

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Pour publication immédiate

### COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2020

Québec, Québec, le 7 mai 2020 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX: CUF.UN) est heureux d'annoncer ses résultats du premier trimestre clos le 31 mars 2020.

#### FAITS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2020

- Les fonds provenant de l'exploitation<sup>1)</sup> par part (excluant des pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance) se sont établis à 0,27 \$, contre 0,26 \$ au premier trimestre de 2019.
- Croissance de 4,0 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable<sup>1)</sup>. Les projections de croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable ont été retirées en raison de la COVID-19.
- Augmentation du taux d'occupation commis, qui est passé de 93,8 % en 2019 à 94,7 %, et du taux d'occupation physique, qui est passé de 89,7 % en 2019 à 91,3 %.
- Croissance de 17,4 % du loyer net moyen des baux renouvelés, comparativement à 3,0 % en 2019.
- Diminution de 6,0 % des frais d'administration récurrents du Fonds d'un exercice à l'autre, lesquels se situent à 4,1 millions \$ alors qu'ils étaient de 4,4 millions \$ en 2019.
- Réduction du ratio d'endettement, qui est passé de 51,4 % à la fin de l'exercice 2019 à 51,3 % à la fin du trimestre et s'élevait à 54,7 % à la fin du premier trimestre de 2019.

*« Nous sommes satisfaits de nos résultats du premier trimestre, qui reflètent le succès des initiatives opérationnelles, financières et humaines mises en place dans le cadre de notre plan stratégique, a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. Bien que l'incidence de la pandémie sur nos résultats du premier trimestre de 2020 n'ait pas été importante, depuis la déclaration d'une urgence de santé publique par le gouvernement du Québec au milieu de mars et la fermeture de tous les services non essentiels, plusieurs des entreprises de nos locataires ont été touchées, notamment dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux. Nous avons mis en place des initiatives pour atténuer l'incidence de la pandémie sur nos employés, nos locataires et nos activités, et nous continuerons à agir dans le meilleur intérêt de toutes nos parties prenantes. »*

*« Nos résultats du premier trimestre démontrent les répercussions positives de notre plan stratégique sur les activités du FPI et nous placent dans une position de force pour faire face à l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur nos activités, a expliqué Heather C. Kirk, vice-présidente exécutive et chef de la direction financière. Notre situation de liquidités courantes de 672 millions de dollars nous a procuré une solide marge de manœuvre financière qui nous permet de composer avec l'incertitude entourant l'incidence et la durée de la pandémie. Nous restons concentrés sur le soutien aux locataires qui ont besoin d'une aide financière tout en compensant les pressions sur les produits au moyen de réductions des dépenses en immobilisations et des charges d'exploitation et en soutenant notre entreprise par des initiatives de financement stratégiques.*

1) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent communiqué de presse.

