

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Pour publication immédiate

**COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DE L'ANNÉE 2020 ET FAIT UNE MISE À JOUR SUR LA COVID-19**

Québec, Québec, le 3 mars 2021 - Le Fonds de placement immobilier Cominar ("Cominar" ou le "Fonds") (TSX: CUF.UN) annonce ses résultats du quatrième trimestre et de l'exercice terminés le 31 décembre 2020.

**FAITS SAILLANTS DU QUATRIÈME TRIMESTRE ET DE L'ANNÉE 2020**

- Le processus formel d'analyse stratégique pour identifier, analyser et évaluer une vaste gamme d'alternatives stratégiques possibles en vue de continuer d'accroître la valeur pour les porteurs de parts annoncé le 15 septembre 2020 se poursuit
- **Fonds provenant de l'exploitation**<sup>1</sup> par part de 0,28 \$ pour le trimestre et 0,96 \$ pour 2020, impactés de manière significative par la COVID-19 lorsque comparés à 0,27 \$ et 1,07 \$ pour les périodes correspondantes de 2019
- **Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés**<sup>1</sup> de 37,5 % pour le trimestre et de 80,3 % pour 2020
- **Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**<sup>1</sup> en baisse de 0,8 % pour le trimestre et de 5,1 % pour 2020, dont une hausse de 8,5 % du secteur bureau, un recul de 14,7 % pour le secteur commercial et une hausse de 4,9 % du secteur industriel
- **Perception des loyers** de 95,8 % pour le trimestre terminé le 31 décembre 2020 et de 97,2 % pour 2020
- **Pertes de crédit attendues** de 5,6 millions de dollars ou 3,4 % des produits d'exploitation pour le trimestre et de 33,6 millions de dollars ou 5,1 % des produits d'exploitation pour 2020, en baisse par rapport à 8,0 millions de dollars ou 4,9 % des produits d'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2020
- Ajustement négatif de la **juste valeur des immeubles de placement** de 151,6 millions de dollars pour le trimestre et de 481,0 millions de dollars pour 2020 sur une base proportionnelle<sup>1</sup>
- Le taux d'occupation physique est resté stable à 91,7 %
- **Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés** de 7,4 % en 2020, portée par une croissance de 18,0 % du secteur industriel, une croissance de 7,6 % du secteur bureau et une baisse de 4,3 % du secteur commercial
- Au 31 décembre 2020, Cominar disposait de 13,6 millions de dollars d'encaisse, 325,8 millions de dollars de disponibilité sur sa facilité de crédit renouvelable non garantie de 400 millions de dollars, résultant en une liquidité totale de 339,4 millions de dollars

«Malgré les défis posés par la pandémie dans le secteur immobilier, les résultats opérationnels et financiers de Cominar démontrent la résilience de notre portefeuille dans ces circonstances exceptionnelles, portés par la solide performance de nos secteurs industriel et de bureaux qui ont bénéficié d'une croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable en 2020 de 3,3 % et 4,6 % respectivement », a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. M. Cossette a ajouté: «Notre examen stratégique est en cours et des mises à jour supplémentaires seront fournies si nécessaire ou approprié.»

«Les résultats d'exploitation se sont considérablement améliorés, les pertes de crédit attendues pour le trimestre ont diminué à 3,4 % des produits d'exploitation, comparativement à 4,9 % et 11,3 % respectivement aux troisième et deuxième trimestres. La perception des loyers s'est améliorée à 95,8 % pour le trimestre et totalise 97,2 % pour 2020 », a déclaré Antoine Tronquoy, vice-président exécutif et chef des opérations financières. «Malgré un contexte défavorable, notre taux d'occupation commis s'est légèrement amélioré au cours du trimestre de 93,8 % à 94,0 % et nous avons enregistré une croissance de 7,4 % du loyer net moyen des baux renouvelés sur l'année, portée par les secteurs industriel et de bureaux. Enfin, nos liquidités s'élevaient à 339 millions de dollars. »

