



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

pour publication immédiate

COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS ET LES FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2018

Québec, Québec, le 8 mai 2018 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX: CUF.UN) est heureux d'annoncer aujourd'hui ses résultats et les faits saillants du premier trimestre de 2018.

PREMIER TRIMESTRE DE 2018 – RÉSULTATS ET FAITS SAILLANTS

- L'assainissement du bilan grâce à la vente complétée en fin de trimestre d'un portefeuille de 95 immeubles situés hors de nos marchés principaux pour un produit brut de 1,14 milliard \$
- La diminution de notre ratio d'endettement de 57,4 % à la fin de 2017 à 51,3 % au 31 mars 2018
- Le recentrage de la stratégie sur les marchés principaux de Montréal, Québec et Ottawa
- La revitalisation de notre Conseil des fiduciaires avec l'ajout de deux nouveaux fiduciaires ayant des connaissances et une expertise importantes en immobilier, Paul Campbell et René Tremblay
- La croissance de 0,2 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable par rapport à la période correspondante de 2017
- Le rachat de 2,7 millions de parts du Fonds pour une contrepartie totale de 39,5 millions \$ dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités

« À la fin du trimestre, nous avons conclu la vente de notre portefeuille hors marchés principaux pour un produit brut de 1,14 milliard \$, nous permettant de concentrer nos efforts sur notre portefeuille à Montréal, Québec et Ottawa, et d'assainir notre bilan », a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar.

« Pour le premier trimestre, nous avons enregistré un bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable positif de 0,2 %, une amélioration par rapport à plusieurs trimestres antérieurs », a déclaré Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar.

APERÇU DU PREMIER TRIMESTRE DE 2018

En tant que partie intégrante de notre évolution vers « Cominar 2.0 », nous souhaitons souligner trois importantes réalisations du premier trimestre de 2018 :

- L'assainissement du bilan grâce à la clôture de la vente, à la fin du trimestre, d'un portefeuille de 95 immeubles composé de 6,2 millions de pieds carrés situés hors de nos marchés principaux pour un produit brut de 1,14 milliard \$. Le produit net de cette transaction a été utilisé pour rembourser des dettes et assainir notre bilan. Par conséquent, le ratio d'endettement de Cominar a diminué de 57,4 % au 31 décembre 2017 à 51,3 % au 31 mars 2018.
- Le recentrage de la stratégie sur nos marchés principaux de Montréal, Québec et Ottawa. L'économie de Montréal, là où nous avons plus de 50 % de notre portefeuille permanent, est dynamique, alors que Québec continue à offrir la stabilité.
- La revitalisation de notre Conseil des fiduciaires avec l'ajout pendant le trimestre de deux nouveaux fiduciaires ayant des connaissances et une expertise importantes en immobilier, Messieurs Paul Campbell et René Tremblay, ainsi qu'une troisième fiduciaire ayant des connaissances et une expertise importantes en immobilier et en marchés de capitaux, Mme Heather Kirk, candidate pour élection à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts.

Durant le trimestre, Cominar a enregistré une croissance de 0,2 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable comparativement à la même période de 2017, avec une croissance solide de 5,2 % dans le secteur industriel, et une croissance de 1,8 % dans le secteur bureau. Nous continuons de sentir la pression dans le secteur commercial. Pendant le trimestre, notre taux d'occupation commis a augmenté à 92,9 %.

Dans le dynamique secteur industriel, Cominar demeure le plus important propriétaire, dans la province de Québec, de superficie locative industrielle. Cominar possède un portefeuille de 15,8 millions de pieds carrés industriels ayant un taux d'occupation de 95,1 % en fin de trimestre et des assises solides et constantes.

Les tableaux suivants présentent notre portefeuille actuel :

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)
Bureau	97	11 800 000
Commercial	136	10 570 000
Industriel et polyvalent	197	15 839 000
TOTAL	430	38 209 000

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)
Québec	127	10 253 000
Montréal	282	25 420 000
Ottawa	20	2 476 000
Provinces atlantiques	1	60 000
TOTAL	430	38 209 000

Nous continuons d'examiner notre portefeuille afin de trouver des opportunités supplémentaires de vente d'actifs pour assainir notre bilan et améliorer et accroître nos propriétés dans le but d'augmenter le bénéfice d'exploitation net et créer de la valeur. Notre portefeuille comprend plusieurs actifs urbains bien situés à proximité de lignes de transport ayant un potentiel significatif de création de valeur.

