



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

pour publication immédiate

# Cominar se redonne de la flexibilité

Québec, le 3 août 2017 — Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce aujourd’hui ses résultats du deuxième trimestre de l’exercice 2017.

### Faits saillants du trimestre terminé le 30 juin 2017

- Suspension du régime de réinvestissement des distributions
- Diminution de la distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part à 0,095 \$ par part

« Malgré que le régime de réinvestissement des distributions est un outil de financement intéressant pour nos projets de développement, la suspension temporaire du régime de réinvestissement des distributions à compter de la distribution du mois d’août 2017 payable en septembre 2017 est basée sur le fait que la valeur boursière des parts ne reflète pas la valeur intrinsèque de Cominar », a déclaré Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar.

« Nous avons ajusté notre distribution mensuelle à 0,095 \$ par part afin de nous redonner toute la flexibilité dans le cadre de nos opérations et de notre croissance et baisser notre ratio de distribution sous la barre de 90 % », a ajouté Michel Dallaire, chef de la direction de Cominar.

### PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2017, les **produits d’exploitation** se sont établis à 210,0 millions \$, comparativement à 217,3 millions \$ pour la période correspondante de 2016.

Le **bénéfice d’exploitation net**<sup>(1)</sup> a atteint 109,5 millions \$, comparativement à 116,1 millions \$ pour la période correspondante de 2016, en hausse de 3,6 millions \$ par rapport au trimestre précédent.

Le **bénéfice net** du deuxième trimestre de 2017 s’est établi à 65,8 millions \$, comparativement à 69,8 millions \$ pour la période correspondante de 2016, en hausse de 6,1 millions \$ par rapport au trimestre précédent.

Les **fonds provenant de l’exploitation récurrents**<sup>(1)</sup> du deuxième trimestre de 2017 ont atteint 64,9 millions \$, alors qu’ils étaient de 71,4 millions \$ pour la période correspondante de 2016 et 61,0 millions \$ pour le trimestre précédent. Les fonds provenant de l’exploitation récurrents par part pleinement dilués<sup>(1)</sup> se sont établis à 0,35 \$ pour le deuxième trimestre de 2017, en hausse de 0,02 \$ par rapport au trimestre précédent.

Les **fonds provenant de l’exploitation ajustés récurrents**<sup>(1)</sup> du deuxième trimestre de 2017 se sont établis à 56,3 millions \$, comparativement à 62,9 millions \$ pour la période correspondante de

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

2016, en hausse de 3,8 millions \$ par rapport au trimestre précédent. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 0,31 \$ pour le deuxième trimestre de 2017, en hausse de 0,02 \$ par rapport au trimestre précédent.

Les **flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents**<sup>(1)</sup> du deuxième trimestre de 2017 se sont établis à 57,1 millions \$, comparativement à 63,5 millions \$ pour la période comparable de 2016, en hausse de 3,8 millions \$ par rapport au trimestre précédent. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 0,31 \$ pour le deuxième trimestre de 2017, en hausse de 0,02 \$ par rapport au trimestre précédent.

Pour le deuxième trimestre de 2017, les produits d'exploitation, le bénéfice d'exploitation net, les fonds provenant de l'exploitation récurrents, les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents, ainsi que les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents, ont diminué comparativement à ceux de la période correspondante de 2016, en raison des dispositions d'immeubles réalisées en 2016 et 2017 et d'une diminution du taux d'occupation physique dans le secteur bureau.

## SITUATION FINANCIÈRE

Au 30 juin 2017, le **ratio d'endettement** de Cominar se situait à 52,7 %, comparativement à 52,4 % au 31 décembre 2016. À la fin du deuxième trimestre de 2017, l'**actif total** s'élevait à 8,4 milliards \$ et les immeubles productifs de revenu non grevés s'élevaient à 3,6 milliards \$.

## ACTIVITÉS DE LOCATION

Au cours du premier semestre de 2017, nos efforts de location nous ont permis de renouveler 49,8 % de la superficie totale venant à échéance au cours de l'année 2017. Cette situation est le résultat d'une politique de location plus agressive qui a permis à Cominar de signer de nouveaux baux pour 2,3 million de pieds carrés et de renouveler pour 4,0 millions de pieds carrés représentant ensemble 78,2 % des espaces venant à échéance en 2017.

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés s'élevait à 0,6 % pour le premier semestre de 2017.

Le taux d'occupation est resté stable à 92,4 % au 30 juin 2017, comparativement à 92,4 % au 31 décembre 2016.

## ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 13 juillet 2017, Cominar a complété la vente d'un immeuble industriel et polyvalent situé dans la région de Québec, pour un montant de 2,2 millions \$.

