

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

pour publication immédiate

**COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DE 2019, DE NOUVEAUX PROGRÈS AU CHAPITRE DU PLAN DE TRANSFORMATION, UN RENFORCEMENT DU BILAN ET UNE HAUSSE DE LA VALEUR COMPTABLE PAR PART**

Québec, Québec, le 5 mars 2020 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) a le plaisir d'annoncer ses résultats du quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

**FAITS SAILLANTS DU QUATRIÈME TRIMESTRE ET DE L'ANNÉE 2019**

- Le bénéfice net par part pour 2019 s'est établi à 2,54 \$ comparativement à (1,17 \$) en 2018
- Les fonds provenant de l'exploitation<sup>(1)</sup> par part (excluant les frais de restructuration, les pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance et les frais de rachats de débetures) se sont chiffrés à 1,13 \$ pour 2019, malgré les ventes d'immeubles totalisant 260,6 millions de dollars réalisées en 2019.
- Croissance de 3,2 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>(1)</sup> en 2019.
- La valeur comptable par part a augmenté de 11,8 % pour passer à 17,30 \$.
- Augmentation de 2,8 % des loyers nets moyens des baux renouvelés en 2019, comparativement à 0,6 % en 2018
- Augmentation du taux d'occupation commis à 95,1 %, comparativement à 93,6 % en 2018, et le taux d'occupation physique s'est chiffré à 91,7 %, en comparaison de 89,2 % en 2018.
- Les frais d'administration du Fonds ont diminué de 25,8 % d'un exercice à l'autre pour s'établir à 17,3 millions de dollars en 2019, comparativement à 23,3 millions de dollars en 2018.
- Diminution du ratio d'endettement à 51,4 % à la fin de l'exercice 2019 comparativement à 55,3 % à la fin de 2018.
- Le Fonds prévoit une croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable<sup>(1)</sup> d'environ 2,0 % à 3,0 % en 2020.

*« Notre volonté inébranlable de transformer notre entreprise continue de générer de la valeur en accélérant la croissance du bénéfice d'exploitation net, en dégagant des gains d'efficacité sur le plan de l'exploitation, en accroissant la valeur de notre portefeuille d'immeubles et en renforçant notre bilan, a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a progressé de 4,0 % pour le trimestre, chacune de nos catégories d'actifs contribuant à la progression, et la hausse du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a été de 3,2 % pour l'ensemble de l'exercice.*

---

<sup>1</sup> Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent communiqué.

*L'accent mis sur la croissance du portefeuille a également contribué à accroître de 11,8 % la valeur comptable par part. Après un exercice fort chargé au cours duquel nous avons jeté les bases de notre plan de transformation, nous voyons surgir de nombreuses occasions d'optimiser nos activités, et l'équipe est ravie de poursuivre sur cette lancée en 2020. »*

*« L'exercice 2019 s'est déroulé sous le signe de la transformation opérationnelle, culturelle et financière, a indiqué Heather C. Kirk, vice-présidente exécutive et chef de la direction financière de Cominar. Nous avons affermi considérablement notre bilan et gardons le cap sur l'optimisation de notre structure du capital au moyen d'initiatives visant à réduire l'endettement et à améliorer notre notation financière afin d'abaisser le coût des capitaux d'emprunt et d'accroître notre latitude financière. Bien que nous ayons réalisé des dispositions de 261 millions de dollars en 2019, nous avons généré des fonds provenant de l'exploitation de 1,13 \$ par part (compte non tenu des frais de restructuration, des pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance et des coûts de rachats de débentures), bien au-dessus de notre budget, ce qui témoigne de l'incidence favorable de nos initiatives stratégiques sur le résultat et de l'énergie déployée par tous les membres de notre équipe dans la transformation de Cominar. »*

