

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Pour publication immédiate

COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2021

Québec, Québec, le 5 août 2021 - Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce ses résultats du trimestre terminé le 30 juin 2021.

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2021

- **Les fonds provenant de l'exploitation**¹ par part s'élevaient à 0,25 \$ pour le trimestre, comparativement à 0,19 \$ pour la période correspondante de 2020. Excluant 2,5 millions de dollars correspondant aux honoraires de consultation versés pour le processus d'analyse stratégique et 0,9 million de dollars d'ajustements rétroactifs sur la charge d'intérêt, les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part s'établissent à 0,27 \$. Les fonds provenant de l'exploitation par part comprennent l'impact positif d'un renversement partiel de provisions pour pertes de crédit des derniers trimestres d'un montant de 2,2 millions de dollars et des frais de résiliation anticipée d'un montant de 1,7 million de dollars
- **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés**¹ par part s'élevaient à 0,16 \$ pour le trimestre, comparativement à 0,12 \$ pour la période correspondante de 2020. Excluant 2,5 millions de dollars correspondant aux honoraires de consultation versés pour le processus d'analyse stratégique et 0,9 million de dollar d'ajustements rétroactifs sur la charge d'intérêt, les fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés par part s'établissent à 0,18 \$. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part comprennent l'impact positif d'un renversement partiel de provisions pour pertes de crédit des derniers trimestres d'un montant de 2,2 millions de dollars et des frais de résiliation anticipée d'un montant de 1,7 million de dollars
- **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés**¹ se chiffre à 56,3% pour le trimestre, comparativement à 150,0% pour la période correspondante de 2020
- **Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**¹ a augmenté de 15,1% pour le trimestre, y compris une diminution de (4,0)% pour le secteur des immeubles de bureaux, une augmentation de 54,4% pour le secteur commerce de détail et une augmentation de 13,1% pour le secteur industriel et polyvalent
- **La perception des loyers** se chiffre à 96,3% pour le trimestre (y compris les montants à recevoir des organismes gouvernementaux), soit légèrement mieux qu'au premier trimestre de 2021 après le même nombre de jours suivant la clôture de la période à 94,7 %. À titre indicatif, le taux de perception des loyers pour le premier trimestre de 2021 s'établit à 98,1% à ce jour
- **Les pertes de crédit attendues** se sont élevées à 1,1 million de dollars, ou 0,7% des produits d'exploitation pour le trimestre, en raison principalement de la COVID-19, soit (0,1) million de dollars pour le secteur des immeubles de bureaux (1,6 million de dollars au deuxième trimestre de 2020), 1,4 million de dollars pour le secteur du commerce de détail (14,6 millions de dollars au deuxième trimestre de 2020) et (0,2) million de dollars pour le secteur industriel et polyvalent (2,1 millions de dollars au deuxième trimestre de 2020)
- **L'ajustement de la juste valeur** négatif des immeubles de placement a été de 136,4 millions de dollars pour le trimestre selon la quote-part de Cominar¹
- **Le taux d'occupation physique** a légèrement diminué, passant de 91,7 % au 31 décembre 2020 à 91,0 % à la fin du trimestre
- **Les nouveaux baux et les baux renouvelés** représentaient 89,7 % des baux venant à échéance en 2021
- **La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés** pour le deuxième trimestre s'établit à 13,3 %, entraînée d'une hausse de 24,8 % du secteur industriel, d'une hausse de 7,3 % du secteur des immeubles de bureaux et d'une hausse de 5,3 % du secteur du commerce de détail et **la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés** pour l'exercice terminant le 31 décembre 2021 s'élève à 8,9 %
- Au 30 juin 2021, les liquidités disponibles de 354,9 millions de dollars se composaient de 343,3 millions de dollars disponibles aux termes de la facilité de crédit et de 11,5 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie
- Le ratio d'endettement s'établissait à 55,6 % au 30 juin 2021, en hausse par rapport à 55,3 % au 31 décembre 2020, ce qui reflète la diminution de la juste valeur des immeubles de placement
- Conversion de la 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
- 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