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

## **FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS**

- La **perte nette** pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020 s'est établi à 329,3 millions de dollars, comparativement à un bénéfice net de 462,5 millions de dollars en 2019. Ce résultat reflète une baisse de 31,1 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net principalement liée à l'incidence de la COVID-19, une baisse de 746,2 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement (ajustement négatif de 469,8 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, comparativement à un ajustement positif de 276,5 millions de dollars pour l'exercice précédent) et de 12,3 millions de dollars de la quote-part du résultat net (perte nette) des coentreprises et une augmentation de 15,7 millions de dollars de la dépréciation du goodwill, partiellement compensée par une baisse de 7,4 millions de dollars de la charge financière et une diminution de 4,8 millions de dollars des coûts de restructuration.
- Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020, des **pertes de crédit attendues** de 33,6 million de dollars ont été enregistrées, principalement dues à la COVID-19, dont \$3,9 millions de dollars pour le bureau, 25,9 millions de dollars pour le commercial et 3,9 millions de dollars pour l'industriel et polyvalent. Les pertes de crédit attendues de Cominar pour 2020 comprennent 4,8 millions de dollars pour la portion renoncée du propriétaire dans le cadre du programme AUCLC et du programme du gouvernement du Québec qui représente 12,5 % du loyer des locataires admissibles, 12,3 millions de dollars de réductions de loyer accordées aux locataires liés à des loyers déjà enregistrés comme à recevoir lorsque le locataire a fait une demande d'aide financière, et 16,6 millions de dollars pour tous les autres comptes clients dont le recouvrement est incertain. Les pertes de crédit attendues sont présentées dans les charges d'exploitation.
- Le **bénéfice net ajusté<sup>1</sup>** pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020 s'est établi à 181,6 millions de dollars comparativement à 202,3 millions de dollars pour 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.
- Le **bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable<sup>1</sup>** pour le quatrième trimestre de 2020 était de 90,3 millions de dollars comparativement à 91,0 millions de dollars pour le trimestre correspondant de 2019, ce qui s'est traduit par une baisse de 0,8 % d'une année à l'autre en raison d'une croissance de 8,5 % du portefeuille de bureaux et d'une croissance de 4,9 % du portefeuille industriel et polyvalent combiné à 14,7 % de baisse du portefeuille commercial. Pour 2020, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable était de 335,4 millions de dollars, comparativement à 353,2 millions de dollars pour 2019, ce qui représente une diminution de 5,1 % d'une période à l'autre, attribuable à une croissance de 4,6 % du portefeuille bureau, combinée à une croissance de 3,3 % du portefeuille industriel et polyvalent ainsi qu'à une baisse de 21,5 % du portefeuille commercial. Cette diminution s'explique principalement par l'incidence financière de la COVID-19, partiellement compensée par une augmentation du taux d'occupation physique moyen, la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés et une diminution des frais d'exploitation et des taxes foncières.
- Les **fonds provenant de l'exploitation<sup>1</sup>** par part pleinement dilués se sont établis à 0,96 \$ pour l'exercice 2020, comparativement à 1,07 \$ par part pour l'exercice 2019. Cette baisse est principalement attribuable à la baisse du bénéfice d'exploitation net.
- Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1</sup>** par part se sont établis à 0,71 \$ pour l'exercice 2020, comparativement à 0,77 \$ par part pour l'exercice 2019 en raison de la baisse des fonds provenant de l'exploitation.
- Le **ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1</sup>** de l'exercice 2020 était de 80,3 %, alors qu'il était de 93,5 % pour l'exercice 2019, en raison de la diminution des fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1</sup> combinée à la diminution de la distribution effective depuis août 2020. Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1</sup> pour le trimestre terminé le 31 décembre 2020 était de 37,5 % comparativement à 90,0 % pour la même période en 2019.
- La **croissance du loyer net moyen des baux renouvelés** s'est établie à 7,4% en 2020, comparativement à 2,8% pour l'exercice précédent. La croissance du loyer des baux renouvelés est liée principalement à la forte croissance dans le portefeuille industriel et polyvalent de 18,0 %, à une croissance de 7,6 % dans le portefeuille bureau, et par une diminution de 4,3 % dans le portefeuille commercial.
- Le **taux de rétention** des baux venus à échéance en 2020 s'établit à 76,3 % en 2020 alors qu'il était de 77,3 % en 2019. Au cours de 2020, nous avons renouvelé une superficie de 4,5 millions de pieds carrés et signé de nouveaux baux pour 1,9 million de pieds carrés.
- Le **taux d'occupation commis** a diminué à 94,0 % au 31 décembre 2020, par rapport à 95,1 % au 31 décembre 2019. Le **taux d'occupation physique** est demeuré stable à 91,7 %.
- La proportion des immeubles industriels et polyvalents en pourcentage du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable a augmenté pour atteindre 27,3 % pour le trimestre terminé le 31 décembre 2020 comparativement à 25,9 % pour le trimestre terminé le 31 décembre 2019. La contribution de notre portefeuille d'immeubles de bureaux a augmenté de 38,1 % à 41,8 %, tandis que celle du portefeuille commercial a diminué, passant de 36,0 % à 30,9 % pour la même période.
- Les **frais d'administration du Fonds** ont diminué de 1,6 % d'une période à l'autre, à 17,0 millions de dollars pour l'exercice 2020 comparativement à 17,3 millions de dollars pour l'exercice 2019, principalement en raison de l'incidence de 1,3 million de dollars sur les salaires et les avantages sociaux du programme de Subvention Salariale d'Urgence Canadienne («SSUC»), partiellement compensée par les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques.

