

COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2020 ET FAIT UNE MISE À JOUR SUR LA COVID-19

Québec, Québec, le 4 novembre 2020 - Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce ses résultats du trimestre terminé le 30 septembre 2020.

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2020

- Comme annoncé le 15 septembre 2020, le lancement d'un processus formel d'analyse stratégique pour relever, analyser et évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer d'accroître la valeur pour les porteurs de parts.
- Les fonds provenant de l'exploitation¹ par part, qui se sont établis à 0,25 \$, contre 0,28 \$ pour la période correspondante de 2019, ont matériellement été impactés par la COVID-19.
- Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable¹ a baissé de 8,1 %, comprenant une hausse de 3,0 % du secteur bureau, un recul de 28,3 % pour le secteur commercial attribuable à la COVID-19 et une hausse de 3,3 % du secteur industriel.
- La perception des loyers de 95,6 % pour le trimestre s'est améliorée comparativement à 89,7 % pour le trimestre terminé le 30 juin 2020.
- Les pertes de crédit attendues de 8,0 millions de dollars pour le trimestre, ou 4,9 % des produits d'exploitation, ont diminué comparativement à 18,2 millions de dollars ou 11,3 % des produits d'exploitation pour le trimestre terminé le 30 juin 2020.
- Le taux d'occupation commis a diminué à 93,8 % comparativement à 94,4 % au 30 septembre 2019.
- Le loyer net moyen des baux renouvelés (période de neuf mois) montre une croissance de 8,8 %, entraînée par la hausse de 20,0 % du secteur industriel, la hausse de 7,6 % du secteur bureau et la baisse de 2,1 % du secteur commercial.
- Les liquidités disponibles s'établissaient à 397,1 millions de dollars, lesquelles ont servi en partie au remboursement des débentures de 100 millions de dollars venues à échéance le 2 novembre 2020.

« L'un des faits saillants les plus importants du trimestre a certainement été la mise en œuvre à la mi-septembre d'un processus d'analyse stratégique formel afin d'identifier, d'examiner et d'évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques potentielles en vue d'améliorer la valeur pour le porteur de parts, a indiqué Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. Nous menons un processus rigoureux en temps opportun afin de déterminer ce qui doit être fait pour débloquer l'écart entre le cours des parts et ce que nous considérons comme la valeur fondamentale de Cominar », a-t-il ajouté.

« Malgré l'incidence négative de la pandémie, la perception des loyers a augmenté pour s'établir à 95,6 % contre 89,7 % pour le trimestre précédent. En outre, les pertes de crédit attendues pour le trimestre ont représenté 4,9 % des revenus d'exploitation, comparativement à 11,3 % au trimestre précédent », a indiqué Antoine Tronquoy, vice-président exécutif et chef de la direction financière. « En dépit des vents contraires, le taux d'occupation commis est demeuré relativement stable d'un trimestre à l'autre, à 93,8 %, et nous avons enregistré une croissance de 8,8 % du loyer net moyen des baux renouvelés, pour les neuf premiers mois de l'exercice, stimulée par le secteur industriel et le secteur bureau. Finalement, notre situation de trésorerie actuelle de 397 millions de dollars nous procure la marge de manœuvre financière pour avancer malgré l'incertitude des effets et de la durée de la pandémie de la COVID-19. »

