

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Pour publication immédiate

COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2021

Québec, Québec, le 5 mai 2021 - Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce ses résultats du trimestre terminé le 31 mars 2021.

FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2021

- **Les fonds provenant de l'exploitation**¹ par part s'élevaient à 0,28 \$ pour le trimestre, comparativement à 0,25 \$ pour la période correspondante de 2020. Excluant une distribution de 2,7 millions de dollars respectivement à un règlement de réclamations concernant Sears Canada et d'un montant de 1,4 million de dollars correspondant aux honoraires de consultation versés pour l'analyse stratégique, les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part s'établissent à 0,27 \$. Ceci comprend l'incidence positive d'un renversement partiel de 3,9 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre, des frais de résiliation de baux anticipée de 1,6 million de dollars et des recouvrements de charges de l'exercice précédent d'un montant de 0,8 million de dollars
- **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés**¹ se chiffre à 45,0 % pour le trimestre, comparativement à 100,0 % pour la période correspondante de 2020
- **Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**¹ a augmenté de 0,4 % pour le trimestre, y compris une augmentation de 0,7 % pour le secteur des immeubles de bureaux, une diminution de 5,1 % pour le secteur commerce de détail et une augmentation de 6,8 % pour le secteur industriel et polyvalent
- **La perception des loyers** se chiffre à 94,7 % pour le trimestre (y compris les montants à recevoir des organismes gouvernementaux), soit légèrement mieux qu'au quatrième trimestre de 2020 après le même nombre de jours suivant la clôture de la période à 94,2 %. À titre indicatif, le taux de perception des loyers pour le quatrième trimestre de 2020 s'établit à 98,1 % à ce jour
- **Les pertes de crédit attendues** se sont élevées à 2,5 millions de dollars, ou 1,4 % des produits d'exploitation pour le trimestre, en raison principalement de la COVID-19, soit 0,0 \$ pour le secteur des immeubles de bureaux (0,4 million au premier trimestre de 2020), 2,4 millions de dollars pour le secteur du commerce de détail (1,2 million au premier trimestre de 2020) et 0,1 million de dollars pour le secteur industriel et polyvalent (0,2 million au premier trimestre de 2020)
- **Le taux d'occupation physique** a légèrement diminué, passant de 91,7 % au 31 décembre 2020 à 91,2 % à la fin du trimestre
- **Les nouveaux baux et les baux renouvelés** représentaient 72,8 % des baux venant à échéance en 2021
- **La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés** pour l'exercice terminant le 31 décembre 2021 s'élevait à 8,4 % et **la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés** pour le premier trimestre s'établit à 3,0 %, entraînée par d'une hausse de 11,4 % du secteur industriel, d'une hausse de 1,3 % du secteur des immeubles de bureaux et d'une baisse de 1,7 % du secteur du commerce de détail
- Au 31 mars 2021, les liquidités disponibles de 381,4 millions de dollars se composaient de 361,0 millions de dollars disponibles aux termes de la facilité de crédit non garantie et de 20,4 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie
- Après la clôture du trimestre, Cominar a converti sa facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars échéant en juillet 2021 en une facilité de crédit renouvelable non garantie de 250,0 millions de dollars échéant en avril 2022 et une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars échéant en avril 2023
- Quatre actifs non stratégiques ont été disposés (un immeuble de bureaux et trois immeubles commerciaux) pour une contrepartie totale de 21,0 millions de dollars, ce qui est conforme à nos valeurs établies selon les IFRS
- Le ratio d'endettement s'établissait à 54,5 % au 31 mars 2021, en baisse par rapport à 55,3 % au 31 décembre 2020
- Le processus formel d'analyse stratégique pour identifier, analyser et évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer d'accroître la valeur pour les porteurs de parts annoncé le 15 septembre 2020 se poursuit

« Les résultats d'exploitation et résultats financiers de Cominar démontrent une fois de plus la résilience de notre portefeuille en ces circonstances exceptionnelles, à la faveur d'une solide croissance du loyer net moyen des baux renouvelés de 8,4 % pour notre portefeuille, accompagnée d'un taux de rétention de 51 %, qui est supérieur à celui des trois derniers exercices, a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. Notre analyse stratégique est en cours, et d'autres mises à jour seront fournies, si nécessaire », a-t-il ajouté.

