

COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2021

Québec, Québec, le 28 février 2022 - Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce ses résultats du quatrième trimestre et de l'exercice terminés le 31 décembre 2021.

FAITS SAILLANTS DE L'EXERCICE 2021 ET DU QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2021

- **Les fonds provenant de l'exploitation**¹ par part s'élevaient à 0,17 \$ pour le trimestre, comparativement à 0,28 \$ pour la période correspondante de 2020 et à 0,98 \$ pour l'exercice 2021, par rapport à 0,96 \$ pour l'exercice 2020.. Excluant 17,8 millions de dollars correspondant aux honoraires de consultation versés pour le processus d'analyse stratégique et le règlement de 2,7 millions de Sears Canada, les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part s'établissent à 1,06 \$ pour 2021. Les fonds provenant de l'exploitation par part comprennent l'impact positif d'un renversement partiel de provisions pour pertes de crédit de l'exercice précédent, d'un montant de 8,6 millions de dollars
- **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés**¹ par part s'élevaient à 0,07 \$ pour le trimestre, comparativement à 0,24 \$ pour la période correspondante de 2020 et à 0,63 \$ pour l'exercice 2021, par rapport à 0,96 \$ pour l'exercice 2020.. Excluant 17,8 millions de dollars correspondant aux honoraires de consultation versés pour le processus d'analyse stratégique et le règlement de 2,7 millions de Sears Canada, les fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés par part s'établissent à 0,71 \$ pour 2021. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part comprennent l'impact positif d'un renversement partiel de provisions pour pertes de crédit de l'exercice précédent, d'un montant de 8,6 millions de dollars
- **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés**¹ se chiffre à 42,9 % pour l'exercice 2021, comparativement à 80,3 % pour 2020
- **Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**¹ a augmenté de 2,9 % pour 2021 et a diminué de 7,8 % pour le trimestre, y compris une diminution de (22,5) % pour le secteur des immeubles de bureaux, une diminution de (3,6) % pour le secteur commerce de détail et une augmentation de 10,0 % pour le secteur industriel et polyvalent
- **Les pertes de crédit attendues** se sont élevées à 3,6 millions de dollars, ou 0,6 % des produits d'exploitation pour 2021, en raison principalement de renversements partiels des provisions de l'exercice précédent de 8,6 millions de dollars
- Variation négative de la **juste valeur des immeubles** de placement de (370,7) millions de dollars pour 2021 sur une base proportionnelle¹ et de (233,7) millions de dollars pour le quatrième trimestre de 2021
- **Le taux d'occupation physique** stable à 91,7 % au 31 décembre 2021 comparativement au 31 décembre 2020
- **Les nouveaux baux et les baux renouvelés** représentaient 106,8 % des baux venus à échéance en 2021
- **La croissance du loyer net moyen** des baux renouvelés pour 2021 s'établit à 7,5 %, entraînée d'une hausse de 22,4 % du secteur industriel, d'une hausse de 7,0 % du secteur des immeubles de bureaux et d'une baisse de (2,1) % du secteur du commerce de détail
- Au 31 décembre 2021, les liquidités disponibles de 74,9 millions de dollars se composaient de 67,3 millions de dollars disponibles aux termes des facilités de crédit et de 7,6 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie
- Le ratio d'endettement s'établissait à 56,9 % au 31 décembre 2021, en hausse par rapport à 55,3 % au 31 décembre 2020

« Malgré les défis continus posés par la pandémie sur le secteur immobilier dans nos marchés, les résultats d'exploitation et financiers de Cominar ont continué de s'améliorer en 2021, le loyer net moyen des baux renouvelés de notre portefeuille ayant affiché une forte croissance de 7,5 % et les nouveaux baux et les baux renouvelés ayant représenté 106,8 % des baux venant à échéance en 2021 », a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. M. Cossette a ajouté : « À la suite de l'annonce de la convention d'arrangement, en octobre, nous sommes heureux d'annoncer que la clôture de l'opération est prévue le 1^{er} mars 2022. »