## **FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS**

- Le bénéfice net s'est élevé à 462,5 millions de dollars en 2019, comparativement à une perte nette de 212,3 millions de dollars en 2018. Cette variation est attribuable à la hausse de 276,5 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement en 2019 comparativement à une perte de 267,1 millions de dollars en 2018, résultant en une variation par rapport à l'année précédente de 543,6 millions de dollars, à l'augmentation de 4,8 millions de dollars des frais de restructuration ainsi qu'à la diminution de 120,4 millions de dollars de la dépréciation du goodwill, de 16,4 millions de dollars des frais de transaction et de 6,0 millions de dollars des frais d'administration du Fonds.
- Le bénéfice net ajusté <sup>(1)</sup> s'est élevé à 202,3 millions de dollars pour l'exercice 2019, comparativement à 206,8 millions de dollars pour l'exercice 2018.
- Cominar a comptabilisé un gain de juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2019 de 277,8 millions de dollars (hausse de 4,3 %) selon la quote-part de Cominar. Cette augmentation est attribuable au portefeuille d'immeubles industriels, dont la juste valeur a augmenté de 361 millions de dollars (hausse de 24,6 %), et au portefeuille d'immeubles de bureaux, dont la juste valeur a augmenté de 50 millions de dollars (hausse de 2,0 %). L'incidence positive de ces hausses de la juste valeur a toutefois été partiellement compensée par la diminution de la juste valeur du portefeuille d'immeubles commerciaux, qui a diminué de 132 millions de dollars (une baisse de 5,3 %).
- La valeur comptable par part a augmenté de 11,8 % pour atteindre 17,30 \$, contre 15,47 \$ au 31 décembre 2018.
- Les fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>(1)</sup> par part se sont chiffrés à 1,13 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.
- Les fonds provenant de l'exploitation ajustés – ajustés<sup>(1)</sup> par part se sont établis à 0,83 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, comparativement à 0,90 \$ pour l'exercice 2018. La diminution de 0,07 \$ est principalement attribuable à l'augmentation de la provision pour frais relatifs à la location et des dépenses en capital engagées pour maintenir la capacité à générer des revenus locatifs.

<sup>1</sup> Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent communiqué.

- Le taux d'occupation commis a augmenté de 150 points de base pour s'établir à 95,1 % au 31 décembre 2019, contre 93,6 % au 31 décembre 2018. Le taux d'occupation physique s'est élevé à 91,7 % au 31 décembre 2019, en hausse de 250 points de base par rapport à celui de 89,2 % enregistré au 31 décembre 2018.
- Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1)</sup> a augmenté pour s'établir à 93,5 % pour l'exercice 2019, contre 89,8 % pour l'exercice 2018. Exclusion faite des frais de restructuration, des paiements effectués pour maintenir le rendement et des autres éléments ponctuels, le ratio de distribution s'est établi à 86,7 %.
- Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>(1)</sup> pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 a augmenté de 3,2 % en raison d'une croissance de 7,2 % du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et d'une croissance de 4,0 % affichée par le portefeuille d'immeubles de bureaux, partiellement compensée par une diminution 0,5 % enregistrée par le portefeuille d'immeubles commerciaux. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>1)</sup> pour le quatrième trimestre de 2019 a quant à lui augmenté de 4,0 % en raison d'une croissance de 6,9 % du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents, jumelée à une croissance de 5,5 % et de 0,4 % respectivement par le portefeuille d'immeubles de bureaux et le portefeuille d'immeubles commerciaux.
- La croissance des loyers nets moyens pondérés lors des renouvellements s'est élevée à 2,8 % en raison d'une hausse de 10,1 % liée au portefeuille d'immeubles industriels, d'une hausse de 4,1 % liée au portefeuille d'immeubles de bureaux et d'une baisse de 1,7 % liée au portefeuille d'immeubles commerciaux.
- Le taux de rétention des baux venant à échéance a augmenté pour s'établir à 77,3 %, contre 75,8 % en 2018. Au cours de l'exercice 2019, nous avons renouvelé des baux visant une superficie de 3,8 millions de pieds carrés et avons signé de nouveaux baux visant une superficie de 2,0 millions de pieds carrés, représentant 117,8 % de la superficie locative dont les baux venaient à échéance, en comparaison de 115,1 % en 2018.
- Les frais d'administration du Fonds ont diminué de 25,8 % pour s'établir à 17,3 millions de dollars en 2019, contre 23,3 millions de dollars en 2018. Excluant les allocations de départ et les honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques, les frais d'administration ajustés du Fonds ont diminué de 13,2 % d'un exercice à l'autre.
- Au 31 décembre 2019, la superficie précédemment occupée par Sears pour laquelle des baux avaient été signés ou les discussions en étaient à un stade avancé s'établissait à 64 %, contre 70 % au 30 septembre 2019.

