

Cominar fait le point sur l'incidence de la COVID-19 sur son entreprise et retire ses perspectives financières pour 2020

Québec, le 27 mars 2020 — Le **Fonds de placement immobilier Cominar** (« Cominar » ou le « FPI ») (**TSX : CUF.UN**) a aujourd'hui fait le point sur la situation concernant la COVID-19 et annoncé le retrait de ses perspectives financières pour l'exercice 2020 en raison de l'incidence grandissante de la pandémie de COVID-19 sur l'économie et sur l'exploitation de son entreprise, de l'incertitude liée à la durée de celle-ci ainsi que de l'impact qui en résulte sur les locataires et leur capacité à satisfaire à leurs obligations quant aux paiements de loyer. Face à cette situation sans précédent, Cominar prend toutes les mesures nécessaires pour protéger la santé de ses employés, soutenir ses locataires et gérer le mieux possible les défis à court terme auxquels son entreprise est confrontée.

Mesures gouvernementales et soutien à nos locataires

Le gouvernement du Québec a mis en place de nombreuses mesures rigoureuses pour protéger les Québécois et ralentir la propagation de la COVID-19, y compris, plus récemment, la fermeture, à compter du mercredi 25 mars à minuit jusqu'au 13 avril 2020, de tous les commerces et services non essentiels. Ces mesures comprennent la fermeture de tous les centres commerciaux, des entreprises et des chantiers de construction non essentiels jusqu'au 13 avril. Les épicerie, les pharmacies et les succursales de la SAQ demeurent ouvertes, et comme les activités commerciales continuent, les entreprises peuvent poursuivre leurs activités de télétravail et de commerce électronique. Il est possible de consulter la liste des services essentiels à l'adresse suivante : <https://www.quebec.ca/sante/problemes-de-sante/a-z/coronavirus-2019/fermeture-endroits-publics-commerces-services-covid19/>.

À l'heure actuelle, environ 350 employés du FPI font du télétravail et le FPI estime que la grande majorité de ses clients se conforment aux directives et aux recommandations gouvernementales relatives à l'occupation et à l'utilisation des immeubles du FPI.

Le FPI s'attend à ce que la COVID-19 fasse surtout sentir ses effets sur le portefeuille d'immeubles commerciaux, qui comptait pour 36 % de ses revenus en 2019 et dont la durée moyenne pondérée des baux était de 8,2 ans au 31 décembre 2019. Le FPI estime qu'environ 32 % de ses revenus tirés du secteur commercial et qu'environ 12 % de ses revenus totaux proviennent de locataires qui sont considérés comme offrant des services essentiels. En outre, le FPI estime qu'environ 32 % des revenus tirés des immeubles de bureaux et environ 17 % de ses revenus

totaux proviennent de la location de locaux à des organismes gouvernementaux ou paragouvernementaux. Le FPI prévoit faire face à une baisse de revenus et à des reports de revenus au cours des prochains trimestres, et il évalue actuellement la situation.

« La priorité numéro un de Cominar est d'assurer la sécurité et le bien-être de ses employés et de ses locataires ainsi que des collectivités qu'il dessert. Nous sommes parfaitement conscients des pressions financières que subissent nos locataires, en particulier les détaillants indépendants, et nous comptons travailler avec chacun d'eux au cas par cas pour voir comment nous pouvons soutenir leur entreprise et trouver des solutions à court terme, tout en préservant la stabilité financière du FPI », a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction. « Nous sommes convaincus qu'une aide massive du gouvernement et des municipalités sera nécessaire pour soutenir les entreprises, les détaillants et les propriétaires d'immeubles commerciaux en cette période de perturbation et leur permettre de performer à nouveau au sortir de cette pandémie », a déclaré en outre M. Cossette. « Sur une note personnelle, je ne saurais trop remercier tous nos employés pour tout ce qu'ils font pour nos locataires, notre collectivité et le FPI », a ajouté M. Cossette.