« Malgré les défis posés par la pandémie sur le secteur immobilier dans nos marchés, les résultats d'exploitation et financiers de Cominar démontrent une fois de plus la résilience de notre portefeuille avec une forte croissance du loyer net moyen des baux renouvelés de 8,9 % pour notre portefeuille, jumelée à un taux de rétention de 62 %, en avance sur les trois années précédentes », a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. M. Cossette a ajouté : « Notre revue stratégique est en cours et d'autres mises à jour seront fournies lorsque nécessaire ou approprié ».

« Les résultats d'exploitation poursuivent leur redressement malgré les défis posés par la pandémie sur le secteur immobilier, comme en témoigne la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 15,1 % au deuxième trimestre 2021 par rapport à la même période en 2020. Les pertes de crédit attendues ont encore diminué à 0,7 % des produits d'exploitation au cours du trimestre » a déclaré Antoine Tronquoy, vice-président exécutif et chef de la direction financière. « Au cours du trimestre, nous avons conclu une nouvelle entente de facilité de crédit pour remplacer la facilité en place arrivant à échéance en juillet avec le soutien unanime des sept banques canadiennes qui ont participé à notre syndicat bancaire. Au 30 juin 2021, nos liquidités s'élevaient à 355 millions de dollars ».

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

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

Perte nette : La perte nette pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 s'est établie à (91,4) millions de dollars, comparativement à une perte nette de (318,1) millions de dollars en 2020. La baisse de la perte nette s'explique surtout par une augmentation de 12,8 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, une réduction de 2,5 millions de dollars des charges financières, une diminution de la variation négative de la juste valeur de 191,1 millions de dollars et une baisse de 15,7 millions de dollars de la dépréciation du goodwill, facteurs qui ont été partiellement contrebalancés par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée à 2,5 millions de dollars pour des honoraires de consultation des alternatives stratégiques.

Bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables : Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du deuxième trimestre 2021 a augmenté de 11,6 millions de dollars, soit 15,1 %, par rapport au trimestre correspondant de 2020. L'augmentation de 2,7 millions de dollars des produits d'exploitation par rapport à la même période de 2020 est principalement due aux revenus provenant des charges d'exploitation recouvrables en hausse de 4,9 millions de dollars (en raison de l'augmentation des charges d'exploitation décrite ci-dessous) et à l'augmentation des produits découlant des frais de résiliation anticipée de 1,7 million de dollars, qui a été partiellement compensée par une diminution de 1,0 million de dollars des revenus provenant de la gestion de projet et une augmentation de 2,5 millions de dollars des coûts liés à nos locaux vacants. La diminution de 8,6 millions de dollars des charges d'exploitation par rapport à la même période de 2020 est principalement liée aux diminutions importantes des pertes de crédit attendues de 17 millions de dollars (ayant bénéficié de l'incidence favorable du renversement partiel de 2,2 millions de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues de la période précédente), partiellement compensées par une augmentation des coûts d'exploitation de 8,0 millions de dollars, principalement dans les coûts d'exploitation et d'entretien des bâtiments suite à l'augmentation du niveau d'activités dans notre portefeuille en général par rapport à la même période de 2020.

Par rapport à la période correspondante de 2020, la contribution de notre portefeuille d'immeubles de bureaux en pourcentage du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 a diminué de (7,7) % (passant de 46,3 % à 38,6 %), celle du portefeuille commercial a augmenté de 8,2 % (passant de 24,0 % à 32,2 %) et celle du portefeuille industriel et polyvalent a diminué de (0,5) % (passant de 29,7% à 29,2%). L'augmentation pour le secteur commercial s'explique par des pertes de crédit attendues plus élevées qu'en temps normal en 2020 en raison de la COVID-19. Comparativement à la pondération de 34,0 % du secteur commercial avant la pandémie de COVID-19, la baisse a été de 180 points de base.