« Les résultats d'exploitation continuent à se redresser malgré les difficultés engendrées par la pandémie, comme en fait foi la croissance de 0,4 % du bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables, au premier trimestre de 2021 par rapport à la période correspondante de 2020, soit avant la pandémie. Les pertes de crédit attendues ont encore diminué, pour représenter 1,4 % des produits d'exploitation pour le trimestre considéré, a indiqué Antoine Tronquoy, vice-président exécutif et chef de la direction financière. Après la clôture du trimestre, nous avons conclu une nouvelle convention de facilité de crédit pour remplacer la facilité actuelle échéant en juillet avec le soutien unanime des sept banques canadiennes qui participaient au syndicat financier », a-t-il ajouté.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

La performance financière de Cominar pour le premier trimestre de 2021 a été affectée négativement par la pandémie de COVID-19.

Bénéfice net : Le bénéfice net pour le trimestre terminé le 31 mars 2021 s'est établi à 50,3 millions de dollars, comparativement à 45,0 millions de dollars pour le trimestre comparable de 2020. Cette hausse s'explique surtout par une légère augmentation du bénéfice d'exploitation net et une diminution des charges financières liées aux pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements d'emprunts hypothécaires avant l'échéance, au premier trimestre de 2020, en partie contrebalancées par une augmentation des frais d'administration du Fonds liés aux honoraires de consultation de 1,4 million de dollars sur les alternatives stratégiques.

Bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables : Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour le premier trimestre de 2021 a augmenté de 0,3 million de dollars, ou 0,4 %, par rapport au trimestre correspondant de 2020, en dépit de l'incidence négative de la COVID-19 sur les produits d'exploitation, laquelle a été minimisée par les efforts de Cominar pour réduire les charges d'exploitation. Cette hausse peut être ventilée comme suit : une diminution de 2,1 millions de dollars des charges d'exploitation et une augmentation de 4,1 millions de dollars des autres produits (y compris la distribution de 2,7 millions de dollars respectivement à un règlement de réclamations concernant Sears Canada), en partie neutralisée par une diminution de 5,4 millions de dollars des loyers (y compris les stationnements) et par une augmentation nette de 0,7 million de dollars des pertes de crédit attendues.

Comparativement à la période correspondante de 2020, la contribution en pourcentage du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour le trimestre terminé le 31 mars 2021, de notre portefeuille bureau a augmenté de 0,2 % (passant de 39,1 % à 39,3 %), la pondération de notre portefeuille commercial a baissé de 1,9 % (passant de 34,1 % à 32,2 %) et celle de notre portefeuille industriel et polyvalent a augmenté de 1,7 % (de 26,8 % à 28,5 %).

Pertes de crédit attendues : Pour le trimestre terminé le 31 mars 2021, des pertes de crédit attendues de 2,5 millions de dollars ont été comptabilisées, en raison principalement de la COVID-19, dont 0,0 \$ sont liés au secteur des immeubles de bureaux (0,4 million au premier trimestre de 2020), 2,4 millions de dollars sont liés au secteur du commerce de détail (1,2 million au premier trimestre de 2020) et 0,1 million de dollars, au secteur industriel et polyvalent (0,2 million au premier trimestre de 2020). Le montant des pertes de crédit attendues du trimestre s'explique par des pertes de crédit attendues de 5,3 millions de dollars sur les comptes clients et de 1,0 million de dollars pour des réductions de loyer, en partie compensées par un renversement partiel de 3,9 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre.

Fonds provenant de l'exploitation¹ : Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 31 mars 2021 se sont chiffrés à 51,5 millions de dollars, ou 0,28 \$ par part, contre 0,25 \$ par part pour la période correspondante de l'exercice précédent, en raison principalement de la légère augmentation du bénéfice d'exploitation net et de la diminution des charges financières liées aux pénalités de 4,6 millions de dollars payées sur les remboursements d'emprunts hypothécaires avant l'échéance, au premier trimestre de 2020, ces facteurs étant en partie contrebalancés par une augmentation des frais d'administration du Fonds liés aux honoraires de consultation de 1,4 million de dollars sur les alternatives stratégiques. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre se sont établis à 50,2 millions de dollars, ou 0,27 \$ par part. Ceci comprend l'incidence positive d'un renversement partiel de 3,9 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre, des frais de résiliation de baux anticipée de 1,6 million de dollars et des recouvrements de charges de l'exercice précédent d'un montant de 0,8 million de dollars.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés¹ : Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre clos le 31 mars 2021 se sont chiffrés à 37,1 millions de dollars, ou 0,20 \$ par part, contre 32,8 millions ou 0,18 \$ par part pour la période correspondante de l'exercice précédent. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation, laquelle est en partie atténuée par les augmentations de la provision pour frais de location et dépenses en capital liées au maintien de la capacité de générer des revenus locatifs. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre se sont établis à 35,7 millions de dollars, ou 0,20 \$ par part. **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés**¹ pour le premier trimestre de 2021 s'élève à 45,0 %, en baisse par rapport à celui de 100,0 % pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent, en conséquence de la hausse des fonds provenant de l'exploitation ajustés et de la diminution de la distribution depuis août 2020.