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

- Le bénéfice net pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020 s'est établi à 44,1 millions de dollars, comparativement à 47,5 millions de dollars en 2019. Ce résultat reflète une réduction de 10,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net liée à l'incidence de la COVID-19, en partie contrebalancée par une augmentation de 2,5 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, une diminution de 3,9 millions de dollars des charges financières et une diminution de 0,9 million de dollars des coûts de restructuration. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques » du rapport de gestion au 30 septembre 2020.
- Les pertes de crédit attendues, pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, s'élevaient à 8,0 millions de dollars ou 4,9 % des revenus d'exploitation, principalement due à la COVID-19, dont 7,0 millions de dollars pour le commercial, 0,9 million de dollars pour le bureau et 0,2 million de dollars pour l'industriel.
- Le bénéfice net rajusté pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020 s'est établi à 44,6 millions de dollars comparativement à 51,7 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est essentiellement attribuable à la baisse du bénéfice d'exploitation net, liée à la COVID-19, ainsi qu'aux immeubles vendus en 2019 et en 2020.
- Les fonds provenant de l'exploitation¹ par part pleinement dilués se sont établis à 0,25 \$ pour le T3 2020, comparativement à 0,28 \$ par part pour le T3 2019. Cette baisse est principalement attribuable à la baisse du bénéfice d'exploitation net ainsi qu'aux immeubles vendus en 2019 et en 2020.
- Les fonds provenant de l'exploitation ajustés¹ par part se sont établis à 0,17 \$ pour le T3 2020, comparativement à 0,21 \$ par part pour T3 2019 en raison de la baisse des fonds provenant de l'exploitation.
- Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés¹ du T3 2020 était de 70,6 %, alors qu'il était de 85,7 % pour le T3 2019.
- Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour le troisième trimestre de 2020 s'établit à 83,1 millions de dollars, comparativement à 90,5 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019, ce qui représente une diminution de 8,1 % d'une période à l'autre, attribuable à une croissance de 3,0 % du portefeuille bureau, combinée à une croissance de 3,3 % du portefeuille industriel et polyvalent ainsi qu'à une baisse de 28,3 % du portefeuille commercial. Cette diminution s'explique principalement par l'incidence financière de la COVID-19 sur Cominar pour les mois de juillet, août et septembre 2020. Se reporter à la rubrique « COVID-19 – Impacts, analyses et risques » du rapport de gestion au 30 septembre 2020.
- La croissance du loyer net moyen des baux renouvelés s'est établie à 8,8 % pour les neuf premiers mois de 2020, comparativement à 2,4 % pour la période correspondante de l'exercice précédent. La croissance du loyer des baux renouvelés est liée principalement à la croissance dans le portefeuille industriel et polyvalent de 20,0 %, à une croissance de 7,6 % dans le portefeuille bureau, et par une diminution de 2,1 % dans le portefeuille commercial.
- Le taux de rétention des baux venant à échéance en 2020 s'établit à 65,1 % au T3 2020 alors qu'il était de 66,0 % au T3 2019. Au cours des neuf premiers mois de 2020, nous avons renouvelé une superficie de 4,0 millions pieds carrés et signé de nouveaux baux pour 1,7 million pieds carrés, représentant 92,2 % de la superficie locative totale dont les baux venaient à l'échéance en 2020.
- Le taux d'occupation commis a diminué à 93,8 % au 30 septembre 2020, par rapport à 94,4 % au 30 septembre 2019. Le taux d'occupation physique s'est établi à 91,3 % au 30 septembre 2020, en hausse de 100 points de base par rapport à 90,3 % au 30 septembre 2019.
- La part des immeubles industriels et polyvalents en pourcentage du bénéfice d'exploitation net a augmenté pour atteindre 29,6 % pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020 comparativement à 25,4 % pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019. La contribution de notre portefeuille

¹ Se référer à la section « Mesures non définies par les IFRS » du présent communiqué de presse.

d'immeubles de bureaux a augmenté de 38,5 % à 43,1 %, tandis que celle du portefeuille commercial a diminué, passant de 34,9 % à 27,3 %.

- Les frais d'administration du Fonds ont augmenté de 19,9 % d'une période à l'autre, jusqu'à 4,6 millions de dollars au T3 2020 contre 3,8 millions de dollars au T3 2019, principalement en raison d'une augmentation des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et des salaires et autres avantages.
- Au 30 septembre 2020, la superficie occupée précédemment par Sears et pour laquelle des baux sont signés ou en discussions avancées s'est établie à 71 %.