Notre facilité de crédit non garantie de 700 millions \$ est actuellement inutilisée et les actifs non grevés totalisaient 2,7 milliard \$ à la fin du trimestre. De plus, la quasi-totalité de nos emprunts hypothécaires de 2018 ont été traités. Durant le trimestre, Cominar a racheté, aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, 2,7 millions de parts pour une contrepartie au comptant totale de 39,5 millions \$. À ce jour, nous avons pour 121,5 millions \$ de dépôts en espèces.

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2018, le **bénéfice d'exploitation net – quote-part Cominar⁽¹⁾** a atteint 102,6 millions \$, comparativement à 107,4 millions \$ pour la période correspondante de 2017. Cette baisse de 4,8 millions \$ est le résultat d'une hausse de 0,2 million \$ du bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable et d'une baisse de 5,0 millions \$ du portefeuille d'immeubles situé hors marchés principaux qui a été vendu le 27 mars 2018.

Le **bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – quote-part Cominar⁽¹⁾** a connu une croissance de 0,2 % par rapport à la période correspondante de 2017. Cette augmentation est le résultat d'une croissance de 5,2 % du portefeuille comparable dans le secteur industriel combinée à une croissance de 1,8 % dans le secteur bureau, partiellement compensées par une baisse de 4,3 % dans le secteur commercial.

Le **bénéfice net rajusté**⁽¹⁾ du premier trimestre de 2018 s'est établi à 52,9 millions \$, comparativement à 59,7 millions \$ pour la période correspondante de 2017. La baisse du bénéfice net rajusté⁽¹⁾ de 6,8 millions \$ s'explique principalement par une diminution du bénéfice d'exploitation net de 5,3 millions \$, résultant principalement de la vente de nos actifs, et par une augmentation de la charge financière de 1,5 million \$.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents**⁽¹⁾ du premier trimestre de 2018 ont atteint 53,7 millions \$, alors qu'ils étaient de 61,0 millions \$ pour la période correspondante de 2017. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽¹⁾ par part pleinement dilués se sont établis à 0,29 \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2018.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**⁽¹⁾ du premier trimestre de 2018 se sont établis à 42,3 millions \$, comparativement à 52,5 millions \$ pour la période correspondante de 2017. Par part pleinement dilués, les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents se sont établis à 0,23 \$ pour le trimestre terminé le 31 mars 2018.

Le **ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**⁽¹⁾ du premier trimestre de 2018 a diminué à 108,7 % alors qu'il était de 126,7 % pour la période correspondante en 2017.

SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars 2018, le ratio d'endettement de Cominar se situait à 51,3 %, comparativement à 57,4 % au 31 décembre 2017. Cette amélioration significative de notre ratio d'endettement résulte de la vente de notre portefeuille d'immeubles situés hors de nos marchés principaux pour un produit brut de 1,14 milliard \$. À la fin du trimestre, l'actif total a diminué à 7,2 milliards \$ et les immeubles productifs de revenu non grevés s'élevaient à 2,7 milliards \$, ce qui représente un ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie de 1,68 : 1, en hausse par rapport à 1,43 : 1 au 31 décembre 2017.

ACTIVITÉS DE LOCATION

Au cours du premier trimestre de 2018, nos efforts de location nous ont permis de renouveler 43,9 % [36,7 % en 2017] de la superficie totale venue à échéance en 2018, soit 3,0 millions de pieds carrés, et de conclure de nouveaux baux pour 1,8 million de pieds carrés, représentant globalement 69,4 % [58,4 % en 2017] de la superficie totale dont les baux viennent à échéance en 2018.

Le taux d'occupation commis s'est établi à 92,9 % au 31 mars 2018 comparé à 92,6 % au 31 décembre 2017. Le taux d'occupation physique s'est établi à 86,9 % au 31 mars 2018, comparativement à 87,9 % au 31 décembre 2017. L'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique reflète 1,5 million de pieds carrés pour lesquels des baux sont signés et débiteront au cours des cinq prochains trimestres et représentent 24,3 millions \$ en bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée.

