

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Pour publication immédiate

### COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2020 ET FAIT UNE MISE À JOUR SUR L'IMPACT DU COVID-19

Québec, Québec, le 7 août 2020 - Le Fonds de placement immobilier Cominar ("Cominar" ou le "Fonds") (TSX: CUF.UN) annonce ses résultats du trimestre terminé le 30 juin 2020.

#### **FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2020**

- Les fonds provenant de l'exploitation<sup>1</sup> par part, qui se sont établis à 0,19 \$, contre 0,26 \$ pour la période correspondante de 2019, ont matériellement été impactés par la COVID-19.
- Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable<sup>1</sup> a baissé de 14,8 %, y compris un recul de 41,8 % pour le secteur commercial, attribuable à la fermeture des centres commerciaux, une diminution de 1,3 % du secteur industriel et une hausse de 0,4 % du secteur bureau, les deux derniers secteurs affichant de solides données fondamentales.
- Le taux d'occupation commis est demeuré stable, à 93,9 % d'une période à l'autre.
- Le loyer net moyen des baux renouvelés (période de six mois) montre une croissance de 12,7 %, entraînée par la hausse de 22,3 % du secteur industriel, la hausse de 7,9 % du secteur bureau et la hausse de 1,8 % du secteur commercial.
- Baisse de 330,6 millions de dollars de la juste valeur selon la quote-part<sup>1</sup>, car la COVID-19 a eu une incidence défavorable sur l'évaluation du portefeuille, notamment un ajustement de juste valeur à la baisse de 251,5 millions de dollars pour le secteur commercial, dont 165,0 millions sont liés aux centres commerciaux fermés.
- Les liquidités disponibles s'établissaient à 434,0 millions de dollars (34,0 millions de dollars de trésorerie et 400,0 millions de dollars de disponible sur la facilité) au 30 juin 2020, suite au remboursement anticipé en mai 2020 de 300,0 millions de dollars de débentures non garanties de premier rang de série 4 échéant en juillet 2020.
- La distribution sera réduite, passant de 0,06 \$ par mois à 0,03 \$ par mois, à compter d'août 2020, et ce, afin d'optimiser la souplesse financière de Cominar.

« La pandémie de COVID-19 a eu une incidence défavorable importante sur nos résultats financiers pour le trimestre, des mesures de confinement et autres mesures draconiennes ayant été mises en œuvre pour notre bien-être, et l'économie étant loin de tourner à plein régime, a indiqué Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. Nous estimons que, en dépit de la fermeture des entreprises et des centres commerciaux, nous recevrons environ 90 % du total des loyers facturés pour le trimestre écoulé, dont 75 % ont déjà été reçus, 9 % sont à recevoir de l'aide publique et les 6 % qui restent sont à recevoir des locataires avec qui une entente a été conclue ou négociée. Nous sommes conscients des défis à venir dans le secteur commercial, mais nous demeurons optimistes en ce qui concerne les services essentiels, les détaillants d'articles de nature générale et les autres segments du secteur du commerce de détail qui font preuve d'une grande résilience. Pour maintenir notre souplesse financière, résister à la volatilité associée à la pandémie et à l'incertitude qui persiste, ainsi que pour investir dans nos immeubles et projets de développement, nous avons décidé de réduire notre distribution. Elle passera de 0,72 \$ à 0,36 \$ par part sur une base annuelle », a-t-il ajouté.

« La baisse de 331 millions de dollars de la valeur de nos immeubles pour le trimestre considéré, attribuable à la COVID-19, touche essentiellement le secteur commercial et, en particulier, les centres commerciaux fermés, a indiqué Antoine Tronquoy, vice-président, Marché des capitaux et chef de la direction financière par intérim. « Bien que la COVID-19 ait eu une incidence défavorable importante sur notre performance opérationnelle pour le trimestre, il convient de souligner que le taux d'occupation commis est demeuré stable, à 93,9 %, et que nous avons enregistré une croissance de 12,7 % des loyers nets moyens des baux renouvelés pour les six premiers mois de l'année, stimulée par le secteur industriel et le secteur bureau. De plus, notre situation de trésorerie actuelle de 434 millions de dollars, qui tient compte du remboursement anticipé, en mai, de 300 millions de dollars de débentures non garanties échéant en juillet 2020, nous procure une bonne marge de manœuvre financière pour avancer malgré l'incertitude des effets et de la durée de la pandémie. »

1 Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent communiqué.