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

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

- En 2020, la direction a réévalué l'ensemble du portefeuille immobilier et a déterminé qu'une diminution nette de 469,8 millions de dollars était nécessaire pour ajuster la valeur comptable des immeubles de placement à la juste valeur, y compris une diminution de 182,7 millions de dollars pour le secteur des bureaux, une diminution de 410,2 millions de dollars pour le secteur commercial, partiellement compensées par une augmentation de 123,2 millions de dollars pour le segment industriel et polyvalent. Sur une base proportionnelle, la variation négative de la juste valeur s'est établie à 481,0 millions de dollars pour 2020.
- Le **ratio d'endettement**<sup>1</sup> était de 55,3% au 31 décembre 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 469,8 millions de dollars.
- Le **ratio dette/BAIIA**<sup>1</sup> au 31 décembre 2020 était de 11.3x comparativement à 10.6x au 31 décembre 2019.
- Au 31 décembre 2020, le **ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie** était de 1.76:1, 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 31 décembre 2020.
- Le **ratio des dettes non garanties sur la dette totale** était de 37,5 % au 31 décembre 2020, en hausse par rapport à 33,3 % au 31 décembre 2019.
- Au 31 décembre 2020, Cominar disposait de fonds de 13,6 millions de dollars en encaisse et d'un montant disponible de 325,8 millions de dollars sur sa facilité de crédit renouvelable non garantie de 400,0 millions de dollars, résultant en une liquidité totale de 339,4 millions de dollars.

## **FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS**

- Pour exercice terminé le 31 décembre 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 128,7 millions de dollars, en baisse de 3,9 % par rapport à 134,0 millions de dollars pour l'exercice précédent. En tenant compte des investissements dans des immeubles en développement, les dépenses en capital ont représenté 153,7 millions de dollars, en baisse de 7,1% par rapport à 165,4 millions de dollars en 2019.
- Les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 31 décembre 2020 totalisaient 21,0 millions de dollars, en hausse par rapport à 11,7 millions de dollars au 31 décembre 2019.

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>							
	Trimestre terminé le 31 décembre 2020				Exercice terminé le 31 décembre 2020			
	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
<b>Montants perçus et ententes négociées</b>	97,3 %	95,5 %	96,7 %	96,6 %	98,3 %	97,4 %	98,5 %	98,1 %
montants reçus	97,3 %	93,4 %	96,4 %	95,8 %	98,3 %	94,9 %	98,3 %	97,2 %
montants à recevoir (ententes)	— %	2,1 %	0,3 %	0,8 %	— %	2,5 %	0,2 %	0,9 %
<b>Montants à recevoir (autres)</b>	2,7 %	4,5 %	3,3 %	3,4 %	1,7 %	2,6 %	1,5 %	1,9 %
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>1</sup> Au 2 mars 2021. En pourcentage du loyer facturé.

