



COMMUNIQUÉ

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ NE DOIT PAS ÊTRE DIFFUSÉ AUX ÉTATS-UNIS NI DISTRIBUÉ AUX AGENCES DE TRANSMISSION DES ÉTATS-UNIS

Pour diffusion immédiate

Cominar fait le point sur les activités et le financement pour le mois d'avril

Québec, Québec, le 28 avril 2020 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « FPI ») (TSX : CUF.UN) a fait le point aujourd'hui sur les faits récents touchant ses activités et sa situation financière dans le cadre de son plan d'intervention face à la COVID-19.

Perception des loyers

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 68 % des loyers bruts facturés pour le mois d'avril 2020, en incluant les paiements des locataires gouvernementaux qui paient leur loyer à la fin du mois. Il évalue chaque demande d'aide individuellement et a accepté de reporter le paiement du loyer d'avril pour 18 % de ses locataires, reports qui représentent 10 % des loyers d'avril. Le FPI évalue les demandes de report de loyer et a un programme de report de paiement du loyer d'avril pour les locataires qui éprouvent des difficultés financières en raison de l'impact de la pandémie de COVID-19 sur leurs activités.

Portefeuille d'immeubles de bureaux

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 88 % des loyers bruts des immeubles de bureaux facturés pour le mois d'avril 2020, en incluant les loyers des locataires gouvernementaux payables à la fin du mois. Il a reçu des demandes de report de loyer de locataires comptant pour environ 8 % des loyers bruts du portefeuille d'immeubles de bureaux. Des ententes de report du loyer d'avril ont été conclues pour un total de 0,88 million de dollars de loyers mensuels, ce qui équivaut à 4 % des loyers bruts d'avril.

Portefeuille industriel

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 78 % des loyers bruts des immeubles industriels facturés pour le mois d'avril 2020. Le FPI a reçu des demandes de

report de loyer de locataires comptant pour environ 18 % des loyers de son portefeuille industriel. Des ententes de report du loyer d'avril ont été conclues pour un total de 0,82 million de dollars de loyers mensuels, ce qui représente environ 7 % des loyers bruts du portefeuille industriel.

Portefeuille commercial

À l'heure actuelle, des locataires représentant environ 80 % des loyers bruts annuels du portefeuille commercial du FPI ne sont pas ouverts ou en activité. Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 38 % des loyers bruts des immeubles commerciaux facturés pour le mois d'avril 2020. Il a reçu des demandes de report de loyer de locataires comptant pour environ 44 % des loyers bruts de son portefeuille commercial. Des ententes de report du loyer d'avril ont été conclues pour un total de 3,8 millions de dollars de loyers, ce qui représente environ 19 % des loyers bruts du portefeuille commercial, et le FPI poursuit les pourparlers avec les locataires qui ont besoin d'une aide financière.

Programme d'aide du gouvernement fédéral à l'intention des locataires et des propriétaires

Le 24 avril, le gouvernement fédéral a annoncé l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC), un programme d'allégement de loyer destiné aux petites entreprises. Cominar accueille favorablement les initiatives gouvernementales visant à aider ses locataires et évaluera la participation au programme une fois que les détails et la structure du mécanisme de financement, qui restent à confirmer, seront annoncés par les autorités gouvernementales.

Dépenses en immobilisations et gestion des dépenses

Afin de s'assurer de réduire au minimum l'incidence sur les flux de trésorerie disponibles des pressions sur les produits des activités ordinaires exercées par la pandémie, Cominar s'efforce de réduire les charges d'exploitation et les dépenses en immobilisations. Diverses initiatives visant à diminuer ou à reporter les charges d'exploitation et les investissements ont été mises en œuvre, notamment la suspension de nouveaux projets de développement, la réduction des incitatifs à l'intention des locataires et des investissements en capital, le report du paiement des impôts fonciers et des coûts d'électricité, les mises à pied temporaires et la compression des coûts d'exploitation, notamment les coûts de l'énergie et des services de nettoyage et d'entretien. Ces initiatives en matière d'exploitation devraient réduire les charges d'exploitation prévues au budget du FPI pour le deuxième trimestre de 2020 de 15 millions de dollars, ou 28 %. Le FPI a également l'intention de réduire les dépenses en immobilisations, y compris les investissements dans des développements, de 75 millions de dollars en 2020.

Meilleure position en matière de liquidité

Au 31 mars 2020, Cominar affichait une solide liquidité de 524 millions de dollars, et il cherche à l'heure actuelle à obtenir une nouvelle ligne de crédit garantie totalisant 120 millions de dollars, dont la clôture est prévue au deuxième trimestre de 2020. Par conséquent, la liquidité calculée pro forma de Cominar augmentera, pour s'établir à environ 644 millions de dollars, ce qui procure au FPI une souplesse financière accrue lui permettant de faire face aux incertitudes liées à l'exploitation et à la conjoncture du marché découlant de la pandémie de COVID-19.