FAITS SAILLANTS DU BILAN ET DES LIQUIDITÉS

- Le ratio d'endettement¹ était de 54,4 % au 30 septembre 2020, en hausse comparativement à 51,4 % au 31 décembre 2019, ce qui reflète une diminution de la juste valeur des immeubles de placement de 319,5 millions de dollars. Le ratio d'endettement était stable comparativement à 54,5 % au 30 juin 2020.
- Le ratio dette/BAIIA¹ au 30 septembre 2020 était de 11.4x comparativement à 10.6x au 31 décembre 2019.
- Au 30 septembre 2020, le ratio des actifs non grevés était de 1.71:1, en baisse par rapport à 1.82:1 au 31 décembre 2019. L'ensemble de nos actifs non grevés totalisait 2,0 milliards de dollars au 30 septembre 2020.
- Le ratio des dettes non garanties sur la dette totale était de 33,0 % au 30 septembre 2020, en baisse par rapport à 36,5 % au 31 décembre 2019.
- Au 30 septembre 2020, Cominar disposait de fonds de 5,5 millions de dollars en encaisse et d'un montant disponible de 391,6 millions de dollars sur sa facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars.

FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS

- Pour période de neuf mois terminée 30 septembre 2020, les investissements dans les immeubles productifs de revenu, y compris les dépenses en capital, les frais relatifs à la location et les améliorations locatives, ont totalisé 87,1 millions de dollars, en baisse de 8,4 % par rapport à 95,2 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. En tenant compte des investissements dans des immeubles en développement, les dépenses en capital ont représenté 102,8 millions de dollars, en baisse de 11,6 % par rapport à 116,4 millions de dollars en 2019.
- Les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 30 septembre 2020 ont totalisé 231,2 millions de dollars, soit une augmentation par rapport à 11,7 millions de dollars au 31 décembre 2019.

¹ Se référer à la section « Mesures non définies par les IFRS » du présent communiqué de presse.

MISE À JOUR SUR LA PANDÉMIE COVID-19

Perception des loyers

Sommaire de la perception des loyers								
	Trimestre terminé le 30 septembre 2020				Trimestre terminé le 30 juin 2020			
	Portefeuille bureau	Portefeuille commerce de détail	Portefeuille industriel et polyvalent	Total	Portefeuille bureau	Portefeuille commerce de détail	Portefeuille industriel et polyvalent	Total
Montants perçus et ententes négociées	98,6 %	95,4 %	98,8 %	97,6 %	96,6 %	92,5 %	96,8 %	95,3 %
montants reçus ¹	98,4 %	90,1 %	98,4 %	95,6 %	96,1 %	77,0 %	95,6 %	89,7 %
montants à recevoir								
des locataires (25 % lié à l'AUCLC)	0,1 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,1 %	— %	0,3 %	0,1 %
des locataires (autres ententes négociées)	0,1 %	5,1 %	— %	1,8 %	0,4 %	15,4 %	0,9 %	5,5 %
Montants à recevoir (sans entente) ²	1,4 %	4,6 %	1,2 %	2,4 %	3,4 %	7,5 %	3,2 %	4,7 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Admissible à l'AUCLC	2,4 %	27,8 %	5,9 %	11,9 %	2,4 %	29,9 %	6,0 %	12,3 %

1 Comprend les paiements déjà reçus par certains locataires admissibles à l'AUCLC et les paiements reçus ou à recevoir des gouvernements dans le cadre de l'AUCLC.

2 Comprend les locataires qui ne sont pas admissibles à l'AUCLC et ceux auxquels un report ou une réduction du loyer a été accordé, car ces locataires sont considérés comme ayant la capacité de payer le montant intégral du loyer.