Le tableau suivant présente les pertes de crédit attendues pour les périodes terminées le 31 décembre 2020:

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020	Bureau	Commercial	Industriel et polyvalent	Total
Pertes de crédit attendues sur les comptes clients	2 435	11 651	2 487	16 573
Pertes de crédit attendues - portion renoncée des programmes AUCLC	456	3 781	550	4 787
Pertes de crédit attendues - réduction de loyer	964	10 464	824	12 252
Total des pertes de crédit attendues	3 855	25 896	3 861	33 612
Pourcentage des revenus d'exploitation	1,5 %	10,9 %	2,5 %	5,1 %

La perte de crédit attendue de Cominar en 2020 inclut la portion renoncée revenant au propriétaire dans le cadre du programme AUCLC et du programme du gouvernement du Québec (programmes AUCLC), laquelle représente 12,5 % du loyer du locataire admissible, des réductions de loyer octroyées aux locataires en lien avec des loyers qui avaient déjà été comptabilisés dans les débiteurs lorsque les locataires avaient fait une demande d'aide financière et une provision pour report de loyer à court terme et pour toutes autres créances pour lesquelles la recouvrabilité est incertaine.

### Résultats d'exploitation

La COVID-19 a eu un impact sur les résultats financiers 2020 de Cominar, en particulier sur la capacité de nos clients à payer leur loyer en totalité ou en partie. Le programme AUCLC exigeait que les propriétaires renoncent 25% du loyer brut pour les mois d'avril à septembre 2020 des clients admissibles au programme fédéral. Le gouvernement du Québec a compensé 50 % de cette perte. Cominar a également accordé plusieurs mesures d'allègement allant de réductions de loyer à des paiements de loyer différés jusqu'à 12 mois aux clients non admissibles aux programmes gouvernementaux. Toutes ces initiatives ont contribué à une augmentation significative des comptes clients et des pertes de crédit attendues pour l'exercice 2020. La direction estime à 30,7 millions de dollars la portion attribuable à la COVID-19 (4,8 millions pour la portion renoncée du propriétaire dans le cadre des programmes AUCLC (12,5 %), 12,3 millions de dollars pour les réductions de loyers et 13,6 millions de dollars pour l'incertitude entourant le recouvrement de tous les autres comptes clients).

De plus, nos produits d'exploitation ont aussi été touchés par la baisse des loyers à pourcentage et par les baisses de locations temporaires et les produits d'exploitation tirés des stationnements. Les produits d'exploitation prévoyant le recouvrement des charges d'exploitation ont également subi une baisse notable en raison des réductions de nos charges d'exploitation attribuables à l'incidence de la COVID-19 et des autres diminutions en lien avec notre plan stratégique. La direction a estimé que les produits d'exploitation de 2020 ont diminué de 23,5 millions de dollars en raison de la COVID-19, tandis que les charges d'exploitation (excluant les pertes de crédit attendues) ont diminué de 18,5 millions de dollars, notamment au chapitre des coûts de réparation et d'entretien des immeubles (9,4 millions de dollars) et des coûts d'énergie (6,1 millions de dollars). La diminution des charges d'exploitation tient compte d'un

montant de 3,4 millions de dollars provenant du programme de SSUC dû par le gouvernement fédéral, dont un montant estimé à 1,2 million de dollars sera retourné aux locataires. En incluant les pertes de crédit attendues, l'impact négatif du COVID-19 sur le bénéfice d'exploitation net pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020 est estimé à 35,8 millions de dollars.

### **Dépenses en immobilisations et gestion des dépenses**

Afin de réduire au minimum l'incidence sur les flux de trésorerie disponibles des pressions sur les produits d'exploitation exercées par la pandémie, Cominar s'est efforcée 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 dépenses en immobilisations ont été mises en œuvre, notamment la réduction, lorsque possible, des incitatifs à l'intention des locataires, des investissements en capital liés au maintien de la capacité de générer des revenus et des projets de développement, le report du paiement des impôts fonciers et des coûts d'électricité, les mises à pied temporaires et la compression des frais 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 de 2020 (excluant les pertes de crédit attendues et les impôts fonciers et services) de 28,7 millions de dollars en comparaison des dépenses budgétées. Les dépenses en capital ont également été réduites de 69,6 millions de dollars en comparaison aux investissements budgétés.