## **FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS**

- Le bénéfice net s'est établi 45,0 millions \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020, comparativement à 44,3 millions \$ en 2019. La hausse s'explique essentiellement par la croissance de 3,3 millions \$ ou 4,0 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable, partiellement compensée par une diminution du bénéfice d'exploitation net des immeubles vendus en 2019 et en 2020 et par une diminution des frais d'administration du Fonds.
- Le bénéfice net rajusté<sup>1)</sup> a atteint 48,5 millions \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2020, comparativement à 46,9 millions \$ pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- Les fonds provenant de l'exploitation<sup>1)</sup> par part se sont établis à 0,25 \$ pour le premier trimestre de 2020, comparativement à 0,26 \$ pour le premier trimestre de 2019. Cette baisse s'explique essentiellement par la vente d'immeubles représentant 188,9 millions \$ en 2019 et en 2020 et par les pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance, ces facteurs étant partiellement compensés par la croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable. Excluant des pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance, les fonds provenant de l'exploitation se seraient élevés à 49,7 millions \$, ou 0,27 \$ par part, en 2020, comparativement à 47,9 millions \$, ou 0,26 \$ par part, en 2019.
- Les fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1)</sup> par part se sont établis à 0,18 \$ pour le premier trimestre de 2020, résultat équivalent à celui du premier trimestre de 2019. La baisse des fonds provenant de l'exploitation a été compensée par une diminution de 1,5 million \$ de la provision pour frais relatifs à la location. Excluant des pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance, les fonds provenant de l'exploitation ajustés se seraient chiffrés à 37,4 millions \$, ou 0,20 \$ par part, en 2020, contre 34,6 millions \$, ou 0,19 \$ par part, en 2019.
- Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1)</sup> s'est établi à 100,0 % pour le premier trimestre de 2020, résultat équivalent à celui du premier trimestre de 2019. Excluant des pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés se serait établi à 90,0 % au premier trimestre de 2020, comparativement à 94,7 % au premier trimestre de 2019.
- Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable s'est chiffré à 87,5 millions \$, comparativement à 84,1 M\$ pour le premier trimestre de 2019, ce qui se traduit par une augmentation de 4,0 % sur un an, laquelle découle d'une croissance de 6,8 % du portefeuille d'immeubles de bureaux et de 6,0 % du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents, qui ont été partiellement compensées par une diminution de 0,6 % du portefeuille d'immeubles commerciaux.
- La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés était de 17,4 % au premier trimestre de 2020, comparativement à 3,0 % au premier trimestre de 2019. Cette augmentation s'explique par de solides hausses de 19,1 % du portefeuille d'immeubles de bureaux et de 27,8 % du portefeuille d'immeubles industriels et polyvalents, légèrement contrebalancées par une baisse de 0,3 % du portefeuille d'immeubles commerciaux.
- Le taux de rétention des baux venant à échéance s'établit à 41,9 % au premier trimestre de 2020, contre 49,3 % au premier trimestre de 2019. Au cours du premier trimestre de 2020, nous avons renouvelé une superficie de 2,6 millions de pieds carrés et signé de nouveaux baux pour 1,2 million de pieds carrés, représentant 62,2 % de la superficie locative totale dont les baux venaient à échéance en 2020, comparativement à 69,9 % au premier trimestre de 2019.
- Le taux d'occupation commis a augmenté de 90 points de base sur un an, atteignant 94,7 % au 31 mars 2020, contre 93,8 % au 31 mars 2019. Le taux d'occupation physique s'est

1) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent communiqué de presse.

établi à 91,3 % au 31 mars 2020, en hausse de 160 points de base, comparativement à 89,7 % au 31 mars 2019.

- Diminution de 24,0 % des frais d'administration du Fonds d'un exercice à l'autre, lesquels se chiffrent à 4,1 millions \$ alors qu'ils étaient de 5,5 millions \$ en 2019. La diminution est de 6,0% d'une année sur l'autre si l'on exclut une indemnité de cessation d'emploi de 1,0 million de dollars enregistrée en 2019.
- Au 31 mars 2020, la superficie des anciens locaux Sears qui étaient sous bail ou faisaient l'objet de discussions avancées était de 63 %, stable par rapport au 31 décembre 2019.