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues (charges) pour les périodes terminées le 30 septembre 2020 :

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Pertes de crédit attendues sur les reports de loyer à court terme (provision)	44	(427)	24	(359)
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients (provision)	159	4 044	(441)	3 762
	203	3 617	(417)	3 403
Pertes de crédit attendues - part du propriétaire du AUCLC (12,5 %)	286	1 286	199	1 771
Pertes de crédit attendues - réduction de loyer	386	2 078	378	2 842
Total des pertes de crédit attendues	875	6 981	160	8 016
Pourcentage des revenus d'exploitation	1,3 %	11,8 %	0,4 %	4,9 %

Les pertes de crédit attendues de Cominar au 30 septembre 2020 incluent des estimations pour la partie revenant au propriétaire dans le cadre du programme AUCLC, laquelle représente 12,5 % du loyer du locataire admissible, pour l'incertitude sur la recouvrabilité des loyers auprès des locataires, incluant les locataires faisant partie du programme AUCLC ; des estimations de l'incertitude de la recouvrabilité des reports de loyers à court terme ; des réductions de loyer fournies aux locataires au titre de loyers qui avaient déjà été comptabilisés dans les créances lorsque les locataires avaient fait une demande d'aide financière ; et des estimations de l'incertitude de la recouvrabilité de toutes les autres créances.

Résultats d'exploitation

La COVID-19 a eu un impact sur les résultats financiers de Cominar. Notamment la COVID-19 a eu un impact sur la capacité financière de nos clients à payer leur loyer intégralement ou en partie. Le programme d'aide d'urgence pour le loyer commercial (AUCLC) demande aux propriétaires immobiliers d'absorber 25 % des loyers bruts des mois d'avril à septembre 2020 pour les clients admissibles au programme fédéral. Le gouvernement du Québec a également annoncé qu'il comblerait 50 % de cette perte. Cominar a également consenti à ses clients non éligibles aux programmes gouvernementaux plusieurs allègements allant des réductions de loyers aux reports de paiement de loyer allant jusqu'à 12 mois. Toutes ces initiatives ont contribué à l'augmentation importante des loyers à recevoir et des pertes de crédit attendues de 18,2 millions de dollars pour le deuxième trimestre et 8,0 millions de dollars pour le troisième trimestre. La direction estime à 25,2 millions de dollars la portion attribuable à la COVID-19.

Par ailleurs, nos produits d'exploitation ont aussi été affectés par la baisse des revenus provenant des baux prévoyant des loyers à pourcentage ou par les baisses de locations temporaires et les revenus de stationnement. Les produits d'exploitation prévoyant le recouvrement des charges d'exploitation ont également subi une baisse notable en raison des réductions dans nos charges d'exploitation suite aux impacts de la COVID-19 et autres diminutions en lien avec son plan stratégique.

Dépenses en immobilisations et gestion des dépenses

Afin de s'assurer de réduire au minimum l'incidence sur les flux de trésorerie disponibles des pressions sur les produits des activités ordinaires exercées par la pandémie, Cominar s'efforce de réduire les charges d'exploitation et les dépenses en immobilisations. Diverses initiatives visant à diminuer ou à reporter les charges d'exploitation et les investissements ont été mises en œuvre, notamment la réduction, lorsque possible, des incitatifs à l'intention des locataires et des investissements en capital, le report du paiement des impôts fonciers et des coûts d'électricité, les mises à pied temporaires et la compression des coûts d'exploitation, notamment les coûts de l'énergie et des services de nettoyage et d'entretien. Ces initiatives en matière d'exploitation ont déjà permis de réduire les charges d'exploitation pour le portefeuille comparable (excluant les impôts fonciers et services) pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 d'un montant estimé de 4,9 millions de dollars en comparaison des charges budgétées. En comparaison à la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2019, ces charges ont diminué de 3,0 millions de dollars. Les charges d'exploitation totales excluant l'impact estimé de la COVID-19 et les pertes de crédit attendues ont diminué de 17,2 millions de dollars par rapport aux dépenses d'exploitation budgétisées pour la même période de neuf mois.

PROCESSUS D'ANALYSE STRATÉGIQUE

Le 15 septembre 2020, nous avons annoncé le début d'un processus d'analyse stratégique formel visant à identifier, à analyser et à évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer à augmenter la valeur pour les porteurs de parts.