## **FAITS SAILLANTS DU BILAN ET DES LIQUIDITÉS**

- La juste valeur des immeubles de placement affichait une hausse de 276,5 millions de dollars au 31 décembre 2019, comparativement à une baisse de 267,1 millions de dollars pour l'exercice 2018.
- Le ratio d'endettement a diminué, s'établissant à 51,4 %, contre 55,3 % au 31 décembre 2018. L'amélioration de notre ratio d'endettement résulte des dispositions totalisant 260,6 millions de dollars réalisées en 2019 et d'un ajustement positif de la juste valeur des immeubles de placement de 276,5 millions de dollars.
- Le ratio dette/BAIIA (DDM) a augmenté pour s'établir à 10,6x au 31 décembre 2019, contre 10,3x au 31 décembre 2018, ce qui s'explique par les dispositions d'immeubles totalisant 260,6 millions de dollars réalisées en 2019 et 152,6 millions de dollars de

<sup>1</sup> Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent communiqué.

liquidité au 31 décembre 2019. Le ratio dette/BAIIA ajusté pour prendre compte des liquidités est de 10.1x à la fin de 2019.

- À la clôture de l'exercice, le ratio d'actifs non grevés était de 1,82x, en hausse comparativement à 1,53x au 31 décembre 2018. Notre portefeuille de 140 immeubles non grevés totalisait 2,1 milliards de dollars au 31 décembre 2019.
- Le ratio des dettes non garanties sur la dette totale était de 36,5 % au 31 décembre 2019, en baisse par rapport à 51,8 % au 31 décembre 2018.
- Au 31 décembre 2019, Cominar disposait d'une encaisse de 152,6 millions de dollars et de liquidités disponibles de 400 millions de dollars sur sa facilité de crédit non garantie. Le financement hypothécaire assorti d'une option taux mixte et prolongation de 285 millions de dollars relatif à Alexis-Nihon qui a été conclu en décembre 2019 et a fait en sorte de prolonger la durée à courir jusqu'à l'échéance de ce prêt, la faisant passer de 3,7 ans à 10 ans, et a eu pour effet de réduire le taux d'intérêt, qui est passé de 4,77 % à 3,99 %, et de libérer une tranche de 90 millions de dollars d'immeubles grevés par le transfert des emprunts hypothécaires visant quatre immeubles à Alexis-Nihon.

### **FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS**

- Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les investissements dans les immeubles productifs de revenus incluant les dépenses en capital, les frais relatifs à la location et les améliorations locatives ont totalisé 38,8 millions de dollars, en baisse de 26,4 % comparativement à 52,7 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. Incluant les investissements dans les activités de développement, les dépenses en immobilisations pour le trimestre ont totalisées 42,4 millions \$, en baisse de 19,6% par rapport à 52,7 millions de dollars au quatrième trimestre 2018.
- Pour l'exercice 2019, les investissements dans les immeubles productifs de revenus incluant les dépenses en capital, les frais relatifs à la location et les améliorations locatives ont totalisé 134,0 millions de dollars, en baisse de 39,3 % comparativement à 220,7 millions de dollars en 2018. Incluant les investissements dans les activités de développement, les dépenses en capital ont totalisé 158,7 millions de dollars, en baisse de 32,8 % par rapport à 236,1 millions de dollars en 2018.
- Les immeubles de placement détenus en vue de la vente totalisaient 11,7 millions de dollars au 31 décembre 2019, comparativement à 188,7 millions de dollars au 31 décembre 2018, ce qui s'explique principalement par les ventes d'immeubles détenus en vue de la vente de 258,1 millions de dollars.
- Après la clôture du trimestre, Cominar a vendu trois immeubles détenus en vue de la vente pour un produit brut de 2,7 millions de dollars.