Le tableau suivant présente les taux d'occupation au 31 mars 2018 par secteur d'activité pour nos marchés principaux :

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

	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
Secteur d'activité								
Bureau	87,2%	82,5%	96,8%	93,9%	90,4%	81,5%	90,0%	84,9%
Commercial	92,6%	82,5%	93,8%	87,5%	90,1%	58,1%	93,0%	83,5%
Industriel et polyvalent	95,1%	91,2%	95,2%	88,3%	S.O.	S.O.	95,1%	90,5%
Marchés principaux	92,3%	86,7%	95,1%	89,4%	90,4%	77,9%	92,9%	86,9%

L'écart entre le taux d'occupation physique et le taux d'occupation commis dans le secteur commercial était de 9,5 % dû à de nombreux baux signés mais non générateurs de revenu dont environ 40 % entreront en vigueur d'ici la fin de 2018. Pour le secteur bureau de la région d'Ottawa, l'écart était de 8,9 % et représente des baux signés dont environ 50 % entreront en vigueur d'ici la fin de 2018.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Le bénéfice d'exploitation net, les fonds provenant de l'exploitation, les fonds provenant de l'exploitation ajustés et le bénéfice net rajusté 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.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Trimestres terminés les 31 mars	2018	2017
	(000 \$)	(000 \$)
Produits d'exploitation	208 865	213 956
Charges d'exploitation	(108 319)	(108 073)
Bénéfice d'exploitation net⁽¹⁾	100 546	105 883
Charge financière	(43 802)	(42 298)
Frais d'administration du Fonds	(5 255)	(4 484)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(4 331)	—
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 085	831
Frais de transaction	(18 554)	—
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	29 689	59 932
Impôts sur les bénéfices		
Exigibles	(6 251)	—
Différés	6 539	(219)
	288	(219)
Bénéfice net	29 977	59 713
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4 331	—
Frais de transaction	18 554	—
Bénéfice net rajusté⁽¹⁾	52 862	59 713

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

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE⁽¹⁾

Trimestres terminés les 31 mars	2018 (000 \$)	2017 (000 \$)	Δ %
Bénéfice d'exploitation net	100 546	105 883	(5,0)
Coentreprises	2 081	1 534	35,7
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	102 627	107 417	(4,5)
Répartition :			
Portefeuille comparable			
Bureau	34 239	33 645	1,8
Commercial	33 005	34 493	(4,3)
Industriel et polyvalent	21 237	20 185	5,2
Portefeuille comparable	88 481	88 323	0,2
Portefeuille non comparable	14 146	19 094	(25,9)
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	102 627	107 417	(4,5)

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

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net établi selon les IFRS et des fonds provenant de l'exploitation récurrents et des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents :

Trimestres terminés les 31 mars	2018 (000 \$)	2017 (000 \$)
Bénéfice net	29 977	59 713
Impôts sur disposition d'immeubles	6 251	—
Impôts différés	(6 539)	219
Salaires de location – mise en place des baux	1 009	874
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	4 331	—
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	154	202
Frais de transaction	18 554	—
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽¹⁾⁽²⁾	53 737	61 008
Provision pour frais relatifs à la location	(7 153)	(6 251)
Comptabilisation linéaire des baux ⁽¹⁾	(623)	(727)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(3 682)	(1 557)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾⁽²⁾	42 279	52 473
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	108,7 %	126,7 %

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au premier trimestre de 2018 sont déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à www.cominar.com.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 8 MAI 2018

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **mardi 8 mai à 11 h (HNE)** afin de discuter des résultats du premier trimestre de 2018. 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 « Conférence téléphonique ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du mardi 8 mai 2018 à 14 h, jusqu'au mardi 15 mai 2018 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **984562#**.

PROFIL AU 8 MAI 2018

Cominar est le troisième fonds de placement immobilier diversifié en importance au Canada et est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 430 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 38,2 millions de pieds carrés de superficie situés dans les régions de Québec, Montréal et Ottawa. Cominar a pour objectifs de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive de son portefeuille immobilier.

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. Sylvain Cossette, Président et chef de la direction

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

Tel: 418 681-8151

sylvain.cossette@cominar.com

gilles.hamel@cominar.com