Le 3 août 2017, Cominar a suspendu temporairement le régime de réinvestissement des distributions à compter de la distribution du mois d'août 2017 payable en septembre 2017. Si Cominar décide de réactiver le régime dans le futur, les porteurs de parts qui étaient inscrits au régime au moment de sa

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

suspension et qui le sont toujours au moment de son redéploiement reprendront automatiquement leur participation au régime.

Le 3 août 2017, Cominar a diminué la distribution mensuelle de 0,1225 \$ par part à 0,095 \$ par part, à compter de la distribution du mois d'août 2017 payable en septembre 2017.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)	Δ %	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)	Δ %
Produits d'exploitation	209 955	217 262	(3,4)	423 911	438 686	(3,4)
Charges d'exploitation	(100 468)	(101 193)	(0,7)	(208 541)	(208 947)	(0,2)
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>	109 487	116 069	(5,7)	215 370	229 739	(6,3)
Charge financière	(41 755)	(42 710)	(2,2)	(84 053)	(84 920)	(1,0)
Frais d'administration du Fonds	(4 925)	(3 980)	23,7	(9 409)	(7 977)	18,0
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	3 273	701	366,9	4 104	1 412	190,7
Impôts sur les bénéfices	(243)	(293)	(17,1)	(462)	(386)	19,7
Bénéfice net	65 837	69 787	(5,7)	125 550	137 868	(8,9)

(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, les fonds provenant de l'exploitation ajustés et les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés 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 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 :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)
<b>Bénéfice net</b>	<b>65 837</b>	69 787	<b>125 550</b>	137 868
+ Impôts différés	<b>243</b>	293	<b>462</b>	386
+ Salaires de location – mise en place des baux	<b>908</b>	775	<b>1 782</b>	1 436
- Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – Quote-part Cominar	<b>(2 284)</b>	–	<b>(2 284)</b>	–
+ Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	<b>198</b>	504	<b>400</b>	946
<b>Fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>64 902</b>	71 359	<b>125 910</b>	140 636
- Provision pour frais relatifs à la location	<b>(6 336)</b>	(5 975)	<b>(12 587)</b>	(11 600)
- Comptabilisation linéaire des baux <sup>(1)</sup>	<b>(648)</b>	(455)	<b>(1 375)</b>	(1 655)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(1 606)</b>	(2 021)	<b>(3 163)</b>	(3 439)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>56 312</b>	62 908	<b>108 785</b>	123 942

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

## FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Le tableau suivant présente un rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés et les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents :

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés</b>	<b>11 546</b>	23 214	<b>47 299</b>	61 846
+ Ajustements – participations dans des coentreprises <sup>(1)</sup>	<b>973</b>	668	<b>1 515</b>	1 285
- Provision pour frais relatifs à la location	<b>(6 336)</b>	(5 975)	<b>(12 587)</b>	(11 600)
+ Salaires de location – mise en place des baux	<b>908</b>	775	<b>1 782</b>	1 436
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	<b>50 802</b>	45 440	<b>73 858</b>	72 645
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(1 606)</b>	(2 021)	<b>(3 163)</b>	(3 439)
- Amortissement des coûts de financement différés et autres	<b>(754)</b>	(777)	<b>(1 487)</b>	(1 562)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	<b>1 389</b>	1 682	<b>2 809</b>	3 486
+ Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	<b>198</b>	504	<b>400</b>	946
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(4)</sup></b>	<b>57 120</b>	63 510	<b>110 426</b>	125 043
Ratio de distribution <sup>(2)</sup>	<b>118,5 %</b>	96,7 %	<b>122,5 %</b>	99,3 %
Ratio de distribution en espèces <sup>(2)(3)</sup>	<b>89,4 %</b>	96,7 %	<b>92,0 %</b>	99,3 %

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

(2) Pleinement dilué

(3) Le ratio de distribution en espèces correspond à la distribution en espèces par part divisée par les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués.

(4) 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 deuxième trimestre terminé le 30 juin 2017 seront déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et seront disponibles sur le site Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

### **CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 4 AOÛT 2017**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **vendredi 4 août à 11 h** (HNE) afin de discuter des résultats du deuxième trimestre terminé le 30 juin 2017. 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](http://www.cominar.com), sous le titre « Appel conférence ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du vendredi 4 août 2017 à 14 h, jusqu'au vendredi 18 août 2017 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **186242#**.

### **PROFIL AU 3 AOÛT 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 525 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.

## 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](mailto:michel.dallaire@cominar.com)

[gilles.hamel@cominar.com](mailto:gilles.hamel@cominar.com)