Pertes de crédit attendues : Pour le trimestre terminé le 30 juin 2021, des pertes de crédit attendues de 1,1 million de dollars ont été comptabilisées, en raison principalement de la COVID-19, dont (0,1) \$ sont liés au secteur des immeubles de bureaux (1,6 million en 2020), 1,4 million de dollars sont liés au secteur du commerce de détail (14,6 million en 2020) et (0,2) million de dollars, au secteur industriel et polyvalent (2,1 millions en 2020). Le montant des pertes de crédit attendues du trimestre s'explique par un renversement net de 0,1 million de dollars des pertes de crédit attendues sur les comptes clients et par la comptabilisation de réductions de loyer de 3,1 millions de dollars, dont une tranche de 1,9 million de dollars était auparavant incluse dans la provision pour pertes de crédit attendues.

Fonds provenant de l'exploitation¹ : Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 se sont chiffrés à 45,4 millions de dollars, ou 0,25 \$ par part, contre 0,19 \$ par part pour la période correspondante de l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de 12,8 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (se reporter à la rubrique portant sur le bénéfice d'exploitation net), de la diminution des charges financières, ces facteurs étant en partie compensés par une augmentation des frais d'administration du Fonds liée à 2,5 millions de dollars pour des honoraires de consultation des alternatives stratégiques. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre se sont établis à 48,8 millions de dollars, ou 0,27 \$ par part.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés¹ : Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre terminé le 30 juin 2021 se sont chiffrés à 29,6 millions de dollars, ou 0,16 \$ par part, contre 21,1 millions ou 0,12 \$ 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 33,0 millions de dollars, ou 0,18 \$ par part. **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés¹** pour le deuxième trimestre de 2021 s'élève à 56,3 %, en baisse par rapport à celui de 150,0 % 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 30 juin 2021, le taux d'occupation physique s'établit à 91,0 %, en baisse de 0,7 % comparativement à la fin d'exercice de 2020. Au 30 juin 2021, le taux d'occupation commis était de 93,2 %, contre 94,0 % à la fin de l'exercice 2020.

Activités de location : Le taux de rétention pour 2021 se chiffre à 62,5 % à la fin du deuxième trimestre, en comparaison à 51,7 % pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice terminant le 31 décembre 2021, les loyers nets moyens sur 3,4 millions de pieds carrés de baux renouvelés ont augmenté de 8,9 % (des augmentations de 21,5 % pour le portefeuille industriel et polyvalent, 7,5 % pour le portefeuille bureau et 0,9 % pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux ont totalisé 1,5 million pieds carrés. Les nouveaux baux et les baux renouvelés ont représenté 89,7 % des baux arrivant à échéance en 2021.

FAITS SAILLANTS DU BILAN ET DES LIQUIDITÉS

Juste valeur des immeubles de placement : Au cours des six premiers mois de 2021, la direction a réévalué l'intégralité du portefeuille immobilier et a déterminé qu'une réduction nette de 129,6 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur, y compris une diminution de 81,3 millions de dollars pour le secteur bureau et de 276,2 millions de dollars pour le secteur commercial, en partie contrebalancées par une augmentation de 227,9 millions de dollars pour le secteur industriel et polyvalent. Selon la quote-part de Cominar, la variation négative de la juste valeur s'établit à 136,4 millions de dollars.

Le **ratio d'endettement**¹ était de 55,6 % au 30 juin 2021, en hausse comparativement à 55,3 % au 31 décembre 2020, ce qui reflète la diminution de la juste valeur des immeubles de placement.

Le **ratio dette/BAIIA**¹ au 30 juin 2021 était de 10.7x comparativement à 11.3x au 31 décembre 2020.

Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie : Au 30 juin 2021, le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie s'établissait à 1,55 : 1, en baisse par rapport à 1,76 : 1 au 31 décembre 2020. L'ensemble de nos actifs non grevés totalisait 1,7 milliard de dollars au 30 juin 2021.

Ratio de la dette garantie sur l'actif : Se chiffrait à 37,9 % au 30 juin 2021, en hausse comparativement à 37,5 % au 31 décembre 2020.