Taux d'occupation : Au 31 mars 2021, le taux d'occupation physique s'établit à 91,2 %, en baisse de 0,5 % comparativement à la fin d'exercice de 2020. Au 31 mars 2021, le taux d'occupation commis était de 93,3 %, contre 94,0 % à la fin de l'exercice 2020.

Activités de location : Le taux de rétention pour 2021 se chiffre à 51,4 %, en comparaison de 41,9 % pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice terminant le 31 décembre 2021, les loyers nets moyens sur 2,7 millions de pieds carrés de baux renouvelés ont augmenté de 8,4 % (18,3 % pour le portefeuille industriel et polyvalent, 9,5 % pour le portefeuille bureau et 0,1 % pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux ont totalisé 1,1 million pieds carrés. Les nouveaux baux et les baux renouvelés ont représenté 72,8 % des baux arrivant à échéance en 2021.

FAITS SAILLANTS DU BILAN ET DES LIQUIDITÉS

Le **ratio d'endettement**¹ était de 54,5 % au 31 mars 2021, en baisse comparativement à 55,3 % au 31 décembre 2020

Le **ratio dette/BAIIA**¹ au 31 mars 2021 était de 11.1x comparativement à 11.3x au 31 décembre 2020 .

Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie : Au 31 mars 2021, le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie s'établissait à 1,82 : 1, en hausse par rapport à 1,76 : 1 au 31 décembre 2020. L'ensemble de nos actifs non grevés totalisait 2,0 milliards de dollars au 31 mars 2021.

Ratio de la dette garantie sur l'actif : Se chiffrait à 37,3 % au 31 mars 2021, en baisse comparativement à 37,5 % au 31 décembre 2020.

Au 31 mars 2021, Cominar disposait de fonds de 20,4 millions de dollars en encaisse et d'un montant disponible de 361,0 millions de dollars sur sa facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars, résultant en une liquidité totale de 381,4 millions de dollars.

FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2021, 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 24,5 millions de dollars, en baisse de 27,3 % par rapport à 33,7 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 26,8 millions de dollars, en baisse de 36,8 % par rapport à 42,5 millions de dollars en 2020.

MISE À JOUR SUR LA PANDÉMIE DE COVID-19

Notre taux de perception pour le premier trimestre de 2021 s'établit à 94,7 %, y compris les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales, soit légèrement mieux qu'au quatrième trimestre de 2020 après le même nombre de jours suivant la clôture de la période à 94,2 %. À titre indicatif, le taux de perception pour le quatrième trimestre de 2020 s'établit à ce jour à 98,1 %.

Les pertes de crédit attendues du premier trimestre de 2021, qui se chiffrent à 2,5 millions de dollars (1,4 % des produits d'exploitation), sont composées principalement de 2,4 millions de dollars pour le secteur du commerce de détail (3,9 % des produits d'exploitation) et ont subi l'incidence favorable renversement partiel de 3,9 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues du dernier trimestre.