« 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 2,9 % en 2021 par rapport à 2020. Les pertes de crédit attendues ont une fois de plus diminué, à 0,6 % des produits d'exploitation », a indiqué Antoine Tronquoy, vice-président exécutif et chef de la direction financière.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

Perte nette : La perte nette pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 s'est établie à (195,3) millions de dollars, comparativement à une perte nette de (329,3) millions de dollars en 2020. La diminution de la perte nette de 134,0 millions de dollars s'explique surtout par une augmentation de 15,1 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net et par l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur de 121,9 millions de dollars, partiellement contrebalancées par l'augmentation de 16,1 millions de dollars des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.

Bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables¹ : Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 9,8 millions de dollars ou 2,9 % par rapport à 2020. L'augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable résulte principalement d'une diminution de 30,2 millions de dollars des pertes de crédit attendues et d'une augmentation du loyer net moyen des baux renouvelés dans les portefeuilles de bureaux et industriels et flexibles, en partie compensées par une diminution des revenus de gestion de projets et des revenus de stationnement de notre portefeuille de bureaux (principalement liée aux difficultés financières d'un tiers gestionnaire de stationnement).

Pertes de crédit attendues : Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021, des pertes de crédit attendues de 3,6 millions de dollars ont été comptabilisées (33,6 millions de dollars en 2020), dont – million de dollars sont liés au secteur des immeubles de bureaux (3,9 millions de dollars en 2020), 4,3 millions de dollars sont liés au secteur du commerce de détail (25,9 millions de dollars en 2020) et (0,7) million de dollars au secteur industriel et polyvalent (3,9 millions de dollars en 2020). Les pertes de crédit attendues pour 2021 étaient attribuables au renversement partiel de 8,6 millions de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues de 2020 ainsi qu'à la comptabilisation par le Fonds de réductions de loyers de 6,4 millions de dollars, dont une tranche de 2,6 millions 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 exercice terminé le 31 décembre 2021 se sont chiffrés à 178,9 millions de dollars ou 0,98 \$ par part, comparativement à 0,96 \$ par part pour l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de 15,1 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (se reporter à la rubrique portant sur le bénéfice d'exploitation net) et d'une diminution des charges financières, partiellement compensées par une augmentation de 16,1 millions de dollars des honoraires de consultation en alternatives stratégiques. Les fonds provenant de l'exploitation - ajustés de 2021 se sont établis à 194,0 millions de dollars, ou 1,06 \$ par part.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés¹ : Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 ont été de 115,2 millions de dollars ou 0,63 \$ par part comparativement à 129,9 millions de dollars ou 0,71 \$ par part pour l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont diminué par rapport à 2020 en raison des augmentations de la provision pour frais de location et des dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs, partiellement compensées par l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés de 2021 se sont établis à 130,3 millions de dollars, ou 0,71 \$ par part. **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés¹** pour l'exercice 2021 était de 42,9 %, en baisse par rapport à 80,3 % pour l'exercice précédent, en raison de la suspension de la distribution pour octobre, novembre et décembre 2021 combinée à la baisse des distributions effective depuis août 2020.

Juste valeur des immeubles de placement : Au cours de 2021, la direction a réévalué l'ensemble du portefeuille immobilier et a déterminé qu'une diminution nette de 347,9 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur.

Taux d'occupation : Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique de Cominar était de 91,7 %, stable comparativement à la fin de l'exercice 2020. Au 31 décembre 2021 le taux d'occupation commis était de 93,4 %, comparativement à 94,0 % à la fin de l'exercice 2020.

Activités de location : Le taux de rétention pour 2021 s'établissait à 74,1 % à la fin de l'exercice 2021. Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021, les loyers nets moyens sur 4,0 millions de pieds carrés de baux renouvelés ont augmenté de 7,5 % (des augmentations de 22,4 % pour le portefeuille industriel et polyvalent, 7,0 % pour le portefeuille bureau et (2,1 %) pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux ont totalisé 1,8 million de pieds carrés pour 2021. Les nouveaux baux et les baux renouvelés ont représenté 106,8 % des baux échus en 2021.