Au 30 juin 2021, Cominar disposait de fonds de 11,5 millions de dollars en encaisse et d'un montant disponible de 343,3 millions de dollars sur sa facilité de crédit, résultant en une liquidité totale de 354,9 millions de dollars.

FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 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 49,0 millions de dollars, en baisse de 7,8 % par rapport à 53,2 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 52,1 millions de dollars, en baisse de 26,1 % par rapport à 70,6 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 96,3 %, y compris les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales, soit légèrement mieux qu'au premier trimestre de 2021 après le même nombre de jours suivant la clôture de la période à 94,7 %. À titre indicatif, le taux de perception pour le premier trimestre de 2021 s'établit à ce jour à 98,1 %.

Les pertes de crédit attendues du deuxième trimestre de 2021, qui se chiffrent à 1,1 millions de dollars (0,7 % des produits d'exploitation), sont composées principalement de 1,4 million de dollars pour le secteur du commerce de détail (2,4 % des produits d'exploitation). Les pertes de crédit attendues pour le trimestre étaient attribuables à un renversement net de 0,1 million de dollars de pertes de crédit attendues sur les comptes clients et à la comptabilisation de réductions de loyer de 3,1 millions de dollars, dont une tranche de 1,9 million de dollars était auparavant incluse dans la provision pour pertes de crédit attendues.

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 les périodes de trois et six mois terminées le 30 juin 2021, disponible sur le site Web de Cominar et sur le site Web de Sedar.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

| Périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ¹ | 2021 ² | 2020 ² |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits d'exploitation | 164 278 | 160 550 | 333 999 | 332 659 |
| Charges d'exploitation | (78 840) | (87 960) | (162 090) | (174 344) |
| Bénéfice d'exploitation net | 85 438 | 72 590 | 171 909 | 158 315 |
| Charge financière | (34 399) | (36 912) | (66 219) | (76 164) |
| Frais d'administration du Fonds | (7 310) | (4 038) | (12 853) | (8 182) |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (129 565) | (320 631) | (129 630) | (319 423) |
| Quote-part de la perte nette des coentreprises | (5 488) | (8 481) | (4 123) | (6 898) |
| Frais de transaction | (66) | (4 991) | (210) | (5 137) |
| Dépréciation du goodwill | — | (15 721) | — | (15 721) |
| Perte nette avant impôts sur les bénéfices | (91 390) | (318 184) | (41 126) | (273 210) |
| Impôts exigibles | — | 65 | — | 65 |
| Perte nette et résultat global | (91 390) | (318 119) | (41 126) | (273 145) |
| Portefeuille immeubles de bureaux | (60 987) | (24 491) | (34 106) | 2 165 |
| Portefeuille immeubles commerciaux | (258 172) | (244 004) | (237 652) | (222 754) |
| Portefeuille immeubles industriels et polyvalents | 248 483 | (32 051) | 269 377 | (12 959) |
| Siège social | (20 714) | (17 573) | (38 745) | (39 597) |
| Perte nette et résultat global | (91 390) | (318 119) | (41 126) | (273 145) |

1 Le trimestre terminé le 30 juin 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 millions de dollars (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 débetures de série 4).

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de six mois terminée le 30 juin 2020 inclut 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

L'augmentation des produits d'exploitation selon les états financiers consolidés intermédiaires résumés du deuxième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 résulte principalement de l'amélioration en 2021 de la performance de l'ensemble de notre portefeuille, sur lequel la COVID-19 a eu une incidence importante en 2020. Même si les taux d'inoccupation ont nuï à nos résultats après une légère diminution des taux d'occupation physique, comparativement au niveau d'occupation antérieur à la pandémie de COVID-19, les loyers et les produits découlant des recouvrements ont augmenté par rapport au deuxième trimestre de 2020.