## **FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS**

- Le bénéfice net (perte nette) pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 s'est établi à (318,1) millions de dollars, comparativement à 51,5 millions de dollars en 2019. Cette baisse reflète une diminution de 328,9 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, une baisse de 16,4 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, une dépréciation du goodwill de 15,7 millions de dollars, une diminution de 10,0 millions de dollars de la quote-part du bénéfice net des coentreprises, tous ces éléments étant liés à l'impact de la COVID-19 et en partie contrebalancés par une baisse de 3,9 millions de dollars des frais de restructuration. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques » du rapport de gestion au 30 juin 2020.
- Pour le trimestre clos le 30 juin 2020, Cominar a réévalué l'intégralité de son portefeuille immobilier et a établi qu'une diminution nette de (320,6) millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur. En ce qui concerne le portefeuille commercial, la diminution représente 251,5 millions de dollars (baisse de 11 % de la juste valeur du portefeuille commercial), dont 165,0 millions de dollars sont attribuables aux centres commerciaux fermés.
- Les pertes de crédit attendues, pour le trimestre clos le 30 juin 2020, s'élevaient à 18,2 millions de dollars ou 11,3% des revenus d'exploitation, principalement dues au COVID-19, dont 14,6 millions de dollars pour le commercial, 1,6 million de dollars pour le bureau et 2,1 millions de dollars pour l'industriel.
- Le bénéfice net rajusté pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 s'est établi à 35,7 millions de dollars comparativement à 50,3 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est essentiellement attribuable à la baisse du bénéfice d'exploitation net, liée à la COVID-19, ainsi qu'aux immeubles vendus en 2019 et en 2020, qui a été en partie compensée par une augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable excluant l'impact estimé de la COVID-19..
- Les fonds provenant de l'exploitation<sup>1</sup> par part pleinement dilués se sont établis à 0,19\$ pour le T2 2020, comparativement à 0,26\$ par part pour le T2 2019. Cette baisse est principalement attribuable de la baisse du bénéfice d'exploitation net et des frais sur remboursement de débentures. Excluant les frais de remboursement des débentures, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 36,7 millions de dollars, ou 0,20\$ par part en 2020, comparativement à 51,2 millions de dollars, ou 0,28\$ par part en 2019.
- Les fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1</sup> par part se sont établis à 0,12\$ pour le T2 2020, comparativement à 0,18\$ par part pour T2 2019 en raison de la baisse des fonds provenant de l'exploitation. Excluant des frais de remboursement des débentures, les fonds provenant de l'exploitation ajustés pleinement dilués se seraient établis à 23,6 millions de dollars, ou 0,13\$ par part en 2020 comparativement à 37,4 millions de dollars, ou 0,20\$ par part en 2019.
- Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1</sup> du T2 2020 était de 150,0%, alors qu'il était de 100,0% pour le T2 2019.
- Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour le deuxième trimestre de 2020 s'établit à 75,4 millions de dollars, comparativement à 88,5 millions de dollars pour le deuxième trimestre de 2019, ce qui représente une diminution de (14,8) % d'une période à l'autre, attribuable à une croissance de 0,4 % du portefeuille bureau, combinée à une baisse de (1,3) % du portefeuille industriel et polyvalent ainsi qu'à une baisse de (41,8) % du portefeuille commercial. Cette diminution s'explique principalement par l'incidence financière de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020. Se reporter à la rubrique « COVID-19 – Impacts, analyses et risques » du rapport de gestion au 30 juin 2020.
- La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés s'est établie à 12,7% pour le T2 2020, comparativement à 2,8% pour le T2 2019. La croissance du loyer des baux renouvelés est liée principalement à la croissance dans le portefeuille industriel et polyvalent de 22,3%, à une croissance de 7,9% dans le portefeuille bureau, et par une croissance de 1,8% dans le portefeuille commercial.
- Le taux de rétention des baux venant à échéance en 2020 s'établit à 51,7% au T2 2020 alors qu'il était de 57,9% au T2 2019. Au cours des six mois de 2020, nous avons renouvelé une superficie de 3,1 millions pieds carrés et signé de nouveaux baux pour 1,4 million pieds carrés, représentant 75,2% de la superficie locative totale dont les baux venaient à l'échéance en 2020.
- Le taux d'occupation commis est demeuré stable à 93,9% au 30 juin 2020, par rapport à 93,9% au 30 juin 2019. Le taux d'occupation physique s'est établi à 90,4% au 30 juin 2020, en hausse de 50 points de base par rapport à 89,9% au 30 juin 2019.
- La part des immeubles industriels et polyvalents en pourcentage du bénéfice d'exploitation net a augmenté pour atteindre 30,1 % pour le trimestre terminé le 30 juin 2020 comparativement à 25,1% pour le trimestre terminé le 30 juin 2019. La contribution de notre portefeuille d'immeubles de bureaux a augmentée de 40,1 % à 46,4%, tandis que celle du portefeuille commercial a diminué, passant de 34,7% à 23,5%.
- Les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 5,2% d'une période à l'autre, jusqu'à 4,0 millions de dollars au T2 2020 contre 3,8 millions de dollars au T2 2019, principalement en raison d'une augmentation des honoraires professionnels.
- Au 30 juin 2020, la superficie occupée précédemment par Sears et pour laquelle des baux sont signés ou en discussions avancées s'est établie à 61%, en baisse par rapport à 63% au 31 mars 2020.