FAITS SAILLANTS DU BILAN ET DES LIQUIDITÉS

Le **ratio d'endettement** était de 56,9 % au 31 décembre 2021, en hausse comparativement à 55,3 % au 31 décembre 2020.

Le **ratio dette/BAIIA**¹ au 31 décembre 2021 était de 10,7x comparativement à 11,3x au 31 décembre 2020.

Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie : Au 31 décembre 2021, le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie s'établissait à 1,64 : 1, en baisse par rapport à 1,76 : 1 au 31 décembre 2020. L'ensemble de nos actifs non grevés totalisait 1,6 milliard de dollars au 31 décembre 2021.

Ratio de la dette garantie sur l'actif : Se chiffrait à 40,7% au 31 décembre 2021, en hausse comparativement à 37,5 % au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, Cominar disposait de fonds de 7,6 millions de dollars en encaisse et d'un montant disponible de 67,3 millions de dollars sur ses facilités de crédit, résultant en une liquidité totale de 74,9 millions de dollars.

FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 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 130,3 millions de dollars, en hausse de 1,3 % par rapport à 128,7 millions de dollars pour l'exercice précédent. En tenant compte des investissements dans des immeubles en développement, les dépenses en capital ont représenté 145,3 millions de dollars, en baisse de 5,5% par rapport à 153,7 millions de dollars en 2020.

PROCESSUS D'ANALYSE STRATÉGIQUE

Le 24 octobre 2021, Cominar a annoncé avoir conclu une convention d'arrangement (la « convention d'arrangement ») en vue d'être acquise par Iris Acquisition II LP, une entité créée par un consortium dirigé par Canderel Real Estate Property Inc. et incluant FrontFour Capital Group LLC, Artis REIT et les partenariats gérés par le groupe Sandpiper (collectivement, l'« acheteur ») (la « transaction »).

Aux termes de la convention d'arrangement, l'acquéreur acquerra, pour une contrepartie de 11,75 \$ en espèces par part (la « contrepartie »), la totalité des parts émises et en circulation de Cominar. La transaction a été approuvée lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts convoquée pour examiner la transaction le 21 décembre 2021, puis par la Cour le 23 décembre 2021. La clôture de la transaction est prévue le 1^{er} mars 2022.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS ET AUTRES MESURES FINANCIÈRES

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 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 pour les quatrième trimestre et l'exercice terminés le 31 décembre 2021, disponible au Cominar.com et au Sedar.com.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2021 ¹	2020 ¹	2021 ²	2020 ²
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	162 911	166 156	658 594	661 320
Charges d'exploitation	(80 035)	(78 200)	(316 356)	(334 133)
Bénéfice d'exploitation net	82 876	87 956	342 238	327 187
Charge financière	(36 773)	(33 901)	(136 350)	(143 640)
Frais d'administration du Fonds	(17 239)	(4 212)	(34 709)	(16 973)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(217 719)	(150 295)	(347 855)	(469 763)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	(14 771)	252	(17 638)	(5 058)
Frais de transaction	(715)	(77)	(1 052)	(5 375)
Dépréciation du goodwill	—	—	—	(15 721)
Perte nette avant impôts sur les bénéfices	(204 341)	(100 277)	(195 366)	(329 343)
Impôts exigibles	—	—	—	66
Différés	58	—	58	—
Perte nette et résultat global	(204 283)	(100 277)	(195 308)	(329 277)
Portefeuille immeubles de bureaux	(149 903)	(113 128)	(160 505)	(84 865)
Portefeuille immeubles commerciaux	(69 400)	(143 027)	(287 300)	(351 989)
Portefeuille immeubles industriels et polyvalents	49 795	177 674	342 473	184 791
Siège social	(34 775)	(21 796)	(89 976)	(77 214)
Perte nette et résultat global	(204 283)	(100 277)	(195 308)	(329 277)

1 Le trimestre terminé le 31 décembre 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 12,8 millions de dollars (le trimestre terminé le 31 décembre 2020 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars).