## **PROCESSUS D'ANALYSE STRATÉGIQUE**

Le 15 septembre 2020, nous avons annoncé le lancement d'un processus officiel d'analyse stratégique pour identifier, examiner et évaluer un large éventail d'alternatives stratégiques potentielles en vue de continuer à accroître la valeur pour les porteurs de parts. Le processus d'examen stratégique est supervisé par un comité spécial de fiduciaires indépendants désignés par le conseil, composé de Luc Bachand, qui agit à titre de président du comité, de Mitchell Cohen, de Karen Laflamme et de René Tremblay. Zachary George et Paul Campbell ont été initialement désignés comme membres du comité. Ils se sont toutefois récusés respectivement le 23 septembre 2020 et le 14 janvier 2021 au vu du potentiel de conflits d'intérêts réels ou perçus. René Tremblay a été nommé membre du comité le 7 décembre 2020 pour combler la vacance créée par le départ de M. George. Le FPI n'a pas établi de calendrier définitif pour terminer le processus d'analyse stratégique et aucune décision n'a été prise pour le moment. Rien ne garantit que ce processus d'analyse stratégique donnera lieu à une transaction ou, si une transaction est entreprise, quant aux modalités ou au calendrier d'une telle transaction. Le FPI n'a pas actuellement l'intention de divulguer d'autres développements concernant ce processus, à moins et jusqu'à ce qu'il soit déterminé que la divulgation est nécessaire ou appropriée.

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

Les états financiers consolidés 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 pour le quatrième trimestre et l'exercice terminés le 31 décembre 2020, disponible sur le site Web de Cominar et sur le site Web de Sedar.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2020 <sup>1</sup>	2019 <sup>1</sup>	2020 <sup>2</sup>	2019 <sup>2</sup>
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	<b>166 156</b>	173 931	<b>661 320</b>	704 041
Charges d'exploitation	<b>(78 200)</b>	(82 715)	<b>(334 133)</b>	(345 719)
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<b>87 956</b>	91 216	<b>327 187</b>	358 322
Charge financière	<b>(33 901)</b>	(40 416)	<b>(143 640)</b>	(151 051)
Frais d'administration du Fonds	<b>(4 212)</b>	(4 145)	<b>(16 973)</b>	(17 254)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	<b>(150 295)</b>	270 964	<b>(469 763)</b>	276 475
Quote-part du bénéfice net (perte nette) des coentreprises	<b>252</b>	2 822	<b>(5 058)</b>	7 200
Frais de transaction	<b>(77)</b>	(1 225)	<b>(5 375)</b>	(6 463)
Frais de restructuration	—	—	—	(4 774)
Dépréciation du goodwill	—	—	<b>(15 721)</b>	—
<b>Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices</b>	<b>(100 277)</b>	319 216	<b>(329 343)</b>	462 455
Impôts exigibles	—	—	<b>66</b>	—
Différés	—	49	—	49
<b>Bénéfice net (perte nette) et résultat global</b>	<b>(100 277)</b>	319 265	<b>(329 277)</b>	462 504
Portefeuille immeubles de bureaux	<b>(113 128)</b>	78 758	<b>(84 865)</b>	153 747
Portefeuille immeubles commerciaux	<b>(143 027)</b>	(105 832)	<b>(351 989)</b>	(35 306)
Portefeuille immeubles industriels et polyvalents	<b>177 674</b>	370 894	<b>184 791</b>	434 930
Corporatif	<b>(21 796)</b>	(24 555)	<b>(77 214)</b>	(90 867)
<b>Bénéfice net (perte nette) et résultat global</b>	<b>(100 277)</b>	319 265	<b>(329 277)</b>	462 504

1 Le trimestre terminé le 31 décembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,4 million de dollars (inclut 5,2 millions de dollars en pénalités payées sur les remboursements de prêts hypothécaires avant l'échéance pour le trimestre terminé le 31 décembre 2019).

2 En plus des événements qui ont influé sur les résultats du trimestre et qui sont mentionnés ci-dessus, l'exercice terminé le 31 décembre 2020 inclut des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars, de frais de maintien du rendement de 2,5 millions de dollars payés dans le cadre du rachat de la débenture de série 4 et de pénalités pour remboursements d'hypothèques avant échéance de 4,6 millions de dollars (inclut 1,0 million de dollars provenant du règlement approuvé par le tribunal entre Target Canada et ses créanciers, 1,1 million de dollars en frais de rachat de débentures, 4,8 millions de dollars en frais de restructuration et 1,0 million de dollars au titre d'une indemnité de départ payée à la suite du départ d'un membre de la haute direction pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019).