<sup>1</sup> Se référer à la section "Mesures non définies par les IFRS" du présent communiqué de presse.

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

- Le ratio d'endettement<sup>1</sup> était de 54,5% au 30 juin 2020, en hausse comparativement à 51,4% au 31 décembre 2019, ce qui reflète une diminution de la juste valeur des immeubles de placement de 319,4 millions de dollars.
- Le 9 juin 2020, Cominar a contracté une nouvelle facilité de crédit garantie d'une durée de 27 mois d'un montant maximal de 120 millions de dollars venant à échéance en septembre 2022. Cette nouvelle facilité de crédit porte intérêt au taux préférentiel majoré de 250 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 350 points de base. Au 30 juin 2020, cette facilité de crédit était garantie par des immeubles de placement ayant une valeur de 206,4 millions de dollars.
- Le 5 mai 2020, Cominar a émis 150,0 millions de dollars de débentures non garanties de premier rang de série 12 portant intérêt à 5,95 % et venant à échéance en mai 2025.
- Le 13 mai 2020, Cominar a racheté avant échéance des débentures non garanties de premier rang de série 4 portant intérêt à 4,941 % pour un montant de 300,0 millions de dollars à l'aide des liquidités disponibles et de sa facilité de crédit renouvelable non garantie d'exploitation et d'acquisition. Cominar a payé des frais de maintien de rendement et d'autres frais de 2,5 millions de dollars relativement à ce rachat.
- Le ratio dette/BAIIA<sup>1</sup> au 30 juin 2020 était de 11.0x comparativement à 10.6x au 31 décembre 2019.
- Au 30 juin 2020, le ratio des actifs non grevés était de 1.77:1, en baisse par rapport à 1.82:1 au 31 décembre 2019. L'ensemble de nos actifs non grevés totalisait 2,0 milliards de dollars au 30 juin 2020.
- Le ratio des dettes non garanties sur la dette totale était de 32,7% au 30 juin 2020, en baisse par rapport à 36,5% au 31 décembre 2019.
- Au 30 juin 2020, Cominar disposait de fonds de 34,0 millions de dollars en encaisse, d'un montant disponible de 400,0 millions de dollars sur sa facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars.