### **MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS**

*Les états financiers de Cominar ont été dressés conformément aux IFRS. La direction recourt à un certain nombre de mesures qui ne sont pas reconnues par les IFRS et qui ne devraient pas être considérées comme des mesures pouvant remplacer les mesures financières calculées conformément aux IFRS. Cominar utilise ces mesures pour lui permettre de mieux évaluer 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, le ratio d'endettement et le ratio dette/BAIIA 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. Ces mesures financières non conformes aux IFRS sont décrites plus en détail dans le rapport de gestion de Cominar pour l'année fiscale terminée le 31 décembre 2019, qui est disponible au [www.cominar.com](http://www.cominar.com) ou au [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## **RÉSULTATS D'EXPLOITATION**

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2019 (000 \$)	2018 (000 \$)	2019 (000 \$)	2018 <sup>1</sup> (000 \$)
Produits d'exploitation	173 931	176 073	704 041	734 650
Charges d'exploitation	(82 715)	(84 945)	(345 719)	(362 186)
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>91 216</b>	91 128	<b>358 322</b>	372 464
Charges financières	(40 416)	(36 393)	(151 051)	(152 237)
Frais d'administration du Fonds	(4 145)	(6 106)	(17 254)	(23 255)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	270 964	(276 160)	276 475	(267 098)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	2 822	1 083	7 200	5 176
Frais de transaction	(1 225)	(2 866)	(6 463)	(22 847)
Frais de restructuration	—	—	(4 774)	—
Dépréciation du goodwill	—	(120 389)	—	(120 389)
Décomptabilisation du goodwill	—	(3 278)	—	(3 872)
<b>Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices</b>	<b>319 216</b>	(352 981)	<b>462 455</b>	(212 058)
<b>Impôts sur les bénéfices</b>				
Exigibles	—	(372)	—	(6 763)
Différés	49	—	49	6 539
	49	(372)	49	(224)
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>319 265</b>	(353 353)	<b>462 504</b>	(212 282)
<b>Bénéfice net (perte nette) par part</b>	<b>1,75</b>	(1,94)	<b>2,54</b>	(1,17)

1) L'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus à Slate au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$

Le bénéfice net s'est élevé à 462,5 millions de dollars en 2019, comparativement à une perte nette de 212,3 millions de dollars en 2018, ce qui reflète l'incidence positive de la variation de 543,6 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, l'augmentation de 4,8 millions de dollars des frais de restructuration ainsi que les baisses de 120,4 millions de dollars de la dépréciation du goodwill, de 16,4 millions de dollars des frais de transaction et de 6,0 millions de dollars des frais d'administration du Fonds. Exclusion faite de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, qui constitue un élément hors trésorerie, et des allocations de départ, des frais de restructuration, du règlement provenant de Target, des pénalités sur les emprunts hypothécaires remboursés avant l'échéance et des honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques qui ne sont pas liés aux tendances au chapitre du niveau d'occupation, des tarifs de location et des charges d'exploitation liées aux immeubles, le bénéfice net ajusté se serait établi à 202,3 millions de dollars, comparativement 206,8 millions de dollars en 2018.