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

- Le ratio d'endettement s'est établi à 51,3 % au 31 mars 2020, comparativement à 51,4 % au 31 décembre 2019 et à 54,7 % au 31 mars 2019.
- Le taux d'intérêt moyen pondéré du FPI était de 3,93 % au 31 mars 2020, en baisse par rapport à 4,06 % au 31 décembre 2019.
- Au 31 mars 2020, le solde des emprunts hypothécaires s'élevait à 2 116,7 millions \$, ce qui représente une hausse de 2,7 millions \$ par rapport à 2 114,0 millions \$ au 31 décembre 2019. Cette hausse s'explique par de nouveaux emprunts hypothécaires contractés de 103,4 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 2,83 %, contrebalancée par des remboursements de soldes de 86,2 millions \$ à un taux contractuel moyen pondéré de 5,26 % et par des remboursements mensuels de capital totalisant 12,2 millions \$.
- Le ratio dette/BAIIA (DDM), de 10,6x au 31 mars 2020 est sensiblement le même que celui affiché au 31 décembre 2019 et au 31 mars 2019. Le ratio dette/BAIIA ajusté pour prendre compte des liquidités était de 10,2x au 31 mars 2020.
- Au 31 mars 2020, le ratio d'actifs non grevés était de 1,91x, en hausse par rapport à 1,82x au 31 décembre 2019. Notre portefeuille de 159 immeubles non grevés totalisait 2,3 milliards \$ au 31 mars 2020.
- Le ratio des dettes non garanties sur la dette nette totale était de 36,5 % au 31 mars 2020, sans changement par rapport au 31 décembre 2019.
- Au 31 mars 2020, Cominar disposait d'une encaisse de 123,6 millions \$ et de liquidités disponibles de 400 millions \$ sur la facilité de crédit non garantie de 400 millions \$.
- Après la fin du trimestre, Cominar a émis 150,0 million de dollars de débentures non garanties de premier rang de série 12 portant intérêt à 5,95% et venant à échéance en avril 2025.

## **FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS**

- Pour le trimestre clos le 31 mars 2020, les investissements dans les immeubles productifs de revenu incluant les dépenses en capital, les frais relatifs à la location et les améliorations locatives totalisaient 33,7 millions \$, comparativement à 32,0 millions \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. En tenant compte des investissements dans des immeubles en développement, les dépenses en capital ont représenté 40,9 millions \$ pour le trimestre par rapport à 33,3 millions \$ pour le premier trimestre de 2019.
- Au 31 mars 2020, les immeubles de placement détenus en vue de la vente totalisaient 24,4 millions \$, soit une hausse par rapport à 11,7 millions \$ au 31 décembre 2019. Le FPI cherche à optimiser le portefeuille par la vente sélective d'actifs, mais aucun objectif quantitatif n'a été établi, en raison de la COVID-19.

## MISE À JOUR SUR LA PANDÉMIE COVID-19

Face à cette situation sans précédent, Cominar prend toutes les mesures nécessaires pour protéger la santé de ses employés, soutenir ses locataires et gérer le mieux possible les défis à court terme auxquels son entreprise est confrontée du fait de la COVID-19. La direction a établi un plan de réponse à la COVID-19 et communique régulièrement avec les locataires. Le FPI fournit une aide financière aux locataires admissibles au cas par cas en leur accordant un report de loyer pour le mois d'avril. Les locataires admissibles devront rembourser les loyers reportés sur une période pouvant aller jusqu'à 12 mois.

Le FPI possède un portefeuille de propriétés composé, sur la base des produits, à 37% de propriétés commerciales, à 41% d'immeubles de bureaux et à 22% d'immeubles industriels. Le FPI estime qu'environ 32% des produits des immeubles de bureaux et environ 17% de ses produits totaux proviennent d'agences gouvernementales ou paragouvernementales. Jusqu'à présent, le FPI a perçu 71% des loyers contractuels pour le mois d'avril, incluant un taux de collecte de loyers de 92% pour le portefeuille de bureaux, de 40% pour le portefeuille commercial et de 83% pour le portefeuille industriel. Nous nous attendons à ce que de nombreux locataires sollicitent un report de paiement pour les loyers dus au titre du mois de mai, ce que le FPI continue à évaluer. Le gouvernement du Québec a amorcé une réouverture progressive de l'économie, permettant aux établissements commerciaux disposant d'une ouverture sur l'extérieur de reprendre leurs activités à compter du 4 mai 2020, à l'exception de Montréal pour laquelle la date est le 18 mai 2020, et aux secteurs manufacturier et de la construction de reprendre le 11 mai 2020. Les mails commerciaux restent impactés dans l'attente de nouvelle annonce de la part du gouvernement du Québec <https://www.quebec.ca/sante/problemes-de-sante/a-z/coronavirus-2019/reprise-graduelle-activites-mesures-ralentissement-covid19/>.

