



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

pour publication immédiate

# Cominar reconfirme le maintien de sa distribution

Québec, le 11 mai 2017 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce aujourd’hui ses résultats du premier trimestre de l’exercice 2017.

### Faits saillants du trimestre terminé le 31 mars 2017

- Cominar complète son programme d’optimisation du capital
- Baisse du ratio d’endettement à 52,0 %

« Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2017, nous avons complété notre programme d’optimisation du capital avec la vente de 93 millions \$ de propriétés. Cette somme nous a permis de réduire notre ratio d’endettement à 52,0 % », a déclaré Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar.

« Notre taux d’occupation payant a été affecté au cours des 24 derniers mois par des faillites de plusieurs détaillants, dont Target, et dans le secteur bureau par la politique de réduction et consolidation des espaces loués par le gouvernement fédéral dans la région d’Ottawa », a déclaré Michel Dallaire, chef de la direction. « Au cours de cette période, nos équipes de location ont réalisé un travail important pour relouer ces espaces laissés vacants. Aujourd’hui, suite à ces efforts, 1,7 million de pieds carrés de notre portefeuille sont sous bail mais ne sont pas encore payants. Les loyers que nous encaisserons au cours des prochains trimestres lors de la prise de possession de ces locaux nous permettent de confirmer le maintien du niveau de notre distribution. », a ajouté Michel Dallaire.

### PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour le trimestre terminé le 31 mars 2017, les **produits d’exploitation** se sont établis à 214,0 millions \$, comparativement à 221,4 millions \$ pour la période correspondante de 2016.

Le **bénéfice d’exploitation net**<sup>(1)</sup> a atteint 105,9 millions \$, comparativement à 113,7 millions \$ pour la période correspondante de 2016.

Le **bénéfice net** du premier trimestre de 2017 s’est établi à 59,7 millions \$, comparativement à 68,1 millions \$ pour la période correspondante de 2016.

Les **fonds provenant de l’exploitation récurrents**<sup>(1)</sup> du premier trimestre de 2017 ont atteint 61,0 millions \$, alors qu’ils étaient de 69,3 millions \$ pour la période correspondante de 2016. Les

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

fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués<sup>(1)</sup> se sont établis à 0,33 \$, pour cette période.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**<sup>(1)</sup> du premier trimestre de 2017 se sont établis à 52,5 millions \$, comparativement à 61,0 millions \$ pour la période correspondante de 2016. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 0,29 \$ pour cette période.

Les **flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation** ont atteint 35,8 millions \$, en baisse de 7,5 % par rapport à la période correspondante de 2016.

Les **flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents**<sup>(1)</sup> du premier trimestre de 2017 se sont établis à 53,3 millions \$, comparativement à 61,5 millions \$ pour la période comparable de 2016. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 0,29 \$ pour cette période.

Pour le premier 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, principalement en raison des dispositions d'immeubles réalisées en 2016 et 2017.

## SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars 2017, le **ratio d'endettement** de Cominar a diminué à 52,0 % comparativement à 52,4 % au 31 décembre 2016. À la fin du premier trimestre de 2017, **l'actif total** s'élevait à 8,3 milliards \$, la facilité de crédit renouvelable non garantie utilisée était de 199,5 millions \$, et les liquidités disponibles s'élevaient à 500,5 millions \$.

## DISPOSITIONS

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2017, Cominar a complété la vente de 10 immeubles productifs de revenu pour un montant net total de 93,0 millions \$. Ce montant a contribué à réduire notre ratio d'endettement à 52,0 %.

## ACTIVITÉS DE LOCATION

Au cours des trois premiers mois de 2017, nos efforts de location nous ont permis de renouveler 36,7 % 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 1,8 million de pieds carrés et de renouveler pour 3,0 millions de pieds carrés représentant ensemble 58,4 % des espaces venant à échéance en 2017.

La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés s'élevait à 0,8 % pour le premier trimestre de 2017.

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

Le taux d'occupation s'est établi à 92,3 % au 31 mars 2017, comparativement à 92,4 % au 31 décembre 2016.

## ÉVÈNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 19 avril 2017, Cominar a complété la vente d'un immeuble commercial situé dans la région de Québec, pour un montant de 0,9 million \$.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 mars	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)	Δ %
Produits d'exploitation	213 956	221 424	(3,4)
Charges d'exploitation	(108 073)	(107 754)	0,3
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>	105 883	113 670	(6,9)
Charge financière	(42 298)	(42 210)	0,2
Frais d'administration du Fonds	(4 484)	(3 997)	12,7
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	831	711	16,9
Impôts sur les bénéfices	(219)	(93)	135,5
Bénéfice net	59 713	68 081	(12,3)

(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, 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 :

Trimestres terminés les 31 mars	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)
<b>Bénéfice net</b>	<b>59 713</b>	68 081
+ Impôts différés	<b>219</b>	93
+ Salaires de location – mise en place des baux	<b>874</b>	661
+ Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	<b>202</b>	442
<b>Fonds provenant de l'exploitation récurrents<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>61 008</b>	69 277
- Provision pour frais relatifs à la location	<b>(6 251)</b>	(5 625)
- Comptabilisation linéaire des baux <sup>(1)</sup>	<b>(727)</b>	(1 200)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(1 557)</b>	(1 418)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>52 473</b>	61 034

(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 :

Trimestres terminés les 31 mars	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés</b>	<b>35 753</b>	38 632
+ Ajustements – participations dans des coentreprises <sup>(1)</sup>	542	617
- Provision pour frais relatifs à la location	(6 251)	(5 625)
+ Salaires de location – mise en place des baux	874	661
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	23 056	27 205
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(1 557)	(1 418)
- Amortissement des coûts de financement différés et autres	(733)	(785)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	1 420	1 804
+ Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	202	442
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(4)</sup></b>	<b>53 306</b>	61 533
Ratio de distribution <sup>(2)</sup>	126,7 %	102,1 %
Ratio de distribution en espèces <sup>(2)(3)</sup>	94,7 %	102,1 %

(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 premier trimestre terminé le 31 mars 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 11 MAI 2017

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 11 mai à 11h** (HNE) afin de discuter des résultats du premier trimestre terminé le 31 mars 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 jeudi 11 mai 2017 à 14h, jusqu'au jeudi 25 mai 2017 à 23h59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **869839 #**.

## PROFIL AU 11 MAI 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](http://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](mailto:michel.dallaire@cominar.com)

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