Pour l'exercice 2020, Cominar a déclaré une perte nette de 329,3 millions de dollars, comparativement à un bénéfice net de 462,5 millions de dollars pour l'exercice 2019. Ce résultat reflète une diminution de 31,1 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net attribuable à l'impact de la COVID-19, une diminution de 746,2 millions de dollars de l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur et de 12,3 millions de dollars de la quote-part du bénéfice net des coentreprises ainsi qu'une augmentation de 15,7 millions de dollars de la dépréciation du goodwill, partiellement compensée par une baisse de 7,4 millions de dollars des charges financières et par une diminution de 4,8 millions de dollars des frais de restructuration.

## **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.

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre			Exercice		
	2020 <sup>1</sup>	2019	% $\Delta$	2020 <sup>1</sup>	2019	% $\Delta$
	\$	\$		\$	\$	
<b>Type d'immeuble</b>						
Bureau	<b>37 675</b>	34 710	8,5	<b>142 228</b>	135 972	4,6
Commercial	<b>27 957</b>	32 767	(14,7)	<b>98 956</b>	126 038	(21,5)
Industriel et polyvalent	<b>24 704</b>	23 550	4,9	<b>94 182</b>	91 215	3,3
<b>Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part de Cominar <sup>2</sup></b>	<b>90 336</b>	91 027	(0,8)	<b>335 366</b>	353 225	(5,1)
immeubles vendus, acquis ou en développement en 2019 et 2020	<b>77</b>	2 668	(97,1)	<b>1 850</b>	14 930	(87,6)
<b>Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar <sup>2</sup></b>	<b>90 413</b>	93 695	(3,5)	<b>337 216</b>	368 155	(8,4)
<b>Bénéfice d'exploitation net — États financiers</b>	<b>87 956</b>	91 216	(3,6)	<b>327 187</b>	358 322	(8,7)
<b>Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises</b>	<b>2 457</b>	2 479	(0,9)	<b>10 029</b>	9 833	2,0

1 Le trimestre et l'exercice terminés le 31 décembre 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19

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

La diminution du bénéfice d'exploitation net selon les états financiers et selon la quote-part en 2020 comparativement à 2019 s'explique principalement par l'incidence financière de la COVID-19 qui a impacté Cominar pour les mois d'avril à décembre 2020 et des propriétés vendues en 2019 et 2020, partiellement compensée par un impact net positif d'une partie du programme SSUC, l'augmentation du taux d'occupation physique moyen des locaux, la croissance du loyer net moyen des baux renouvelés et la diminution des coûts d'exploitation et des taxes foncières et des services.

## **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 est 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 :

Périodes terminées les 31 décembre	Trimestre		Exercice	
	2020 <sup>1</sup>	2019	2020 <sup>1</sup>	2019
	\$	\$	\$	\$
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>(100 277)</b>	319 265	<b>(329 277)</b>	462 504
Salaires de location — mise en place des baux	<b>(603)</b>	866	<b>2 233</b>	3 347
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur <sup>2</sup>	<b>151 554</b>	(272 303)	<b>481 025</b>	(277 814)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	<b>192</b>	161	<b>561</b>	676
Frais de transactions	<b>77</b>	1 225	<b>5 375</b>	6 463
Dépréciation du goodwill	—	—	<b>15 721</b>	—
<b>Fond provenant de l'exploitation <sup>2,3</sup></b>	<b>50 943</b>	49 165	<b>175 638</b>	195 127
Provision pour frais relatifs à la location	<b>(7 750)</b>	(7 658)	<b>(30 236)</b>	(32 182)
Comptabilisation linéaire des baux <sup>2</sup>	<b>1 125</b>	(390)	<b>1 522</b>	(262)
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(50)</b>	(5 495)	<b>(17 000)</b>	(21 723)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>2,3</sup></b>	<b>44 268</b>	35 622	<b>129 924</b>	140 960
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés <sup>3,4</sup>	<b>37,5 %</b>	90,0 %	<b>80,3 %</b>	93,5 %
<b>Fonds provenant de l'exploitation - immeubles de bureaux <sup>1</sup></b>	<b>29 239</b>	30 638	<b>108 723</b>	110 461
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles commerciaux <sup>1</sup>	<b>20 860</b>	25 551	<b>65 774</b>	99 762
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles industriels et polyvalents <sup>1</sup>	<b>21 189</b>	17 370	<b>77 793</b>	75 134
Fonds provenant de l'exploitation - corporatif <sup>1</sup>	<b>(20 345)</b>	(24 394)	<b>(76 652)</b>	(90 230)
<b>Fonds provenant de l'exploitation</b>	<b>50 943</b>	49 165	<b>175 638</b>	195 127
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles de bureaux <sup>1</sup></b>	<b>26 272</b>	23 558	<b>85 095</b>	82 861
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles commerciaux <sup>1</sup>	<b>18 469</b>	21 594	<b>52 595</b>	83 157
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles industriels et polyvalents <sup>1</sup>	<b>19 873</b>	14 838	<b>68 885</b>	65 146
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - corporatif <sup>1</sup>	<b>(20 346)</b>	(24 368)	<b>(76 651)</b>	(90 204)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés</b>	<b>44 268</b>	35 622	<b>129 924</b>	140 960