## **BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE**

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure non définie par les IFRS qu'utilise Cominar pour donner une indication de la rentabilité des opérations du portefeuille comparable d'une période à l'autre, c'est-à-dire la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de gérer ses coûts et de générer de la croissance organique. Le bénéfice net du portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2017, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis et en développement en 2018 et en 2019, ainsi que des revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2019 000 \$	2018 000 \$	% Δ	2019 000\$	2018 <sup>(1)</sup> 000\$	% Δ
<b>Type d'immeuble</b>						
Bureau	<b>35 883</b>	34 007	5,5	<b>139 960</b>	134 607	4,0
Commercial	<b>31 790</b>	31 662	0,4	<b>122 608</b>	123 273	(0,5)
Industriel et polyvalent	<b>23 814</b>	22 278	6,9	<b>92 314</b>	86 152	7,2
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable <sup>(1)</sup> – Quote-part de Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>91 487</b>	87 947	4,0	<b>354 882</b>	344 032	3,2
Immeubles vendus, acquis ou en développement en 2018 et 2019	<b>2 208</b>	5 579	(60,4)	<b>13 273</b>	37 925	(65,0)
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part de Cominar<sup>(2)</sup></b>	<b>93 695</b>	93 526	0,2	<b>368 155</b>	381 957	(3,6)
<b>Bénéfice d'exploitation net – États financiers</b>	<b>91 216</b>	91 128	0,1	<b>358 322</b>	372 464	(3,8)
<b>Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises</b>	<b>2 479</b>	2 398	3,4	<b>9 833</b>	9 493	3,6

(1) L'exercice terminé le 31 décembre 2018 inclut les résultats des 95 immeubles vendus à Slate au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$

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

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté de 3,2 % pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 comparativement à l'exercice précédent. Cette augmentation reflète une croissance de 4,0 % du portefeuille d'immeubles de bureau, de 7,2 % du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents et de (0,5) % du portefeuille d'immeubles commerciaux. L'augmentation du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est principalement attribuable à une augmentation de l'occupation physique moyen pour tous les types d'immeubles et pour tous les marchés géographiques.

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

Les fonds provenant de l'exploitation constituent 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 Cominar les calcule conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les variations de la juste valeur des immeubles de placement, les impôts différés ou exigibles découlant d'une cession d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires versés 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 d'une disposition d'immeubles. Cominar est d'avis que le bénéfice net ne fournit pas nécessairement une mesure complète de la performance opérationnelle récurrente de Cominar, car le bénéfice net comprend des éléments tels que les variations de la juste valeur des immeubles de placement qui peuvent ne pas être représentatifs du rendement récurrent. Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation comme une mesure clé de la performance opérationnelle, car elle ajuste le bénéfice net pour les éléments non récurrents, y compris le gain (la perte) sur la vente d'actifs immobiliers ainsi que les éléments hors trésorerie tels que les ajustements de la juste valeur sur les immeubles de placement et Cominar lie les incitatifs aux employés à cette mesure.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés constituent 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 à générer des revenus locatifs des immeubles ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac. Cominar considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés comme une mesure utile de calcul des bénéfices récurrents et considère les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour déterminer le niveau approprié de distributions.

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

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2019 (000 \$)	2018 (000 \$)	2019 (000 \$)	2018 <sup>(1)</sup> (000 \$)
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>319 265</b>	(353 353)	<b>462 504</b>	(212 282)
Impôts sur la cession d'immeubles	—	372	—	6 763
Impôts différés	<b>(49)</b>	—	<b>(49)</b>	(6 539)
Salaires de location – mise en place et renouvellement des baux	<b>866</b>	713	<b>3 347</b>	3 348
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur <sup>2)</sup>	<b>(272 303)</b>	276 459	<b>(277 814)</b>	267 397
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	<b>161</b>	159	<b>676</b>	621
Frais de transaction	<b>1 225</b>	2 866	<b>6 463</b>	22 847
Dépréciation du goodwill	—	120 389	—	120 389
Décomptabilisation du goodwill	—	3 278	—	3 872
<b>Fonds provenant de l'exploitation<sup>2)3)</sup></b>	<b>49 165</b>	50 883	<b>195 127</b>	206 416
Provision pour frais relatifs à la location	<b>(7 658)</b>	(7 613)	<b>(32 182)</b>	(29 225)
Comptabilisation linéaire des baux	<b>(390)</b>	(1 020)	<b>(262)</b>	(2 036)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(5 495)</b>	(3 203)	<b>(21 723)</b>	(15 004)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>2)3)4)</sup></b>	<b>35 622</b>	39 047	<b>140 960</b>	160 151
<b>Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés<sup>3)4)</sup></b>	<b>90,0 %</b>	85,7 %	<b>93,5 %</b>	89,8 %

1) Les fonds provenant de l'exploitation et fonds provenant de l'exploitation ajustés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 incluent les résultats de 95 immeubles vendus au cours du premier trimestre de 2018 pour une contrepartie totale de 1,14 milliard \$.