PROCESSUS D'ANALYSE STRATÉGIQUE

Le 15 septembre 2020, nous avons annoncé le lancement d'un processus officiel d'analyse stratégique pour identifier, examiner et évaluer un large éventail d'alternatives stratégiques potentielles en vue de continuer à accroître la valeur pour les porteurs de parts. Le processus d'examen stratégique est supervisé par un comité spécial de fiduciaires indépendants désignés par le conseil, composé de Luc Bachand, qui agit à titre de président du comité, de Mitchell Cohen, de Karen Laflamme et de René Tremblay. Zachary George et Paul Campbell ont été initialement désignés comme membres du comité. Ils se sont toutefois récusés respectivement le 23 septembre 2020 et le 14 janvier 2021 au vu du potentiel de conflits d'intérêts réels ou perçus. René Tremblay a été nommé membre du comité le 7 décembre 2020 pour combler la vacance créée par le départ de M. George. Le FPI n'a pas établi de calendrier définitif pour terminer le processus d'analyse stratégique et aucune décision n'a été prise pour le moment. Rien ne garantit que ce processus d'analyse stratégique donnera lieu à une transaction ou, si une transaction est entreprise, quant aux modalités ou au calendrier d'une telle transaction. Le FPI n'a pas actuellement l'intention de divulguer d'autres développements concernant ce processus, à moins et jusqu'à ce qu'il soit déterminé que la divulgation est nécessaire ou appropriée.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Les états financiers consolidés 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 le trimestre terminé le 31 mars 2021, disponible sur le site Web de Cominar et sur le site Web de Sedar.

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 31 mars	2021 ¹	2020 ¹
	\$	\$
Produits d'exploitation	169 721	173 885
Charges d'exploitation	(83 250)	(88 160)
Bénéfice d'exploitation net	86 471	85 725
Charge financière	(31 820)	(39 252)
Frais d'administration du Fonds	(5 543)	(4 144)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(65)	1 208
Quote-part du bénéfice net (perte nette) des coentreprises	1 365	1 583
Frais de transaction	(144)	(146)
Bénéfice net et résultat global	50 264	44 974
Portefeuille immeubles de bureaux	26 881	26 660
Portefeuille immeubles commerciaux	20 521	21 250
Portefeuille immeubles industriels et polyvalents	20 895	19 092
Siège social	(18 033)	(22 028)
Bénéfice net et résultat global	50 264	44 974

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars respectivement à un règlement de réclamation concernant Sears Canada (Le trimestre terminé le 31 mars 2020 inclut 4,6 millions de dollars en pénalités payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance).

La diminution des produits d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés au premier trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 résulte principalement de l'impact financier de la COVID-19 durant les mois de janvier à mars 2021 ainsi que des immeubles vendus en 2020 et 2021. Cette baisse a été en partie compensée par les 2,7 millions de dollars reçus pour le règlement de réclamation liée à Sears Canada.

La diminution des charges d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le premier trimestre de 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020 découle principalement de la réduction de 2,6 millions de dollars des frais d'entretien des immeubles, en raison de la COVID-19, ainsi que de la réduction de 2,6 millions de dollars des impôts fonciers, en raison principalement des transferts directs aux locataires. Ces réductions ont été en partie contrebalancées par une augmentation nette de 0,7 million de dollars des pertes de crédit attendues résultant du renversement de 3,8 millions de dollars sur la provision du dernier trimestre.

Les charges financières ont diminué de 7,4 millions de dollars au premier trimestre de 2021, ce qui s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les débetures en raison du rachat net de 250,0 millions de dollars de débetures depuis mai 2020, par un contexte de faibles taux d'intérêt et par des pénalités de 4,6 millions de dollars liées aux remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance au premier trimestre de 2020, ces facteurs étant contrebalancés en partie par une augmentation des intérêts sur les emprunts bancaires liés à la facilité de crédit garantie de 120,0 millions de dollars qui n'a été utilisée qu'à partir de juin 2020.

Enfin, les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 1,4 million de dollars comparativement à la période correspondante de 2020, en raison des honoraires de consultation de 1,4 million de dollars sur les alternatives stratégiques. Exception faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds sont demeurés stables par rapport au trimestre correspondant de 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 2019, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2020 et 2021, 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.

Trimestres terminés les 31 mars	2021 ²	2020	
	\$	\$	% Δ
Type d'immeuble			
Bureau	34 256	34 003	0,7
Commercial	28 101	29 609	(5,1)
Industriel et polyvalent	24 883	23 304	6,8
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part de Cominar ¹	87 240	86 916	0,4
Immeubles vendus, acquis ou en développement en 2020 et 2021	1 545	1 365	13,2
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar ¹	88 785	88 281	0,6
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	86 471	85 725	0,9
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	2 314	2 556	(9,5)

1 Se référer à la section «Mesures non définies par les IFRS» du présent communiqué de presse.

2 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 0,4 % au premier trimestre de 2021 comparativement au trimestre correspondant de 2020, en dépit de l'impact financier de la COVID-19 sur les produits d'exploitation, que les mesures de réduction des charges d'exploitation, mises en œuvre par Cominar, ont permis de réduire au minimum.