Le processus d'analyse stratégique est supervisé par un comité spécial de fiduciaires indépendants du Conseil, composé de Luc Bachand qui agit à titre de président du comité, Paul Campbell, Mitchell Cohen et Karen Laflamme. Zachary George avait été initialement désigné comme membre du comité. Toutefois, M. George s'est désisté le 23 septembre 2020, en raison d'un possible conflit d'intérêts ou de la perception d'un possible conflit d'intérêts. Le Fonds n'a pas établi le calendrier définitif du processus d'analyse stratégique et aucune décision n'a encore été prise. Rien ne peut garantir que ce processus d'analyse stratégique se traduira par une transaction et, le cas échéant, les modalités ou le moment de la transaction en question ne sont pas non plus garantis. Le FPI n'a actuellement pas l'intention de communiquer de faits nouveaux supplémentaires relativement à ce processus à moins que la communication de cette information soit jugée nécessaire ou appropriée.

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/BAIIA ne sont pas des mesures reconnues par les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et n'ont pas de définition normalisée selon les IFRS. Ces mesures pourraient différer sensiblement de calculs semblables présentés par des entités similaires et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres entités. Ces mesures financières non conformes aux IFRS sont définies et analysées plus en détail dans le rapport de gestion intermédiaire pour les périodes de trois et neuf mois terminées le 30 septembre 2020, disponible sur le site Web de Cominar et sur le site Web de Sedar.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020 ¹	2019 ¹	2020 ²	2019 ²
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	162 505	171 539	495 164	530 110
Charges d'exploitation	(81 589)	(80 101)	(255 933)	(263 004)
Bénéfice d'exploitation net	80 916	91 438	239 231	267 106
Charge financière	(33 575)	(37 486)	(109 739)	(110 635)
Frais d'administration du Fonds	(4 579)	(3 818)	(12 761)	(13 109)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(45)	(2 559)	(319 468)	5 511
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 588	1 487	(5 310)	4 378
Frais de transaction	(161)	(748)	(5 298)	(5 238)
Frais de restructuration	—	(858)	—	(4 774)
Dépréciation du goodwill	—	—	(15 721)	—
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	44 144	47 456	(229 066)	143 239
Impôts exigibles	1	—	66	—
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	44 145	47 456	(229 000)	143 239
Portefeuille immeubles de bureaux	26 093	26 378	28 260	75 028
Portefeuille immeubles commerciaux	13 795	22 467	(208 960)	70 526
Portefeuille immeubles industriels et polyvalents	20 076	19 063	7 117	64 036
Corporatif	(15 819)	(20 452)	(55 417)	(66 351)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	44 145	47 456	(229 000)	143 239

1 Le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et 0,3 million de dollars au titre des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques (inclut un montant reçu de 1,0 million de dollars provenant du règlement approuvé par la cour entre Target Canada et ses créanciers, des coûts de rachat des débetures de 1,1 million de dollars et 0,9 million de dollars de frais de restructuration pour le trimestre terminé le 30 septembre 2019).

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2020 comprend un montant de 2,5 millions de dollars de frais de maintien du rendement en lien avec le remboursement de débetures de série 4 et 4,6 millions de dollars relativement à des pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance (des frais de restructuration de 3,9 millions de dollars et une indemnité de cessation d'emploi de 1,0 million de dollars payée à la suite du départ d'un cadre supérieur pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2019).

Le bénéfice net pour le troisième trimestre de 2020 a diminué de 3,3 millions de dollars comparativement au trimestre correspondant de 2019. Ce résultat reflète une réduction de 10,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net liée à l'incidence de la COVID-19, en partie contrebalancée par une augmentation de 2,5 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement une diminution de 3,9 millions de dollars des charges financières et une diminution de 0,9 million de dollars des coûts de restructuration. Se reporter à la rubrique « COVID-19 - Analyse des impacts et risques » du rapport de gestion au 30 septembre 2020.