## **FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS**

- Pour période de six mois terminée 30 juin 2020, les investissements dans les immeubles productifs de revenu, y compris les dépenses en capital, les frais relatifs à la location et les améliorations locatives, ont totalisé 53,2 millions de dollars, en baisse de 16,4% par rapport à 63,6 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. En tenant compte des investissements dans des immeubles en développement, les dépenses en capital ont représenté 67,0 millions de dollars, en baisse de 7,8% par rapport à 72,6 millions de dollars en 2019.
- Les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 30 juin 2020 ont totalisé 245,5 millions de dollars, soit une augmentation par rapport à 11,7 millions de dollars au 31 décembre 2019.

## **MISE À JOUR SUR LA PANDÉMIE COVID-19**

### **Perception des loyers**

Jusqu'à présent, Cominar a perçu approximativement 75 % des loyers bruts facturés pour les mois d'avril, mai et juin 2020. En tenant compte des sommes à recevoir en lien avec l'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) des deux paliers de gouvernements correspondant à 9% et de la part à être assumée par les clients admis au programme d'aide ou avec lesquels une entente de report ou de réduction de loyer a été signée pour 6%, la direction estime pouvoir percevoir environ 90% des loyers bruts facturés (avant provision pour pertes de crédit attendues) du deuxième trimestre de 2020. En ce qui concerne le 10% résiduel, il se compose de 6% relié aux pertes de crédits attendues (ce qui inclut entre autres la portion à être assumée par Cominar en lien avec le programme AUCLC et les crédits de loyers concédés aux clients), d'ententes toujours en discussions pour 1% et d'autres situations devant être adressées pour 3%.

La perte de crédit attendue totale comptabilisée aux états financiers s'élève à 11.3% des produits d'exploitation du deuxième trimestre. Au total, 14 % de nos loyers bruts facturés étaient dû par des locataires éligibles au programme AUCLC.

### **Portefeuille industriel**

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 89 % des loyers bruts facturés pour les mois d'avril, mai et juin 2020. En tenant compte des sommes à recevoir en lien avec l'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) des deux paliers de gouvernements correspondant à 4% et de la part à être assumée par les clients admis au programme d'aide ou avec lesquels une entente de report ou de réduction de loyer a été signée pour 4%, la direction estime pouvoir percevoir approximativement 97 % des loyers bruts facturés (avant provision pour pertes de crédit attendues) du deuxième trimestre de 2020. La balance de 3 % se compose de 1 % relié aux pertes de crédits attendues (ce qui inclut entre autres la portion à être assumée par Cominar en lien avec le programme AUCLC et les crédits de loyers concédés aux clients) et d'autres montants dus par les locataires pour 2 %.

La perte de crédit attendue totale comptabilisée aux états financiers pour le portefeuille industriel s'élève à 5.2 % des produits d'exploitation du deuxième trimestre. Au total, 7 % de nos loyers bruts facturés étaient dus par des locataires éligibles au programme AUCLC.

<sup>1</sup> Se référer à la section "Mesures non définies par les IFRS" du présent communiqué de presse.

### Portefeuille d'immeubles de bureaux

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 94 % des loyers bruts facturés pour les mois d'avril, mai et juin 2020. En tenant compte des sommes à recevoir en lien avec l'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) des deux paliers de gouvernements correspondant à 2 % et de la part à être assumée par les clients admis au programme d'aide ou avec lesquels une entente de report ou de réduction de loyer a été signée pour 2 %, la direction estime pouvoir percevoir approximativement 98% des loyers bruts facturés (avant provision pour pertes de crédit attendues) du deuxième trimestre de 2020. La balance de 2 % se compose d'autres montants dus par les locataires.

La perte de crédit attendue totale comptabilisée aux états financiers pour le portefeuille d'immeubles de bureaux s'élève à 2.5 % des produits d'exploitation du deuxième trimestre. Au total, 3 % de nos loyers bruts facturés étaient dû par des locataires éligibles au programme AUCLC.