Position de liquidité solide

Le bilan de Cominar est bien positionné avec 530 millions de dollars de liquidités, qui comprennent environ 130 millions de dollars d'encaisse ainsi que 400 millions de dollars de disponibilité sur la ligne de crédit non utilisée du FPI. En outre, le FPI avait 2,1 milliards de dollars d'actifs non grevés et un ratio des actifs non grevés de 1,8x à la fin de l'exercice 2019. Les liquidités courantes représentent 15 % de la dette totale en date du 31 décembre 2019 et 110 % des échéances en 2020. Cominar a une dette de 481 millions de dollars arrivant à échéance au cours des 12 prochains mois, qui peut être remboursée au moyen des liquidités disponibles.

« Les initiatives que nous avons prises l'année dernière pour renforcer notre bilan fournissent à Cominar les ressources financières nécessaires pour faire face à cette tempête économique sans précédent et nous travaillons sur des initiatives supplémentaires qui renforceraient encore plus notre position de liquidité », a déclaré Heather Kirk, vice-présidente exécutive et chef de la direction financière. « Compte tenu de l'incertitude quant à l'impact de la COVID-19 sur nos activités, nous retirons nos perspectives financières et fournissons des mises à jour supplémentaires en temps utile », a ajouté M^{me} Kirk.

Réduction des dépenses

Comme l'activité de construction est essentiellement arrêtée dans la province de Québec, le FPI a réduit sa main-d'œuvre d'environ 85 ouvriers de construction syndiqués. Le FPI cherche activement à repérer d'autres domaines de son activité où il peut réduire davantage ses dépenses, notamment les reports de taxes municipales, la réduction de la consommation d'énergie, les ajustements au titre de l'entretien, le niveau des effectifs et les dépenses en

capital afin de compenser l'impact négatif attendu sur son activité et ses flux de trésorerie à court terme.

Transactions

Vu la propagation de la COVID-19, Cominar s'attend à un ralentissement des marchés immobiliers, de sorte que le FPI ne prévoit plus d'activités d'aliénation jusqu'à la fin de l'année. Cominar continue de voir de la valeur dans des immeubles comme celui de la Gare Centrale du CN et, au fur et à mesure de l'évolution du marché et de la conjoncture économique, il réévaluera ses options de maximisation de la valeur pour cette propriété montréalaise irremplaçable et stratégique.

Soutien de notre collectivité

En cette période difficile, Cominar a mis à la disposition du gouvernement du Québec et de la collectivité des ressources et des installations pour répondre à leurs besoins. À titre d'exemples, Cominar facilite les initiatives de collecte de sang d'Héma-Québec dans ses centres commerciaux afin d'assurer la continuité des activités nécessaires relatives au don de sang, fournit des espaces de stationnement gratuits dans ses immeubles adjacents aux hôpitaux pour les travailleurs de la santé et met des locaux d'urgence à la disposition du gouvernement du Québec. À la suite de l'appel lancé par le gouvernement du Québec aux citoyens pour qu'ils aident leur collectivité en faisant du bénévolat, le FPI explore des moyens de créer des occasions afin que ses employés apportent leur contribution, ce qui s'inscrit dans la tradition de longue date de Cominar en matière d'engagement dans la collectivité et de bénévolat des employés.

Cominar publiera ses résultats financiers du premier trimestre de 2020 le 7 mai 2020 et fera le point lors sa conférence téléphonique sur les résultats qui aura lieu le même jour à 11 heures.

Profil en date du 27 mars 2020

Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés du Canada et le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Notre portefeuille est constitué de 315 immeubles de grande qualité, soit des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels ayant une superficie totale de 35,9 millions de pieds carrés et situés dans les régions de Montréal, de Québec et d'Ottawa. L'objectif principal de Cominar est de maximiser le rendement total des porteurs de parts, au moyen d'un régime de distributions fiscalement efficient et par la maximisation de la valeur des parts grâce à une gestion proactive de son portefeuille.

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 l'impact de la crise liée à la COVID-19, 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.

Renseignements

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

heather.kirk@cominar.com