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, l'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut 5,0 millions 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 (l'exercice terminé le 31 décembre 2020 inclut 0,3 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

La baisse des revenus d'exploitation selon les états financiers consolidés en 2021 par rapport à 2020 résulte principalement d'une baisse du taux d'occupation physique moyen, d'une baisse des revenus de gestion de projet et des revenus de stationnement de notre portefeuille de bureaux (principalement liée aux difficultés financières d'un gestionnaire de stationnement tiers) et d'une baisse du loyer net moyen des baux renouvelés dans notre portefeuille de commerces, partiellement compensées par une augmentation du loyer net moyen des baux renouvelés dans nos portefeuilles de bureaux et industriels et flexibles et une augmentation du taux d'occupation physique dans notre portefeuille industriel et flexible.

La baisse des charges d'exploitation selon les états financiers consolidés en 2021 par rapport à 2020 résulte principalement d'une diminution de 30,2 millions de dollars des pertes de crédit attendues, en partie compensée par une augmentation des taxes foncières facturées aux locataires uniques (également incluses dans les revenus d'exploitation, sans impact sur le bénéfice d'exploitation net) et une légère augmentation des dépenses d'exploitation et d'entretien des propriétés.

Les charges financières ont diminué en 2021 principalement en raison d'une diminution des intérêts sur les débentures liée au rachat net de 250,0 millions de dollars de débentures en 2020 et d'une diminution des intérêts sur les emprunts hypothécaires liée au remboursement d'un emprunt hypothécaire de 81,0 millions de dollars en septembre 2020, en partie contrebalancées par une diminution des intérêts capitalisés et une utilisation accrue des facilités de crédit.

Enfin, excluant les honoraires de consultation en alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 1,6 million de dollars par rapport à la période correspondante de 2020 en raison d'un niveau plus élevé de frais juridiques liés aux faillites et litiges et de l'impact sur les salaires de la baisse des subventions salariales d'urgence canadiennes enregistrée en 2021.

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 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2021	2020		2021	2020	
	\$	\$	% Δ	\$	\$	% Δ
Type d'immeuble						
Bureau	29 158	37 647	(22,5)	130 583	142 095	(8,1)
Commercial	26 910	27 911	(3,6)	110 491	98 669	12,0
Industriel et polyvalent	27 176	24 704	10,0	103 648	94 182	10,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part de Cominar¹	83 244	90 262	(7,8)	344 722	334 946	2,9
Immeubles vendus, acquis ou en développement en 2020 et 2021	1 791	151	1 086,1	6 455	2 270	184,4
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part de Cominar¹	85 035	90 413	(5,9)	351 177	337 216	4,1
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	82 876	87 956	(5,8)	342 238	327 187	4,6
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	2 159	2 457	(12,1)	8 939	10 029	(10,9)

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

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du quatrième trimestre 2021 a diminué de 7,8 % par rapport au trimestre correspondant de 2020. Cette baisse résulte principalement de la baisse des revenus de gestion de projets, des revenus de stationnement et des ajustements de fin d'année dans notre portefeuille de bureaux, en partie compensés par la diminution des pertes de crédit attendues.

