



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
pour publication immédiate

Cominar complète son programme d'optimisation du capital

Québec, le 9 mars 2017 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX: CUF.UN) annonce aujourd'hui ses résultats du quatrième trimestre et de l'exercice 2016.

Faits saillants de l'exercice terminé le 31 décembre 2016

- Hausse du taux d'occupation à 92,4 %
- Baisse du ratio d'endettement à 52,4 %
- Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés de 1,8 %

« Les ventes de propriétés clôturées au premier trimestre de 2017 marquent la fin de notre programme d'optimisation du capital puisque nous avons ramené notre taux d'endettement sous la barre de 52 %, soit le niveau que nous entendons maintenir en 2017 et qui correspond au niveau qui prévalait préalablement à nos acquisitions de 2014 », a déclaré Michel Dallaire, chef de la direction de Cominar.

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016, les **produits d'exploitation** se sont élevés à 867,0 millions \$, comparativement à 889,2 millions \$ pour l'exercice 2015.

Le **bénéfice d'exploitation net**⁽¹⁾ a atteint 468,6 millions \$, comparativement à 487,5 millions \$ pour l'exercice 2015.

Le **bénéfice net** de l'exercice 2016 s'est élevé à 241,7 millions \$, comparativement à 272,4 millions \$ pour l'exercice 2015.

Les **flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation** ont atteint 284,1 millions \$, en hausse de 7,6 % par rapport à l'exercice 2015, alors que les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation étaient de 263,9 millions \$.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents**⁽¹⁾ de 2016 ont atteint 278,6 millions \$, alors qu'ils étaient de 302,2 millions \$ en 2015. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués⁽¹⁾ se sont élevés à 1,62 \$, pour 2016.

(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**⁽¹⁾ de 2016 se sont établis à 239,5 millions \$, comparativement à 261,6 millions \$ pour l'exercice 2015. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 1,39 \$ pour 2016.

Pour l'exercice 2016, les produits d'exploitation, le bénéfice d'exploitation net, les fonds provenant de l'exploitation récurrents, ainsi que les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ont diminué comparativement à ceux de l'exercice 2015, principalement en raison des dispositions d'immeubles réalisées en 2015 et 2016.

SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2016, le **ratio d'endettement** de Cominar a diminué à 52,4 %, en baisse par comparaison à 53,9 % au 31 décembre 2015. À la fin de l'exercice 2016, **l'actif total** s'élevait à 8,3 milliards \$. Au 31 décembre 2016, la facilité de crédit renouvelable non garantie utilisée était de 332,1 millions \$, et les liquidités disponibles s'élevaient à 367,9 millions \$.

DISPOSITIONS

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2016, Cominar a complété la vente de 31 immeubles productifs de revenu pour un montant net total de 115,6 millions \$. Ce montant a contribué à réduire notre ratio d'endettement à 52,4 %.

Au 31 décembre 2016, Cominar avait pour 143,1 millions \$ d'immeubles productifs de revenu détenus en vue de la vente. (Voir les événements postérieurs à la date du bilan.) Cominar a l'intention d'affecter le produit net total des dispositions au remboursement de la dette.

TRANSFERT AUX IMMEUBLES PRODUCTIFS DE REVENU

Au cours du quatrième trimestre de 2016, Cominar a complété la construction d'un immeuble industriel et polyvalent d'une valeur de 20,0 millions \$ situé à Laval et d'un immeuble commercial de 2,3 millions \$ situé à Trois-Rivières. Ces deux propriétés sont occupées à 100 %. Les taux de capitalisation de ces immeubles sont respectivement de 8,4 % et de 7,6 %.

ACTIVITÉS DE LOCATION

Au cours de l'exercice 2016, nos efforts de location nous ont permis d'augmenter le taux d'occupation de 2,7 % dans le secteur du commerce de détail, contribuant ainsi à l'augmentation du taux d'occupation global de 0,5 %, celui-ci passant à 92,4 % au 31 décembre 2016. Cette augmentation est le résultat d'une politique de location plus agressive qui a permis à Cominar de signer de nouveaux baux pour 2,7 millions de pieds carrés au cours de l'exercice 2016.

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés s'élève à 1,8 % pour l'exercice 2016.

(1) Mesure financière non définie par les IFRS. Voir le rapprochement avec la mesure conforme aux IFRS la plus semblable.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 10 janvier 2017, Cominar a déposé un prospectus préalable de base simplifié lui permettant d'émettre 1,0 milliard \$ de placements pendant la période de 25 mois de validité du prospectus.

Le 31 janvier 2017, Cominar a complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent et d'un immeuble commercial situés dans la région de Toronto, pour un montant de 58,4 millions \$.

Le 3 mars 2017, Cominar a complété la vente d'un portefeuille de 8 immeubles commerciaux situés dans la région de Montréal et en Ontario, pour un montant de 35,3 millions \$.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

| Périodes terminées les 31 décembre | Trimestre | | | Cumulatif (12 mois) | | |
|--|------------------|------------------|--------|---------------------|------------------|--------|
| | 2016 (000 \$) | 2015 (000 \$) | Δ % | 2016 (000 \$) | 2015 (000 \$) | Δ % |
| Produits d'exploitation | 210 350 | 217 049 | (3,1) | 866 982 | 889 175 | (2,5) |
| Charges d'exploitation | 96 049 | 94 274 | 1,9 | 398 373 | 401 687 | (0,8) |
| Bénéfice d'exploitation net ⁽¹⁾ | 114 301 | 122 775 | (6,9) | 468 609 | 487 488 | (3,9) |
| Charge financière | (42 482) | (41 652) | 2,0 | (170 645) | (176 208) | (3,2) |
| Frais d'administration du Fonds | (4 490) | (4 138) | 8,5 | (16 719) | (16 384) | 2,0 |
| Quote-part du bénéfice net des coentreprises | 5 795 | (399) 1 552,4 | | 8 006 | 1 427 461,0 | |
| Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur | (46 675) | (23 322) | 100,1 | (46 675) | (23 322) | 100,1 |
| Impôts sur les bénéfices | (108) | (264) | (59,1) | (838) | (567) | 47,8 |
| Bénéfice net | 26 341 | 53 000 | (50,3) | 241 738 | 272 434 | (11,3) |