### Portefeuille commercial

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 46 % des loyers bruts facturés pour les mois d'avril, mai et juin 2020. En tenant compte des sommes à recevoir en lien avec l'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) des deux paliers de gouvernements correspondant à 21 % et de la part à être assumée par les clients admis au programme d'aide ou avec lesquels une entente de report ou de réduction de loyer a été signée pour 12 %, la direction estime pouvoir percevoir approximativement 79% des loyers bruts facturés (avant provision pour pertes de crédit attendues) du deuxième trimestre de 2020. La balance de 21 % se compose de 16 % relié aux pertes de crédits attendues (ce qui inclut entre autres la portion à être assumée par Cominar en lien avec le programme AUCLC et les crédits de loyers concédés aux clients), 2 % d'ententes encore en discussions et d'autres montants dus par les locataires pour 3 %

La perte de crédit attendue totale comptabilisée aux états financiers pour le portefeuille commercial s'élève à 25.6 % des produits d'exploitation du deuxième trimestre. Au total, 33 % de nos loyers bruts facturés étaient dû par des locataires éligibles au programme AUCLC.

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues (charges) pour le trimestre terminé le 30 juin 2020:

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2020	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme (provision)	270	827	193	1 290
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients (provision)	581	3 848	1 079	5 508
	851	4 675	1 272	6 798
Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5%)	170	2 495	351	3 016
Pertes de crédit attendues - réduction de loyer	564	7 398	439	8 401
Total des pertes de crédit attendues	1 585	14 568	2 062	18 215
Pourcentage des revenus d'exploitation	2,5 %	25,6 %	5,2 %	11,3 %

La perte de crédit attendue de Cominar au 30 juin 2020 inclut des estimations pour la partie revenant au propriétaire dans le cadre du programme AUCLC, laquelle représente 12,5 % du loyer du locataire admissible pour les mois d'avril, de mai et de juin, pour l'incertitude sur la recouvrabilité des loyers d'avril, mai et juin auprès des locataires ne faisant pas partie du programme AUCLC; des estimations de l'incertitude de la recouvrabilité des reports de loyers à court terme; des réductions de loyer fournies aux locataires au titre de loyers qui avaient déjà été comptabilisés dans les créances lorsque les locataires avaient fait une demande d'aide financière; et des estimations de l'incertitude de la recouvrabilité de toutes les autres créances

### Résultats d'exploitation

La COVID-19 a eu un impact sur les résultats financiers de Cominar. Notamment la pandémie a eu un impact sur la capacité financière de nos clients à payer leur loyer intégralement ou en partie. Le programme d'aide d'urgence pour le loyer commercial (AUCLC) demande aux propriétaires immobiliers d'absorber 25% des loyers bruts des mois d'avril, mai et juin 2020 pour les clients admissibles au programme fédéral. Le gouvernement provincial a également annoncé qu'il comblerait 50% de cette perte. Cominar a également consenti à ses clients non éligibles aux programmes gouvernementaux plusieurs allègements allant des réductions de loyers aux reports de paiement de loyer allant jusqu'à 12 mois. Toutes ces initiatives ont contribué à l'augmentation importante des loyers à recevoir et de la perte de crédit attendue de 18,2 millions de dollars pour le deuxième trimestre. La direction estime à 17.1 millions de dollars la portion attribuable à la COVID-19.

Par ailleurs, nos produits d'exploitation ont aussi été affectés par la baisse des revenus provenant des baux prévoyant des loyers à pourcentage ou par les baisses de locations temporaires et les revenus de stationnement. Les produits d'exploitation prévoyant le

recouvrement des charges d'exploitation ont également subi une baisse notable en raison des réductions dans nos charges d'exploitation suite aux impacts de la COVID-19 et autres diminutions en lien avec son plan stratégique.