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable est une mesure non définie par les IFRS, que Cominar utilise pour fournir une indication de la rentabilité d'exploitation d'une période à l'autre pour le portefeuille comparable ; c'est-à-dire de la capacité de Cominar à augmenter les revenus, à gérer les coûts et à générer une croissance organique. 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 2020, de même que les revenus de location découlant de la comptabilisation linéaire des baux, élément non monétaire et qui, du fait qu'il est exclu du calcul, permet à cette mesure de présenter l'incidence des loyers réels perçus par Cominar.

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2020 ¹	2019	% ²	2020 ¹	2019	% ²
	\$	\$	% ²	\$	\$	% ²
Type d'immeuble						
Bureau	35 817	34 790	3,0	104 553	101 261	3,3
Commercial	23 095	32 214	(28,3)	70 852	93 107	(23,9)
Industriel et polyvalent	24 224	23 453	3,3	69 810	68 000	2,7
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – Quote-part de Cominar ²	83 136	90 457	(8,1)	245 215	262 368	(6,5)
immeubles vendus, acquis ou en développement en 2019 et 2020	309	3 457	(91,1)	1 588	12 092	(86,9)
Bénéfice net du portefeuille comparable – Quote-part Cominar ²	83 445	93 914	(11,1)	246 803	274 460	(10,1)
Bénéfice d'exploitation net – États financiers	80 916	91 438	(11,5)	239 231	267 106	(10,4)
Bénéfice d'exploitation net – Coentreprises	2 529	2 476	2,1	7 572	7 354	3,0

1 Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques » du rapport de gestion au 30 septembre 2020.

2 Se référer à la section « Mesures non définies par les IFRS » du présent communiqué de presse.

La diminution de 8,1 % du portefeuille comparable au deuxième trimestre selon la quote-part de Cominar s'explique principalement par l'incidence financière de la COVID-19 sur Cominar pour les mois de juillet, août et septembre 2020. Se reporter à la rubrique « COVID-19 – Impacts, analyses et risques » du rapport de gestion au 30 septembre 2020.

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

Les fonds provenant de l'exploitation est 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 sont calculés conformément à la définition de REALpac comme étant le bénéfice net (calculé conformément aux IFRS) ajusté, entre autres, pour les ajustements des immeubles de placement à la juste valeur, les impôts différés ou exigibles suite à une disposition d'immeubles, la décomptabilisation et la dépréciation du goodwill, les salaires de location pour la mise en place 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 une disposition d'immeubles. La direction croit que les fonds provenant de l'exploitation sont une mesure de résultats utile puisqu'elle ajuste le bénéfice net pour des items qui ne sont pas liés aux tendances du niveau d'occupation, de taux de location et de dépenses d'opération immobilière.

Les fonds provenant de l'exploitation ajustés sont 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 de générer des revenus locatifs de ses immeubles, ainsi qu'une provision pour frais relatifs à la location, sont calculés conformément à la définition de REALpac. La direction croit que les fonds provenant de l'exploitation ajustés représentent une mesure utile de la capacité de Cominar à générer des bénéfices stables.

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net déterminé conformément aux IFRS avec les fonds provenant de l'exploitation et avec les fonds provenant de l'exploitation ajustés :