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 :

Trimestres terminés les 31 mars	2021 ¹	2020 ¹
	\$	\$
Bénéfice net	50 264	44 974
Salaires de location — mise en place des baux	990	992
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ²	65	(1 208)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	48	137
Frais de transactions	144	146
Fonds provenant de l'exploitation ^{2,3}	51 511	45 041
Provision pour frais relatifs à la location	(8 033)	(6 929)
Comptabilisation linéaire des baux ²	(174)	(471)
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(6 250)	(4 860)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{2,3}	37 054	32 781
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{3,4}	45,0 %	100,0 %
<hr/>		
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles de bureaux ¹	27 470	25 770
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles commerciaux ¹	20 933	21 872
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles industriels et polyvalents ¹	21 093	19 291
Fonds provenant de l'exploitation - siège social ¹	(17 985)	(21 892)
Fonds provenant de l'exploitation	51 511	45 041
<hr/>		
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles de bureaux ¹	20 809	19 788
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles commerciaux ¹	15 216	17 717
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles industriels et polyvalents ¹	18 234	17 217
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - siège social ¹	(17 205)	(21 941)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	37 054	32 781

1 Le trimestre terminé le 31 mars 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars et une distribution de 2,7 millions de dollars respectivement à un règlement de réclamation concernant Sears Canada (Le trimestre terminé le 31 mars 2020 inclut 4,6 millions de dollars en pénalités payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance).

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

3 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent communiqué de presse.

4 Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre terminé le 31 mars 2021 incluent, notamment, les honoraires de consultation de 1,4 million de dollars sur les alternatives stratégiques et l'effet financier de la COVID-19.

Excluant les frais de consultation sur les alternatives stratégiques et des pénalités sur les remboursements d'emprunts hypothécaires avant l'échéance, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 50,2 millions de dollars, ou 0,27 \$ par part, en 2021, comparativement à 49,7 millions de dollars, ou 0,27 \$ par part en 2020. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés se seraient chiffrés à 35,7 millions de dollars, ou 0,20 \$ par part en 2021, contre 37,4 millions de dollars, ou 0,20 \$ par part en 2020, et le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés serait resté le même.

TAUX D'OCCUPATION

Au 31 mars 2021	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
Type d'immeuble								
Bureau	88,7 %	87,2 %	97,3 %	96,8 %	89,0 %	87,3 %	90,7 %	89,4 %
Commercial	90,7 %	87,5 %	90,5 %	86,4 %	88,8 %	75,0 %	90,5 %	86,6 %
Industriel et polyvalent	96,8 %	95,3 %	96,6 %	95,8 %	S.O.	S.O.	96,8 %	95,5 %
Total	93,3 %	91,4 %	94,4 %	92,4 %	89,0 %	85,5 %	93,3 %	91,2 %

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 9 avril 2021, Cominar a converti sa facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars échéant en juillet 2021 en une facilité de crédit renouvelable non garantie de 250,0 millions de dollars échéant en avril 2022 et en une facilité de crédit renouvelable garantie de 150,0 millions de dollars échéant en avril 2023.

INFORMATION FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés et le rapport de gestion intermédiaire du premier trimestre de 2021 sont déposés sur le site de SEDAR à l'adresse sedar.com et sont disponibles sur le site Web de Cominar, à l'adresse cominar.com.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 5 MAI 2021

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **mercredi 5 mai 2021 à 11 h (HNE)**, afin de discuter des résultats du premier trimestre de 2021. 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, sous le titre « Conférence téléphonique ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du mercredi 5 mai 2021 à 14 h, jusqu'au mercredi 12 mai 2021 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **145191 #**.

PROFIL AU 5 MAI 2021

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 310 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 35,7 millions 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:

Analystes et investisseurs:

Sylvain Cossette
Président et chef de la direction
sylvain.cossette@cominar.com

Antoine Tronquoy,
Vice-président exécutif et chef de la direction
financière
antoine.tronquoy@cominar.com

Tel: (418) 681-8151

Média:

Sandra Lécuyer
Vice-présidente, talent et organisation
sandra.lecuyer@cominar.com