Nous avons observé une baisse importante de la dépense énergétique suite à la fermeture des centres commerciaux, bureaux et certaines propriétés industrielles. De plus, Cominar avait réduit temporairement ses effectifs et pris diverses mesures de réduction des dépenses.

### 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, la réduction, lorsque possible, 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 ont déjà permis de réduire les charges d'exploitation pour le portefeuille comparable (excluant les impôts fonciers et services) pour le deuxième trimestre de 2020 d'un montant estimé de 2,0 millions de dollars lorsque comparé aux charges budgétées. Lorsque comparé à 2019, ces charges pour les six premiers mois de 2020 ont diminué de 2,3 millions de dollars. Les charges d'exploitation totales excluant les pertes de crédit attendues pour le deuxième trimestre de 2020 ont diminué de 15,8 millions de dollars par rapport aux dépenses d'exploitation budgétisées pour la même période.

## MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Les états financiers de Cominar sont établis conformément aux IFRS. La direction a recours à un certain nombre de mesures qui ne sont pas normalisées selon les IFRS et qui ne devraient pas être interprétées comme une solution de remplacement aux mesures financières calculées conformément aux IFRS. Cominar utilise ces mesures afin d'avoir une idée plus juste de sa performance. La quote-part de Cominar, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, les fonds provenant de l'exploitation, les fonds provenant de l'exploitation ajustés, le ratio d'endettement et le ratio dette/BAIIA ne sont pas des mesures reconnues par les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et n'ont pas de définition normalisée selon les IFRS. Ces mesures pourraient différer sensiblement de calculs semblables présentés par des entités similaires et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres entités. Ces mesures financières non conformes aux IFRS sont définies et analysées plus en détail dans le rapport de gestion intermédiaire pour la périodes de trois et six mois terminées le 30 juin 2020, disponible sur le site Web de Cominar et sur le site Web de Sedar.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Pour les périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2020 <sup>1</sup>	2019	2020 <sup>2</sup>	2019
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	160 550	176 627	332 659	358 571
Charges d'exploitation	(87 960)	(87 644)	(174 344)	(182 903)
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>72 590</b>	88 983	<b>158 315</b>	175 668
Charge financière	(36 912)	(36 398)	(76 164)	(73 149)
Frais d'administration du Fonds	(4 038)	(3 838)	(8 182)	(9 291)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(320 631)	8 291	(319 423)	8 070
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	(8 481)	1 503	(6 898)	2 891
Frais de transaction	(4 991)	(3 151)	(5 137)	(4 490)
Frais de restructuration	—	(3 916)	—	(3 916)
Dépréciation du goodwill	(15 721)	—	(15 721)	—
<b>Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices</b>	<b>(318 184)</b>	51 474	<b>(273 210)</b>	95 783
Impôts exigibles	65	—	65	—
<b>Bénéfice net (perte nette) et résultat global</b>	<b>(318 119)</b>	51 474	<b>(273 145)</b>	95 783

1 Le trimestre terminé le 30 juin 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4 (inclut des frais de restructuration de 3,9 millions de dollars pour le trimestre terminé le 30 juin 2019).

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de 6 mois terminée le 30 juin 2020 comprend un montant de 4,6

millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance (une indemnité de cessation d'emploi de 1,0 million de dollars payée à la suite du départ d'un cadre supérieur pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2019).

Le bénéfice net (perte nette) du deuxième trimestre de 2020 s'est chiffré à (318,1) millions de dollars comparativement à 51,5 millions de dollars en 2019. Cette baisse reflète une diminution de 328,9 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, une baisse de 16,4 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, une dépréciation du goodwill de 15,7 millions de dollars, une diminution de 10,0 millions de dollars de la quote-part du bénéfice net des coentreprises, tous ces éléments étant liés à l'impact de la COVID-19 et en partie contrebalancés par une baisse de 3,9 millions de dollars des frais de restructuration. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques » du rapport de gestion au 30 juin 2020.