Pour les périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2020 ¹	2019	2020 ¹	2019 ¹
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net (perte nette)	44 145	47 456	(229 000)	143 239
Salaires de location – mise en place des baux	990	879	2 836	2 481
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ²	45	2 559	329 471	(5 511)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	96	160	369	515
Frais de transactions	161	748	5 298	5 238
Dépréciation du goodwill	–	–	15 721	–
Fond provenant de l'exploitation ^{2,3}	45 437	51 802	124 695	145 962
Provision pour frais relatifs à la location	(8 057)	(8 075)	(22 486)	(24 524)
Comptabilisation linéaire des baux ²	423	254	397	128
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(6 045)	(5 611)	(16 950)	(16 228)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{2,3}	31 758	38 370	85 656	105 338
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{3,4}	70,6 %	85,7 %	102,1 %	93,1 %
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles de bureaux ¹	26 902	27 513	73 300	79 823
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles commerciaux ¹	13 989	25 206	39 837	74 211
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles industriels et polyvalents ¹	20 268	19 375	56 604	57 764
Fonds provenant de l'exploitation - corporatif ¹	(15 722)	(20 292)	(45 046)	(65 836)
Fonds provenant de l'exploitation	45 437	51 802	124 695	145 962
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles de bureaux ¹	19 681	29 100	52 809	59 303
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles commerciaux ¹	10 316	26 269	29 025	61 563
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles industriels et polyvalents ¹	17 450	19 443	48 867	50 309
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - corporatif ¹	(15 689)	(36 442)	(45 045)	(65 837)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	31 758	38 370	85 656	105 338

(1) Le trimestre et la période de neuf mois terminés le 30 septembre 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19. Se référer à la section « COVID-19 - Analyses des impacts et risques » du rapport de gestion au 30 septembre 2020.

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

(3) Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent communiqué de presse.

(4) Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés comprennent, entre autres, 0,3 million d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et l'impact financier estimé de la COVID-19. Excluant ces ajustements, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 45,7 millions ou 0,25 \$ par part en 2020 comparativement à 52,7 millions ou 0,29 \$ par part, en 2019. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 32,0 millions ou 0,18 \$ par part en 2020 comparativement à 39,3 millions ou 0,22 \$ par part en 2019. Conséquemment, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 67 %.

TAUX D'OCCUPATION

Au 30 septembre 2020	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
Secteur d'activité								
Bureau	91,4 %	90,1 %	97,6 %	96,8 %	92,6 %	91,8 %	93,0 %	91,9 %
Commercial	92,1 %	88,0 %	89,5 %	84,7 %	87,5 %	59,4 %	90,9 %	85,6 %
Industriel et polyvalent	96,3 %	94,5 %	96,0 %	95,1 %	S.O.	S.O.	96,3 %	94,6 %
Total	94,0 %	91,8 %	93,9 %	91,4 %	91,9 %	86,8 %	93,8 %	91,3 %

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 2 novembre 2020, Cominar a remboursé à l'échéance ses débentures de premier rang non garanties de série 3 totalisant 100,0 millions de dollars et portant intérêt à 4,00 % au moyen de sa facilité de crédit renouvelable non garantie.

INFORMATION FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés et le rapport de gestion intermédiaire du troisième trimestre de 2020 sont déposés sur le site de SEDAR à l'adresse sedar.com et sont disponibles sur le site Web de Cominar, à l'adresse cominar.com.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 4 NOVEMBRE 2020

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **mercredi 4 novembre 2020 à 11 h (HNE)**, afin de discuter des résultats du troisième trimestre de 2020. 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 Web du Fonds à cominar.com, sous le titre « Conférence téléphonique ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du mercredi 4 novembre 2020 à 14 h, jusqu'au mercredi 11 novembre 2020 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **356349#**.

PROFIL AU 4 NOVEMBRE 2020

Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifié au Canada et est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Notre portefeuille est constitué de 314 immeubles de grande qualité, soit des immeubles de bureau, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels ayant une superficie totale de 35,8 millions de pieds carrés et situés dans les régions de Montréal, de Québec et d'Ottawa. L'objectif principal de Cominar est de maximiser le rendement total des porteurs de parts, au moyen d'un régime de distributions fiscalement efficient et par la maximisation de la valeur des parts grâce à une gestion proactive 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 plus d'information :

Sylvain Cossette, Président et chef de la direction
sylvain.cossette@cominar.com

Antoine Tronquoy, Vice-président exécutif et chef de la direction financière
antoine.tronquoy@cominar.com

Tél : (418) 681-8151