Le FPI a 400 millions de dollars de débentures non garanties venant à échéance en 2020 (300 millions de dollars en juillet 2020 et 100 millions de dollars en novembre) ainsi qu'un prêt hypothécaire de 81 millions de dollars venant à échéance en juillet 2020. Cominar prévoit rembourser ses obligations venant à échéance en 2020 par prélèvement sur ses liquidités disponibles. Le FPI explore également la possibilité de reporter l'échéance, prévue en 2021, de l'hypothèque de 240 millions de dollars sur la propriété de la Gare Centrale du CN à Montréal afin de préserver la latitude dont il dispose dans le cadre de l'examen stratégique en cours visant l'actif.

En sus des liquidités disponibles et à la suite de la clôture, au premier trimestre de 2020, des opérations de refinancement annoncées précédemment, 35 % des actifs du FPI, dont la valeur selon les IFRS s'élève à environ 6,6 milliards de dollars, ne sont grevés d'aucune charge. Le FPI possède des actifs non grevés dont la valeur comptable selon les IFRS s'élève au total à 2,3 milliards de dollars; 33 % de ces actifs sont des immeubles de commerciaux, 39 % sont des immeubles de bureaux et 28 % sont des immeubles industriels.

Assemblée annuelle et extraordinaire virtuelle des porteurs de parts

Pour la première fois, étant donné les circonstances exceptionnelles entourant l'urgence de santé publique que représente la pandémie de COVID-19, l'assemblée annuelle et extraordinaire de Cominar se tiendra sous forme virtuelle, c'est-à-dire uniquement en ligne. L'assemblée des porteurs de parts aura lieu le 13 mai 2020 à 11 h, heure de l'Est, de manière virtuelle, permettant ainsi la participation en ligne. Tous les porteurs de parts inscrits et les fondés de pouvoir nommés en bonne et due forme pourront assister à l'assemblée virtuelle en ligne, au <http://web.lumiagm.com/161839070>, et pourront participer, voter et soumettre des questions pendant la webdiffusion en direct.

Risques liés à la COVID-19

Bien que la nature et la durée de l'effet définitif de la COVID-19 sur l'économie demeurent incertaines, les perturbations découlant de la pandémie pourraient

avoir un effet défavorable important sur la performance du FPI. Tout changement additionnel apporté au fonctionnement en réponse à la COVID-19 pourrait avoir une incidence importante sur les résultats financiers du FPI, notamment en ce qui a trait à la capacité des locataires de payer leur loyer ou de le payer en entier, à la demande des consommateurs pour les produits ou services des locataires, à l'interruption temporaire ou à long terme des projets de développement, aux pénuries ou perturbations temporaires ou à long terme associées à la main-d'œuvre, aux effets temporaires ou durables sur les chaînes d'approvisionnement, aux risques accrus pour les systèmes et les réseaux de TI et à la capacité du FPI d'obtenir des capitaux ou d'en obtenir selon des modalités acceptables. Les conditions économiques incertaines découlant de la pandémie de COVID-19 pourraient, à court ou à long terme, avoir un effet défavorable important sur les activités et la performance financière du FPI, notamment sur l'évaluation des immeubles.

Capital humain et initiatives auprès des collectivités

En ces temps sans précédent, notre priorité est la santé et la sécurité de nos employés et de nos clients. Nous avons continué de suivre rigoureusement les protocoles qui s'appliquent au maintien des services pour les entreprises et les travailleurs essentiels. Nous avons établi une communication régulière avec les membres de notre personnel et offrons un ensemble de ressources pour leur faciliter la vie, tant sur le plan personnel que professionnel, comme de la documentation, des webinaires et des activités sociales à distance.

Nous sommes restés en contact avec les collectivités dans lesquelles nous exerçons nos activités et avons tenu une activité familiale virtuelle pour Pâques, ce qui a permis de recueillir des fonds pour notre partenariat annuel avec l'Opération Enfant Soleil. Nous avons aussi été un partenaire solide pour nos détaillants, en utilisant les médias sociaux et d'autres outils de communication d'entreprise pour promouvoir leurs plateformes de commerce en ligne. Nous avons répondu à l'appel du gouvernement provincial en nous associant à Héma-Québec pour tenir des collectes de sang supplémentaires dans bon nombre de nos centres commerciaux, et en donnant notre surplus de masques N95 au gouvernement du Québec.

Enfin, dans cet esprit de solidarité et d'engagement à venir en aide à ceux qui sont dans le besoin, nos membres de la haute direction ont convenu à l'unanimité de donner une partie des sommes qui leur ont été attribuées par suite de la révision de leur salaire aux organismes de bienfaisance qui combattent les impacts de la pandémie de COVID-19. En plus de notre apport d'entreprise, notre équipe et nos membres de la direction feront un don de 200 000 \$ aux banques alimentaires et aux organismes qui offrent un soutien en santé mentale ou aux victimes de violence conjugale.

Profil au 28 avril 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 durable 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 ainsi que son exploitation, sa stratégie, sa performance financière et sa situation financière. On reconnaît habituellement ces énoncés à l'emploi de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « estimer », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « être d'avis » ou « continuer » et de la forme négative de ces termes et leurs variantes, ainsi qu'à l'emploi du conditionnel et du futur. La performance et les résultats réels de Cominar pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés dans ces énoncés ou qui y sont sous-entendus. Ces énoncés sont faits entièrement sous réserve des incertitudes et des risques inhérents aux attentes futures. 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. La présente 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.

Pour plus de renseignements, veuillez communiquer avec les personnes suivantes :

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