## **BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE**

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure non définie par les IFRS, que Cominar utilise pour fournir une indication de la rentabilité d'exploitation d'une période à l'autre pour le portefeuille comparable; c'est-à-dire de la capacité de Cominar à augmenter les revenus, à gérer les coûts et à générer une croissance organique. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2018, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2019 et 2020, de même que les revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux, élément non monétaire et qui, du fait qu'il est exclu du calcul, permet à cette mesure de présenter l'incidence des loyers réels perçus par Cominar.

	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2020 <sup>1</sup>	2019	% Δ	2020 <sup>1</sup>	2019	% Δ
Pour les périodes terminées les 30 juin	\$	\$		\$	\$	
<b>Type d'immeuble</b>						
Bureau	<b>34 953</b>	34 811	0,4	<b>69 158</b>	66 829	3,5
Commercial	<b>18 057</b>	31 009	(41,8)	<b>47 757</b>	60 893	(21,6)
Industriel et polyvalent	<b>22 348</b>	22 653	(1,3)	<b>45 906</b>	44 884	2,3
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part de Cominar <sup>2</sup></b>	<b>75 358</b>	88 473	(14,8)	<b>162 821</b>	172 606	(5,7)
immeubles vendus, acquis ou en développement en 2019 et 2020	<b>(281)</b>	2 995	(109,4)	<b>537</b>	7 940	(93,2)
<b>NOI — Cominar's proportionate share <sup>2</sup></b>	<b>75 077</b>	91 468	(17,9)	<b>163 358</b>	180 546	(9,5)
<b>NOI — Financial statements</b>	<b>72 590</b>	88 983	(18,4)	<b>158 315</b>	175 668	(9,9)
<b>NOI — Joint ventures</b>	<b>2 487</b>	2 485	0,1	<b>5 043</b>	4 878	3,4

1 Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques » du rapport de gestion au 30 juin 2020.

2 Se référer à la section "Mesures non définies par les IFRS" du présent communiqué de presse.

La diminution de 14,8% du portefeuille comparable au deuxième trimestre selon la quote-part de Cominar s'explique principalement par l'incidence financière de la COVID-19 sur Cominar pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020. Se reporter à la rubrique « COVID-19 – Impacts, analyses et risques » du rapport de gestion au 30 juin 2020.

## **FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION ET FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION**

### **AJUSTÉS**

Les fonds provenant de l'exploitation est une mesure non définie par les IFRS qui représente une mesure standard de référence dans le domaine immobilier pour comparer la performance de l'entreprise et sont calculés conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires de location pour la mise en place des baux, les ajustements relatifs à la comptabilisation des coentreprises et les frais de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises ou une disposition d'immeubles. La direction croit que les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure de résultats utile puisqu'elle ajuste le bénéfice net pour des items qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et de dépenses d'opération immobilière.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés est une mesure non définie par les IFRS qui, en retranchant du calcul des fonds provenant de l'exploitation les revenus de location provenant de la comptabilisation linéaire des baux, les investissements nécessaires au

maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac. La direction croit que les fonds provenant de l'exploitation ajustés représentent une mesure utile de la capacité de Cominar à générer des bénéfices stables.

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net déterminé conformément aux IFRS avec les fonds provenant de l'exploitation et avec les fonds provenant de l'exploitation ajustés :

Pour les périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2020 <sup>1</sup>	2019	2020 <sup>1</sup>	2019 <sup>1</sup>
	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>(318 119)</b>	51 474	<b>(273 145)</b>	95 783
Impôts sur disposition d'immeubles	—	—	—	0
Impôts différés	—	—	—	0
Salaires de location — mise en place des baux	<b>854</b>	758	<b>1 846</b>	1 602
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur <sup>2</sup>	<b>330 634</b>	(8 291)	<b>329 426</b>	(8 070)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	<b>136</b>	181	<b>273</b>	355
Frais de transactions	<b>4 991</b>	3 151	<b>5 137</b>	4 490
Dépréciation du goodwill	<b>15 721</b>	—	<b>15 721</b>	—
<b>Fond provenant de l'exploitation</b> <sup>2,3</sup>	<b>34 217</b>	47 273	<b>79 258</b>	94 160
Provision pour frais relatifs à la location	<b>(7 500)</b>	(8 020)	<b>(14 429)</b>	(16 449)
Comptabilisation linéaire des baux <sup>2</sup>	<b>445</b>	37	<b>(26)</b>	(126)
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(6 045)</b>	(5 849)	<b>(10 905)</b>	(10 617)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés</b> <sup>2,3</sup>	<b>21 117</b>	33 441	<b>53 898</b>	66 968
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>3,4</sup>	<b>150,0 %</b>	100,0 %	<b>124,1 %</b>	97,3 %