2) Inclus la quote-part Cominar dans les coentreprises.

3) Se reporter à la rubrique « Mesure financière non définie par les IFRS » du présent communiqué.

4) Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation ont diminué par rapport à ceux de l'exercice 2018, principalement en raison de la vente d'immeubles totalisant 260,6 millions de dollars en 2019, partiellement compensée par la hausse du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. Excluant les éléments ponctuels, les fonds provenant de l'exploitation par part se seraient établis à 1,13 \$.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont diminué pour l'exercice 2019 par rapport à 2018, en raison de la baisse des fonds provenant de l'exploitation, d'une hausse de 3,5 millions de dollars de la provision pour frais relatifs à la location et d'une augmentation de 6,7 million de dollars des dépenses en capital engagées pour maintenir la capacité à générer des revenus locatifs. Si l'on exclut les éléments ponctuels, les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part se seraient établis à 0,83 \$, en baisse de 0,07 \$ par rapport à l'exercice 2018, en raison principalement de l'augmentation de la provision pour frais relatifs à la location et d'une hausse des dépenses en capital engagées pour maintenir la capacité à générer des revenus locatifs.



## TAUX D'OCCUPATION

Au 31 décembre 2019	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
<b>Type d'immeuble</b>								
Bureau	90,5 %	85,4 %	98,5 %	97,4 %	94,2 %	91,9 %	92,9 %	89,2 %
Commercial	95,3 %	88,5 %	92,6 %	87,7 %	90,9 %	63,3 %	94,1 %	87,3 %
Industriel et polyvalent	96,9 %	96,0 %	97,9 %	96,5 %	S.O.	S.O.	97,1 %	96,2 %
<b>Total</b>	<b>94,8 %</b>	<b>91,5 %</b>	<b>96,0 %</b>	<b>93,3 %</b>	<b>93,7 %</b>	<b>87,5 %</b>	<b>95,1 %</b>	<b>91,7 %</b>

## INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers consolidés de Cominar et le rapport de gestion de l'exercice 2019 sont déposés sur SEDAR à [sedar.com](http://sedar.com) et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à [cominar.com](http://cominar.com).

## CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 5 MARS 2020

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 5 mars 2020 à 11 h** (HNE) afin de présenter les résultats de l'exercice 2019. 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 « Conférence téléphonique ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 5 mars 2020 à 14 h jusqu'au jeudi 12 mars 2020 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **705506#**.

## PROFIL AU 5 MARS 2020

Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Notre portefeuille est constitué de 315 immeubles de bureaux, immeubles commerciaux et immeubles industriels de grande qualité qui totalisent 35,9 millions de pieds carrés et qui sont situés dans les régions de Montréal, de Québec et d'Ottawa. Le principal objectif de Cominar consiste à dégager le maximum de rendement total pour les porteurs de parts par le versement de dividendes fiscalement avantageux et par une gestion proactive du portefeuille visant à maximiser la valeur des parts.

## **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 énoncés prospectifs susmentionnés, sauf si les lois applicables l'exigent.

Pour un supplément d'information :

Sylvain Cossette, président et chef de la direction  
Heather C. Kirk, vice-présidente exécutive et chef de la direction financière  
Tél. : 418 681-8151 / 514-737-3444  
[sylvain.cossette@cominar.com](mailto:sylvain.cossette@cominar.com)  
[heather.kirk@cominar.com](mailto:heather.kirk@cominar.com)