1 Le trimestre et l'exercice terminés le 31 décembre 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19

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 pour 2020 comprennent, entre autre, 1,7 million de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et l'impact financier estimé de la COVID-19. Excluant les honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les pénalités sur les remboursements hypothécaires avant échéance, les frais de remboursement des débetures et les frais de restructuration, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 184,4 millions de dollars ou 1,01\$ par part en 2020 comparativement à 206,2 millions de dollars ou 1,13\$ par part, en 2019. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ajustés auraient été de 138,7 millions de dollars ou 0,76\$ par part en 2020 comparativement à 152,1 millions de dollars ou 0,83\$ par part en 2019. Conséquemment, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 75,0 %.

## **TAUX D'OCCUPATION**

Au 31 décembre 2020	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
<b>Type d'immeuble</b>								
Bureau	91,7 %	90,1 %	97,7 %	97,2 %	92,1 %	88,6 %	93,1 %	91,4 %
Commercial	91,3 %	87,8 %	90,3 %	86,0 %	87,5 %	65,2 %	90,8 %	86,3 %
Industriel et polyvalent	96,6 %	95,2 %	96,9 %	95,7 %	S.O.	S.O.	96,7 %	95,3 %
<b>Total</b>	<b>94,1 %</b>	<b>92,1 %</b>	<b>94,5 %</b>	<b>92,2 %</b>	<b>91,5 %</b>	<b>85,1 %</b>	<b>94,0 %</b>	<b>91,7 %</b>

## **ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN**

Le 15 février 2021, Cominar a conclu la vente d'un immeuble de bureaux destiné à la vente situé à Montréal pour un montant total de 3,0 millions de dollars.

## **INFORMATION FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE**

Les états financiers consolidés et le rapport de gestion de l'exercice 2020 sont déposés sur le site de SEDAR à l'adresse [sedar.com](http://sedar.com) et sont disponibles sur le site Web de Cominar, à l'adresse [cominar.com](http://cominar.com).

## **CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 3 MARS 2021**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **mercredi 3 mars 2021 à 11 h (HNE)**, afin de discuter des résultats de l'exercice 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](http://cominar.com), sous le titre « Conférence téléphonique ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du mercredi 3 mars 2021 à 14 h, jusqu'au mercredi 10 mars 2021 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **477201 #**.

## **PROFIL AU 3 MARS 2021**

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. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 313 immeubles répartis dans trois secteurs d'activité distincts, soit des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels et polyvalents. Le portefeuille immobilier de Cominar totalise 35,8 millions de pieds carrés de superficie situés dans les régions de Montréal, Québec et 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:**

### **Analystes et investisseurs:**

Sylvain Cossette  
Président et chef de la direction  
[sylvain.cossette@cominar.com](mailto:sylvain.cossette@cominar.com)

Antoine Tronquoy,  
Vice-président exécutif et chef de la direction  
financière  
[antoine.tronquoy@cominar.com](mailto:antoine.tronquoy@cominar.com)

Tel: (418) 681-8151

### **Média:**

Sandra Lécuyer  
Vice-présidente, talent et organisation  
[sandra.lecuyer@cominar.com](mailto:sandra.lecuyer@cominar.com)