<sup>1</sup> Le trimestre et la période de six mois terminés le 30 juin 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques ».

<sup>2</sup> Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

<sup>3</sup> Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

<sup>4</sup> Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation du deuxième trimestre de 2020 ont diminué comparativement à la période correspondante de 2019 en raison principalement de la baisse du bénéfice d'exploitation net et des frais de remboursement de débetures. Excluant les frais de remboursement de débetures, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 36,7 millions de dollars, ou 0,20\$ par part, en 2020 et à 51,2 millions de dollars, ou 0,28\$ par part, en 2019.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du deuxième trimestre de 2020 ont diminué comparativement à la période correspondante de 2019 en raison de la diminution des fonds provenant de l'exploitation. Excluant les frais de remboursement de débetures, les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 23,6 millions de dollars ou 0,13\$ par part en 2020 comparativement à 37,4 millions de dollars ou 0,20\$ par part en 2019. Conséquemment, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 138%.

## **TAUX D'OCCUPATION**

Au 30 juin 2020	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
<b>Secteur d'activité</b>								
Bureau	91,1 %	87,3 %	97,8 %	96,8 %	93,3 %	92,5 %	93,0 %	90,3 %
Commercial	92,4 %	86,1 %	91,3 %	86,6 %	86,2 %	59,4 %	91,8 %	85,3 %
Industriel et polyvalent	95,4 %	92,7 %	96,9 %	96,1 %	S.O.	S.O.	95,7 %	93,5 %
<b>Total</b>	<b>93,6 %</b>	<b>89,8 %</b>	<b>94,9 %</b>	<b>92,5 %</b>	<b>92,3 %</b>	<b>87,4 %</b>	<b>93,9 %</b>	<b>90,4 %</b>

## **ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN**

Afin de maintenir notre souplesse financière, de surmonter la volatilité liée à la pandémie et les incertitudes qui demeurent et continuer d'investir dans nos projets immobiliers et de mise en valeur, nous avons décidé de réduire notre distribution, pour la ramener de 0,72 \$ par part sur une base annuelle (0,06 \$ par part par mois) à 0,36\$ par part sur une base annuelle (0,03 \$ par part par mois).

## **INFORMATION FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE**

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés et le rapport de gestion intermédiaire pour du deuxième trimestre de 2020 sont déposés sur le site de SEDAR à l'adresse [sedar.com](http://sedar.com) et sont disponibles sur le site Web de Cominar, à l'adresse [cominar.com](http://cominar.com).

## **CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 7 AOÛT 2020**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **vendredi 7 août 2020 à 11 h (HNE)**, afin de discuter des résultats de l'exercice the second quarter of 2020. 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 vendredi 7 août 2020 à 14 h, jusqu'au vendredi 14 août 2020 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **455084#**.

## **PROFIL AU 7 AOÛT 2020**

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 315 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 35,9 million de pieds carrés de superficie situés dans les régions de Montréal, Québec et 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 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 plus d'information:

Sylvain Cossette, Président et chef de la direction  
[sylvain.cossette@cominar.com](mailto:sylvain.cossette@cominar.com)

Antoine Tronquoy, Vice-président, marchés des capitaux et chef de la direction financière par intérim  
[antoine.tronquoy@cominar.com](mailto:antoine.tronquoy@cominar.com)  
Tél : (418) 681-8151