### Portefeuille d'immeubles de bureaux

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 92 % des loyers bruts des immeubles de bureaux facturés pour le mois d'avril 2020. Le FPI a reçu des demandes de report de loyer de locataires comptant pour environ 10 % des loyers bruts du portefeuille d'immeubles de bureaux. Des ententes de report du loyer d'avril ont été conclues pour un total de 0,73 million de dollars de loyers mensuels, ce qui équivaut à 3 % des loyers bruts d'avril. Environ 33% en superficie des espaces de bureaux loués sont actuellement ouverts ou en activité.

### Portefeuille industriel

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 83 % des loyers bruts des immeubles industriels facturés pour le mois d'avril 2020. Le FPI a reçu des demandes de report de loyer de locataires comptant pour environ 19 % des loyers de son portefeuille industriel. Des ententes de report du loyer d'avril ont été conclues pour un total de 0,69 million de dollars de loyers mensuels, ce qui représente environ 6 % des loyers bruts du portefeuille industriel. Environ 37% en superficie des espaces industriels loués sont actuellement ouverts ou en activité.

### Portefeuille commercial

Jusqu'à présent, Cominar a perçu environ 40 % des loyers bruts des immeubles commerciaux facturés pour le mois d'avril 2020. Le FPI a reçu des demandes de report de loyer de locataires comptant pour environ 44 % des loyers de son portefeuille commercial. Des ententes de report du loyer d'avril ont été conclues pour un total de 3,54 million de dollars de loyers mensuels, ce qui représente environ 18 % des loyers bruts du portefeuille industriel et le FPI poursuit les discussions avec les locataires éprouvant le besoin d'une assistance financière. Environ 42% en superficie des espaces commerciaux loués sont actuellement ouverts ou en activité suivant les étapes initiales

de réouverture de l'économie du Québec. Environ 74% des produits commerciaux du FPI proviennent des mails commerciaux.

Cominar dispose de solides liquidités qui lui permettent de faire face aux pressions opérationnelles, à la volatilité actuelle du marché et au risque accru lié aux prévisions découlant de la pandémie de COVID-19. Les liquidités courantes de Cominar s'élèvent à 672 millions de dollars, soit 272 millions de dollars d'encaisse (incluant les montants reçus lors de la récente émission de débentures non garantie de premier rang de série 12) et 400 millions de dollars disponibles sur sa ligne de crédit non utilisée, ce qui est supérieur aux 480 millions de dollars de dette arrivant à échéance en 2020. En plus des liquidités courantes, le FPI poursuit diverses initiatives pour améliorer l'équilibre et réduire le risque de liquidité. Ces initiatives incluent les débentures non garanties de premier rang de série 12 pour un montant de 150,0 millions de dollars portant intérêt à 5,95% et venant à échéance en avril 2025 émises après la fin du trimestre, la mise en place d'une nouvelle facilité de crédit garantie de 120 millions de dollars ainsi que l'extension du terme de l'hypothèque de 240 millions de dollars sur la Gare centrale CN qui arrive à échéance en février 2021. La nouvelle facilité de crédit combinée à l'émission des débentures non garanties porterait les liquidités courantes à 792 millions de dollars.

Compte tenu de l'incertitude qui entoure la durée et la gravité de la pandémie, il n'est pas possible d'estimer de manière fiable la durée et l'importance des répercussions de la COVID-19 sur les résultats financiers, les activités et la valeur du portefeuille du Fonds. Comme il l'a annoncé le 27 mars 2020, le FPI a retiré les perspectives financières pour 2020 qui sont présentées dans son rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. Pour plus d'informations sur les risques que présentent la pandémie de COVID-19 pour le FPI, voir la rubrique « COVID-19 - Impacts, analyses et risques » du rapport de gestion du Fonds pour le trimestre clos le 31 mars 2020 ainsi que la notice annuelle du FPI.