La diminution des charges d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le deuxième trimestre de 2021, par rapport au trimestre correspondant de 2020, découle principalement de la baisse de 16,9 millions de dollars des pertes de crédit attendues, en partie contrebalancée par la hausse de 6,9 millions de dollars des charges d'exploitation et des frais d'entretien des immeubles, attribuable essentiellement à un niveau d'activité accru lié à nos immeubles commerciaux et à nos immeubles de bureaux.

Les charges financières ont diminué de 2,5 millions de dollars au deuxième 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 les 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement versés en lien avec le remboursement de débetures de série 4 au deuxième trimestre de 2020, ainsi que par un contexte de faibles taux d'intérêt, 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. Les intérêts sur emprunts hypothécaires pour le trimestre terminé le 30 juin 2021 incluent des ajustements rétroactifs de 0,9 million de dollars.

Enfin, les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 3,3 millions de dollars comparativement à la période correspondante de 2020, en raison des honoraires de consultation de 2,5 millions de dollars sur les alternatives stratégiques et d'un accroissement des honoraires professionnels attribuable à plusieurs questions de consultation non liées au processus d'analyse des alternatives stratégiques et qui comprennent les frais juridiques relatifs à la gestion des affaires liées aux locataires.

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.

| Périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | | Cumulatif (six mois) | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|--------------|----------------------|----------------|--------------|
| | 2021 ² | 2020 | | 2021 ² | 2020 | |
| | \$ | \$ | % Δ | \$ | \$ | % Δ |
| Type d'immeuble | | | | | | |
| Bureau | 33 257 | 34 653 | (4,0) | 67 513 | 68 655 | (1,7) |
| Commercial | 27 779 | 17 987 | 54,4 | 55 881 | 47 597 | 17,4 |
| Industriel et polyvalent | 25 114 | 22 214 | 13,1 | 49 997 | 45 518 | 9,8 |
| Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part de Cominar ¹ | 86 150 | 74 854 | 15,1 | 173 391 | 161 770 | 7,2 |
| Immeubles vendus, acquis ou en développement en 2020 et 2021 | 1 560 | 223 | 599,6 | 3 104 | 1 588 | 95,5 |
| Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar ¹ | 87 710 | 75 077 | 16,8 | 176 495 | 163 358 | 8,0 |
| Bénéfice d'exploitation net — États financiers | 85 438 | 72 590 | 17,7 | 171 909 | 158 315 | 8,6 |
| Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises | 2 272 | 2 487 | (8,6) | 4 586 | 5 043 | (9,1) |

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

2 Le trimestre terminé le 30 juin 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du deuxième trimestre de 2021 a augmenté de 15,1 % par rapport au trimestre correspondant de 2020, en raison surtout de l'impact financier du confinement complet au deuxième trimestre de 2020, comparativement aux mesures gouvernementales moins restrictives liées à la pandémie au deuxième trimestre de 2021, ainsi qu'en raison de la baisse des pertes de crédit attendues.

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 :