La baisse des revenus d'exploitation des immeubles comparables en 2021 par rapport à 2020 résulte principalement d'une baisse du taux d'occupation physique moyen, d'une baisse des revenus de gestion de projets et des revenus de stationnement de notre portefeuille de bureaux (principalement liée aux difficultés financières d'un tiers gestionnaire de stationnement) et d'une diminution du loyer net moyen des baux renouvelés dans notre portefeuille de commerces, partiellement compensées par une augmentation du loyer net moyen des baux renouvelés dans nos portefeuilles de bureaux et industriels et flexibles et une augmentation du taux d'occupation physique dans notre portefeuille industriel et flexible.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION ET FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Les fonds provenant de l'exploitation sont 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 et le renouvellement 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 sont 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 de la perte nette déterminée conformément aux IFRS avec les fonds provenant de l'exploitation et avec les fonds provenant de l'exploitation ajustés :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2021 ¹	2020 ¹	2021 ²	2020 ²
	\$	\$	\$	\$
Perte nette	(204 283)	(100 277)	(195 308)	(329 277)
Impôts différés	(58)	—	(58)	0
Salaires de location — mise en place et renouvellement des baux	600	(603)	2 340	2 233
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ³	233 717	151 554	370 670	481 025
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	48	192	192	561
Frais de transaction	715	77	1 052	5 375
Dépréciation du goodwill	—	—	—	15 721
Fonds provenant de l'exploitation ^{3,4}	30 739	50 943	178 888	175 638
Provision pour frais relatifs à la location	(8 000)	(7 750)	(32 833)	(30 236)
Comptabilisation linéaire des baux ³	(1 205)	1 125	(2 200)	1 522
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(8 450)	(50)	(28 700)	(17 000)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{3,4}	13 084	44 268	115 155	129 924
Calculs par part :				
Fonds provenant de l'exploitation (pd) ^{4,5}	0,17	0,28	0,98	0,96
Fonds provenant de l'exploitation ajustés (pd) ^{4,5}	0,07	0,24	0,63	0,71
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (pd) ⁵	182 988 040	182 923 330	182 967 202	182 893 802
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{4,5}	— %	37,5 %	42,9 %	80,3 %

¹ Le trimestre terminé le 31 décembre 2021 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 12,8 millions de dollars (le trimestre terminé le 31 décembre 2020 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars).

² En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, l'exercice terminé le 31 décembre 2021 inclut 5,0 millions 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 (l'exercice terminé le 31 décembre 2020 inclut 0,3 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débentures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance).

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

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

⁵ Pleinement dilué.

Pour 2021, à l'exclusion des honoraires de conseil en alternatives stratégiques, les fonds provenant de l'exploitation auraient été de 194,0 millions de dollars ou 1,06 \$ par part en 2021 comparativement à 184,4 millions de dollars ou 1,01 \$ par part en 2020 et les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 130,3 millions de dollars ou 0,71 \$ par part en 2021 comparativement à 138,7 millions de dollars ou 0,76 \$ par part en 2020 et, par conséquent, le ratio de distribution ajusté des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 38,0 % comparativement à 75,0 % en 2020.

TAUX D'OCCUPATION

Au 31 décembre 2021	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
Type d'immeuble								
Bureau	87,6 %	86,0 %	96,3 %	96,0 %	89,8 %	86,5 %	90,0 %	88,3 %
Commercial	91,7 %	88,4 %	90,0 %	86,6 %	84,3 %	75,1 %	90,7 %	87,2 %
Industriel et polyvalent	97,2 %	96,8 %	97,8 %	97,0 %	S.O.	S.O.	97,4 %	96,9 %
Total	93,4 %	92,0 %	94,4 %	92,7 %	89,0 %	84,9 %	93,4 %	91,7 %

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 14 janvier 2021, Cominar a conclu une nouvelle facilité de crédit non garantie de 3 mois pouvant atteindre 175,0 millions de dollars échéant en mars 2022 et portant intérêt au taux préférentiel majoré de 175 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 275 points de base.

Le 18 janvier 2022, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,015 \$ par part payable le 15 février 2022.

Le 21 février 2022, Cominar a déclaré une distribution mensuelle de 0,03 \$ par part payable le 15 mars 2022.

Le 21 février 2022, Cominar a annoncé que la clôture de l'arrangement du plan d'acquisition de Cominar par Iris Acquisition II SEC était prévue le 1er mars 2022.

Après la fin de l'exercice, Cominar a conclu la vente d'un immeuble industriel et polyvalent et de 2 immeubles commerciaux pour un montant total de 18,5 millions de dollars.

INFORMATION FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE

Les états financiers consolidés et le rapport de gestion de l'exercice 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.

PROFIL AU 28 FÉVRIER 2022

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 306 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 35,4 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