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Le bénéfice d'exploitation net, les fonds provenant de l'exploitation récurrents et les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ne sont pas des mesures reconnues par les normes internationales d'information financière (« IFRS ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS. Ces mesures pourraient différer de calculs semblables présentés par des entités similaires et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par ces autres entités.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS RÉCURRENTS

Le tableau suivant présente le rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers consolidés avec les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents :

| Périodes terminées les 31 décembre | Trimestre | | Cumulatif (12 mois) | |
|--|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | 2016 (000 \$) | 2015 (000 \$) | 2016 (000 \$) | 2015 (000 \$) |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers consolidés | 102 031 | 107 679 | 284 090 | 263 942 |
| + Ajustements – participation dans des coentreprises ⁽¹⁾ | 2 | 444 | 2 103 | 2 018 |
| - Amortissement des autres actifs | (260) | (404) | (1 121) | (1 079) |
| - Provision pour frais relatifs à la location | (6 390) | (5 100) | (24 090) | (22 300) |
| + Salaires de location – mise en place des baux | 797 | 661 | 3 095 | 2 763 |
| + Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises | 1 968 | – | 1 968 | – |
| + Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement | (34 992) | (32 808) | (7 346) | 23 508 |
| - Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs | (3 014) | (2 483) | (8 498) | (7 207) |
| - Autres revenus – non récurrents ⁽²⁾ | – | – | (10 724) | – |
| Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾⁽³⁾ | 60 142 | 67 989 | 239 477 | 261 645 |

(1) Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

(2) En 2016, un produit net de 10,7 millions \$ a été obtenu en règlement de la réclamation envers Target Canada.

(3) Mesure financière non définie par les IFRS.

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION RÉCURRENTS

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le bénéfice net présenté aux états financiers consolidés et les fonds provenant de l'exploitation récurrents :

| Périodes terminées les 31 décembre | Trimestre | | Cumulatif (12 mois) | |
|--|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | 2016 (000 \$) | 2015 (000 \$) | 2016 (000 \$) | 2015 (000 \$) |
| Bénéfice net | 26 341 | 53 000 | 241 738 | 272 434 |
| + Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ⁽¹⁾ | 41 655 | 24 244 | 41 655 | 24 244 |
| + Impôts différés | 108 | 264 | 838 | 567 |
| + Salaires de location – mise en place des baux | 797 | 661 | 3 095 | 2 763 |
| + Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises | 1 968 | – | 1 968 | – |
| Fonds provenant de l'exploitation⁽¹⁾⁽²⁾ | 70 869 | 78 169 | 289 294 | 300 008 |
| + Radiation de coûts de financement différés ⁽³⁾ | – | – | – | 2 232 |
| – Autres revenus – non récurrents ⁽³⁾ | – | – | (10 724) | – |
| Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽¹⁾⁽²⁾ | 70 869 | 78 169 | 278 570 | 302 240 |

(1) Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

(2) Mesure financière non-définie par les IFRS.

(3) En 2016, un produit net de 10,7 millions \$ a été obtenu en règlement de la réclamation envers Target Canada. En 2015, des coûts de financement différés de 2,2 millions \$ ont été radiés suite au rachat par anticipation de la totalité des débetures de série E effectif le 6 juillet 2015 et de série D effectif le 8 septembre 2015.

INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion ayant trait à l'exercice 2016 seront déposés sur SEDAR à www.sedar.com et seront disponibles sur le site Internet de Cominar à www.cominar.com.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 9 MARS 2017

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 9 mars à 11h (HNE)** afin de discuter des résultats de l'exercice 2016. 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 Internet du Fonds au www.cominar.com, sous le titre « Appel conférence ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 9 mars 2017 à 14h, jusqu'au jeudi 23 mars 2017 à 23h59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **215769 #**.

PROFIL AU 9 MARS 2017

Cominar est le troisième fonds de placement immobilier diversifié en importance au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 529 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 44,1 millions de pieds carrés de superficie au Québec, en Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien. Cominar a pour objectifs de verser des distributions de liquidités accrues à ses porteurs de parts et de maximiser la valeur pour ceux-ci grâce à une gestion proactive et à l'expansion de son portefeuille.

Cominar dispose d'un plan de réinvestissement des distributions au bénéfice de ses porteurs de parts, lequel permet aux participants de recevoir toutes les distributions mensuelles en espèces sous forme de parts additionnelles du Fonds. Les participants se verront alors accorder le droit de recevoir un montant additionnel équivalant à 3 % des distributions auxquelles ils ont droit sous forme de parts additionnelles. Pour plus d'information et obtenir un formulaire d'adhésion, consulter le site web de Cominar www.cominar.com.

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 information :

M. Michel Dallaire, ing., chef de la direction

M. Gilles Hamel, CPA, CA, vice-président exécutif et chef des opérations financières

Tél. : 418 681-8151

michel.dallaire@cominar.com

gilles.hamel@cominar.com