par catégorie afin de suivre les tendances de consommation
- Redéveloppement des espaces Sears: à ce jour, la location de 68% des espaces Sears (déjà signés ou en discussion avancée) devrait générer des revenus locatifs supérieurs de 56% aux revenus locatifs totaux de Sears
- Exploitation: standardisation de la gestion de nos centres commerciaux, réduction des coûts, audit des baux et suivi rapproché de nos opérations
- Densification: nous avons ciblé 10 de nos centres commerciaux qui offrent des possibilités de densification totalisant environ 9 550 unités résidentielles (dont 1 100 portes au Mail Champlain), sous réserve du zonage
- Dispositions sélectives d'actifs non stratégiques
- Marketing et transformation numérique
- Responsabilité sociale et environnement

Notre stratégie bureau, axée sur la location et la diversification des locataires, repose sur les piliers suivants:

- Améliorer notre offre de services dans notre portefeuille situé en banlieue
- Mettre en œuvre l'optimisation de la valeur des propriétés situées à proximité des réseaux de transport en commun
- Cibler de manière proactive les locataires des industries émergentes
- Maintenir une pondération stable des baux gouvernementaux

Compte tenu du fort dynamisme du marché industriel de la province de Québec, tant du point de vue de la location que de celui de l'investissement, notre stratégie industrielle a été réorientée afin de porter notre attention sur la création de valeur plutôt que sur le taux d'occupation. Cette stratégie repose sur les piliers suivants:

- Stimuler la croissance du bénéfice net d'exploitation: optimisation du taux d'occupation, approche agressive de la croissance des loyers pour les nouveaux baux et les renouvellements. Avec 49% de nos baux industriels arrivant à échéance entre 2020 et 2022, nous avons identifié une hausse potentielle du bénéfice net d'exploitation d'environ 12 millions (« *run rate* »)
- Investissements: recycler le capital pour développer notre portefeuille industriel
- Développement sélectif: le manque de nouveaux actifs engendre des opportunités de développement (développement de terrains disponibles et redéveloppement/occupation d'actifs)

## **MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS**

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

## **PROFIL AU 4 OCTOBRE 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 331 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 36,5 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, sa performance financière et sa situation financière. La performance et les résultats réels de Cominar dont il est question dans les présentes pourraient différer sensiblement de ceux qui sont explicitement ou implicitement exprimés dans ces énoncés. Ces énoncés sont faits entièrement sous réserve des incertitudes et des risques inhérents aux attentes. Parmi les facteurs importants en conséquence desquels les résultats réels pourraient différer 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. Cominar fait savoir aux investisseurs que les énoncés portant sur les sujets suivants, dont la liste n'est cependant pas exhaustive, sont des énoncés prospectifs ou sont susceptibles d'en être : les résultats de location, les résultats financiers que nous ciblons conformément à notre plan stratégique, le nombre de dispositions, les activités de développement et de redéveloppement que nous envisageons, le rendement du capital investi dans nos projets de développement et dans nos projets d'amélioration d'immeubles existants, notre accès aux marchés financiers et aux marchés des titres d'emprunt compte tenu de notre structure du capital et de notre stratégie financière, nos attentes en matière de dépenses d'investissement et les occasions d'intensification que nous avons repérées. Les résultats réels de Cominar pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs, s'il y a lieu, notamment en raison des risques décrits dans la notice annuelle de Cominar. Bien que Cominar soit d'avis que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs figurant dans le présent communiqué sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront. Le lecteur ne doit pas se fier

sans réserve à ces énoncés prospectifs. Cominar n'assume aucune obligation de mettre à jour ces énoncés, à moins que la législation applicable ne l'y oblige.

Pour des informations additionnelles :

Sylvain Cossette, président et chef de la direction

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

Tél. : 418 681-8151

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

[heather.kirk@cominar.com](mailto:heather.kirk@cominar.com)