### **PROGRAMME D'AIDE DU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL À L'INTENTION DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES**

Le 24 avril, le gouvernement fédéral a annoncé l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC), un programme d'allègement de loyer destiné aux petites entreprises. Cominar accueille favorablement les initiatives gouvernementales visant à aider ses locataires et évaluera la participation au programme une fois que les détails et la structure du mécanisme de financement, qui restent à confirmer, seront annoncés par les autorités gouvernementales.

### **ASSEMBLÉE ANNUELLE DES PORTEURS DE PARTS EXTRAORDINAIRE ET VIRTUELLE**

Pour la première fois, étant donné les circonstances exceptionnelles entourant l'urgence de santé publique sans précédent que représente la pandémie de COVID-19, l'assemblée annuelle et extraordinaire de Cominar se tiendra sous forme virtuelle, c'est-à-dire uniquement en ligne. L'assemblée des porteurs de parts aura lieu le 13 mai 2020 à 11 h, heure de l'Est, de manière virtuelle, permettant ainsi la participation en ligne. Tous les porteurs de parts inscrits et les fondés de pouvoir nommés en bonne et due forme pourront assister à l'assemblée virtuelle en ligne, au <http://web.lumiagm.com/161839070>, et pourront participer, voter et soumettre des questions pendant la webdiffusion en direct. Les documents relatifs à l'assemblée, dont le guide de l'utilisateur pour se connecter à la plateforme de webdiffusion, sont disponibles à l'adresse [www.envisionreports.com/Cominar\\_2020](http://www.envisionreports.com/Cominar_2020).

## MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Les états financiers de Cominar sont établis conformément aux IFRS. La direction a recours à un certain nombre de mesures qui ne sont pas normalisées selon les IFRS et qui ne devraient pas être interprétées comme une solution de remplacement aux mesures financières calculées conformément aux IFRS. Cominar utilise ces mesures afin d'avoir une idée plus juste de 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/BALIA 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 définies et analysées plus en détail dans le rapport de gestion de Cominar pour le trimestre clos le 31 mars 2020, disponible sur le site Web de Cominar et sur le site Web de SEDAR.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Trimestres clos les 31 mars	2020 <sup>1)</sup> (000\$)	2019 <sup>1)</sup> (000\$)
Produits d'exploitation	172 109	181 944
Charges d'exploitation	(86 384)	(95 259)
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>85 725</b>	86 685
Charge financière	(39 252)	(36 751)
Frais d'administration du Fonds	(4 144)	(5 453)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	1 208	(221)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 583	1 388
Frais de transaction	(146)	(1 339)
<b>Bénéfice net</b>	<b>44 974</b>	44 309
<b>Bénéfice net par part</b>	<b>0,25</b>	0,24

1) Le trimestre clos le 31 mars 2020 comprend un montant de 4,6 millions \$ au titre de pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance (indemnité de cessation d'emploi de 1,0 million \$ versée à la suite du départ d'un cadre dirigeant pour le trimestre clos le 31 mars 2019).

Le bénéfice net du trimestre clos le 31 mars 2020 s'est élevé à 45,0 millions \$, comparativement à 44,3 millions \$ en 2019. La hausse est principalement attribuable à la croissance de 3,3 millions \$ ou 4,0 % du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable et par une diminution des frais d'administration du Fonds, en partie contrebalancée par une diminution du bénéfice d'exploitation net des immeubles vendus en 2019 et en 2020.

## **BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE<sup>1)</sup>**

Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable : le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure non définie par les IFRS qui donne une indication de la rentabilité, d'une période à l'autre, des opérations du portefeuille comparable, c'est-à-dire la capacité de Cominar d'augmenter ses revenus, de gérer ses coûts et de générer la croissance interne. Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable comprend les résultats des immeubles détenus par Cominar au 31 décembre 2018, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2019 et en 2020, ainsi que des revenus locatifs découlant de la comptabilisation des contrats de location selon le mode linéaire, élément hors trésorerie qui, du fait qu'il est exclu du calcul, permet à cette mesure de présenter l'incidence des loyers réels perçus par Cominar.