| Périodes terminées les 30 juin | Trimestre | | Cumulatif (six mois) | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | 2021 ¹ | 2020 ¹ | 2021 ² | 2020 ² |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Perte nette | (91 390) | (318 119) | (41 126) | (273 145) |
| Salaires de location — mise en place des baux | 300 | 854 | 1 290 | 1 846 |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ³ | 136 382 | 330 634 | 136 447 | 329 426 |
| Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises | 48 | 136 | 96 | 273 |
| Frais de transactions | 66 | 4 991 | 210 | 5 137 |
| Dépréciation du goodwill | — | 15 721 | — | 15 721 |
| Fonds provenant de l'exploitation ^{3,4} | 45 406 | 34 217 | 96 917 | 79 258 |
| Provision pour frais relatifs à la location | (8 400) | (7 500) | (16 433) | (14 429) |
| Comptabilisation linéaire des baux ³ | (425) | 445 | (599) | (26) |
| Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs | (7 000) | (6 045) | (13 250) | (10 905) |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{3,4} | 29 581 | 21 117 | 66 635 | 53 898 |
| Per unit information: | | | | |
| FFO (FD) ^{4,5} | 0,25 | 0,19 | 0,53 | 0,43 |
| AFFO (FD) ^{4,5} | 0,16 | 0,12 | 0,36 | 0,29 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation (FD) ⁵ | 182 967 372 | 182 802 565 | 182 951 612 | 182 883 814 |
| Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{4,5} | 56,3 % | 150,0 % | 50,0 % | 124,1 % |
| Fonds provenant de l'exploitation - immeubles de bureaux | 20 567 | 20 628 | 48 037 | 46 398 |
| Fonds provenant de l'exploitation - immeubles commerciaux | 18 040 | 3 976 | 38 974 | 25 848 |
| Fonds provenant de l'exploitation - immeubles industriels et polyvalents | 20 647 | 17 045 | 41 740 | 36 336 |
| Fonds provenant de l'exploitation - siège social | (13 848) | (7 432) | (31 834) | (29 324) |
| Fonds provenant de l'exploitation | 45 406 | 34 217 | 96 917 | 79 258 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles de bureaux | 12 653 | 13 340 | 37 172 | 33 128 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles commerciaux | 13 131 | 993 | 30 238 | 18 709 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles industriels et polyvalents | 17 645 | 14 200 | 37 279 | 31 417 |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés - siège social | (13 848) | (7 416) | (38 054) | (29 356) |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés | 29 581 | 21 117 | 66 635 | 53 898 |

¹ Le trimestre terminé le 30 juin 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 2,5 million de dollars (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 débetures de série 4). Se reporter à la rubrique «COVID-19 - Analyse des impacts et risques».

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de six mois terminée le 30 juin 2021 inclut 1,4 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de six mois terminée le 30 juin 2020 inclut 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance). Se reporter à la rubrique «COVID-19 - Analyse des impacts et risques».

³ Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

⁴ Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

⁵ Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre terminé le 30 juin 2021 incluent, notamment, les honoraires de consultation de 2,5 millions de dollars (3,9 millions de dollars pour la période de six mois terminée le 30 juin 2021) sur les alternatives stratégiques et l'effet financier de la COVID-19.

Pour les trimestres clos les 30 juin, exclusion faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques en 2021 et des coûts de rachat des débentures en 2020, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 48,8 millions de dollars ou 0,27 \$ par part en 2021, comparativement à 36,7 millions de dollars ou 0,20 \$ par part en 2020, et les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 33,0 millions de dollars ou 0,18 \$ par part en 2021, contre 23,6 millions de dollars ou 0,13 \$ par part en 2020. Par conséquent, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 50,0 % en 2021 comparativement à 138,5 % en 2020.

TAUX D'OCCUPATION

| Au 30 juin 2021 | Montréal | | Québec | | Ottawa | | Total | |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Commis | Physique | Commis | Physique | Commis | Physique | Commis | Physique |
| Type d'immeuble | | | | | | | | |
| Bureau | 88,8 % | 86,2 % | 95,9 % | 95,4 % | 88,8 % | 88,2 % | 90,4 % | 88,6 % |
| Commercial | 89,8 % | 86,8 % | 90,1 % | 85,3 % | 89,0 % | 72,8 % | 89,9 % | 85,7 % |
| Industriel et polyvalent | 97,3 % | 96,1 % | 96,5 % | 95,7 % | S.O. | S.O. | 97,1 % | 96,0 % |
| Total | 93,3 % | 91,3 % | 93,9 % | 91,5 % | 88,5 % | 85,9 % | 93,2 % | 91,0 % |

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 5 juillet 2021, Cominar a conclu la vente d'un terrain détenu pour développement futur pour un montant total de 4,1 millions de dollars.

INFORMATION FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés et le rapport de gestion intermédiaire du deuxième 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 AOÛT 2021

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 5 août 2021 à 11 h (HNE)**, afin de discuter des résultats du deuxième 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 jeudi 5 août 2021 à 14 h, jusqu'au jeudi 12 août 2021 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **676785 #**.

PROFIL AU 5 AOÛT 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