Trimestres clos les 31 mars	2020 (000\$)	2019 (000\$)	% Δ
<b>Type d'immeuble :</b>			
Bureau	34 205	32 018	6,8
Commercial	29 700	29 884	(0,6)
Industriel et polyvalent	23 559	22 230	6,0
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar<sup>1)</sup></b>	<b>87 464</b>	84 132	4,0
Acquisitions, développements et dispositions — Quote-part de Cominar	817	4 946	(83,4)
<b>Bénéfice d'exploitation net – Quote-part de Cominar<sup>1)</sup></b>	<b>88 281</b>	89 078	(0,9)
<b>Bénéfice d'exploitation net – États financiers</b>	<b>85 725</b>	86 685	(1,1)
<b>Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises</b>	<b>2 556</b>	2 393	6,8

1) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS ».

## **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 cession 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 que les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont une mesure utile du 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 :

Trimestres clos les 31 mars	2020 (000\$)	2019 (000\$)
<b>Bénéfice net</b>	<b>44 974</b>	44 309
Salaires de location – mise en place et renouvellement des baux	992	844
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(1 208)	221
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	137	174
Frais de transaction	146	1 339
<b>Fonds provenant de l'exploitation<sup>1), 2)</sup></b>	<b>45 041</b>	46 887
Provision pour frais relatifs à la location	(6 929)	(8 429)
Comptabilisation linéaire des baux	(471)	(163)
Dépenses en capital – Maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(4 860)	(4 768)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1), 2)</sup></b>	<b>32 781</b>	33 527
<b>Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>3)</sup></b>	<b>100,0 %</b>	100,0 %

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

2) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS ».

3) Entièrement dilué.

Excluant des pénalités sur remboursements d'hypothèques avant échéance, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 49,7 millions \$, ou 0,27 \$ par part, au premier trimestre de 2020, comparativement à 47,9 millions \$, ou 0,26 \$ par part, au premier trimestre de 2019.

Excluant le même facteur que ci-dessus, les fonds provenant de l'exploitation ajustés se seraient établis à 37,4 millions \$, ou 0,20 \$ par part, au premier trimestre de 2020, contre 34,6 millions \$, ou 0,19 \$ par part, au premier trimestre de 2019 et, par conséquent, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 90,0 %.



## **TAUX D'OCCUPATION**

Au 31 mars 2020	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	91,0 %	85,5 %	98,1 %	97,2 %	93,4 %	91,6 %	93,0 %	89,2 %
Commercial	93,8 %	87,6 %	91,8 %	86,5 %	88,5 %	63,4 %	92,8 %	86,3 %
Industriel et polyvalent	96,8 %	95,8 %	97,6 %	96,0 %	S. O.	S. O.	97,0 %	95,9 %
<b>Total</b>	<b>94,6 %</b>	<b>91,2 %</b>	<b>95,5 %</b>	<b>92,5 %</b>	<b>92,7 %</b>	<b>87,2 %</b>	<b>94,7 %</b>	<b>91,3 %</b>

## **INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE**

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire du premier trimestre de 2020 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 7 MAI 2020**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 7 mai 2020 à 11 h (HNE)** afin de présenter les résultats du premier trimestre de 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 7 mai 2020 à 14 h jusqu'au jeudi 14 mai 2020 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **744237#**.

## **PROFIL AU 7 MAI 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 composé de 315 immeubles de bureaux, d'immeubles commerciaux et d'immeubles industriels tous de qualité, totalisant 35,9 millions de pieds carrés de superficie situés dans les régions de Montréal, Québec et Ottawa. Cominar a pour objectif de maximiser le rendement total pour les porteurs de parts au moyen de distributions fiscalement avantageuses et de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive de notre 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 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  
[sylvain.cossette@cominar.com](mailto:sylvain.cossette@cominar.com)  
[heather.kirk@cominar.com](mailto:heather.kirk@cominar.com)