

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Pour publication immédiate

COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2021

Québec, Québec, le 3 novembre 2021 - Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce ses résultats du trimestre terminé le 30 septembre 2021.

FAITS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2021

- **Les fonds provenant de l'exploitation**¹ par part s'élevaient à 0,28 \$ pour le trimestre, comparativement à 0,25 \$ pour la période correspondante de 2020. Excluant 1,1 million de dollars correspondant aux honoraires de consultation versés pour le processus d'analyse stratégique, les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part s'établissent à 0,29 \$. Les fonds provenant de l'exploitation par part comprennent l'impact positif d'un renversement partiel de provisions pour pertes de crédit du dernier trimestre et de la dernière année, d'un montant de 2,5 millions de dollars
- **Les fonds provenant de l'exploitation ajustés**¹ par part s'élevaient à 0,19 \$ pour le trimestre, comparativement à 0,17 \$ pour la période correspondante de 2020. Excluant 1,1 million de dollars correspondant aux honoraires de consultation versés pour le processus d'analyse stratégique, les fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés par part s'établissent à 0,20 \$. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part comprennent l'impact positif d'un renversement partiel de provisions pour pertes de crédit du dernier trimestre et de la dernière année, d'un montant de 2,5 millions de dollars
- **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés**¹ se chiffre à 47,4% pour le trimestre, comparativement à 70,6% pour la période correspondante de 2020
- **Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable**¹ a augmenté de 6,2% pour le trimestre, y compris une diminution de (5,3)% pour le secteur des immeubles de bureaux, une augmentation de 19,6% pour le secteur commerce de détail et une augmentation de 10,5% pour le secteur industriel et polyvalent
- **La perception des loyers** se chiffre à 97,1% pour le trimestre (y compris les montants à recevoir des organismes gouvernementaux), soit légèrement mieux qu'au deuxième trimestre de 2021 après le même nombre de jours suivant la clôture de la période à 96,3 %. À titre indicatif, à ce jour, le taux de perception des loyers pour le deuxième trimestre de 2021 s'établit à 98,5%
- **Les pertes de crédit attendues** se sont élevées à (0,9) million de dollars, ou (0,6)% des produits d'exploitation pour le trimestre, en raison principalement de renversements partiels des périodes précédentes, soit (0,2) million de dollars pour le secteur des immeubles de bureaux (0,9 million de dollars en 2020), (0,2) million de dollars pour le secteur du commerce de détail (7,0 millions de dollars en 2020) et (0,5) million de dollars pour le secteur industriel et polyvalent (0,2 million de dollars en 2020)
- **Le taux d'occupation physique** a légèrement diminué, passant de 91,7 % au 31 décembre 2020 à 91,4% à la fin du trimestre
- **Les nouveaux baux et les baux renouvelés** représentaient 101,3% des baux venant à échéance en 2021
- **La croissance du loyer net moyen** des baux renouvelés pour le troisième trimestre s'établit à 9,5%, entraînée d'une hausse de 28,1% du secteur industriel, d'une hausse de 8,3% du secteur des immeubles de bureaux et d'une baisse de (1,4)% du secteur du commerce de détail et **la croissance du loyer net moyen** des baux renouvelés pour l'exercice terminant le 31 décembre 2021 s'élève à 8,3%
- Au 30 septembre 2021, les liquidités disponibles de 341,0 millions de dollars se composaient de 325,7 millions de dollars disponibles aux termes des facilités de crédit et de 15,3 millions de dollars en trésorerie et équivalents de trésorerie
- Le ratio d'endettement s'établissait à 55,1% au 30 septembre 2021, en baisse par rapport à 55,3 % au 31 décembre 2020
- Le 24 octobre 2021, Cominar a annoncé qu'il avait conclu une convention d'arrangement visant son acquisition par Iris Acquisition II LP, une entité créée par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Candere Inc. et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis REIT et des partenariats gérés par Sandpiper Group, pour une contrepartie de 11,75 \$ par part payable en espèces. L'opération prendra effet seulement si, entre autres choses, elle est approuvée à 66 2/3 % des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée extraordinaire des porteurs de parts convoquée pour examiner l'opération. La clôture de l'opération devrait avoir lieu au cours du premier trimestre de 2022

« À l'issue du processus d'examen stratégique approfondi, et sur la recommandation des fiduciaires indépendants du conseil, nous sommes ravis d'être parvenus à un résultat qui procure une valeur complète et équitable à nos porteurs de parts », a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar. « Pendant le processus d'examen, il est apparu clairement qu'un cadre de société fermée conviendrait mieux aux activités de Cominar, et nous sommes convaincus que les parties acquéreuses sont bien placées pour poursuivre les investissements dans nos actifs sur le long terme, tout en continuant de servir des locataires et des collectivités que nous apprécions. »

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

La performance financière de Cominar pour le troisième trimestre de 2021 a été affectée négativement par la pandémie de COVID-19.

Bénéfice net : Le bénéfice net pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021 s'est établi à 50,1 millions de dollars, comparativement à un bénéfice net de 44,1 millions de dollars en 2020. L'augmentation du bénéfice net de 6,0 millions de dollars s'explique surtout par une augmentation de 6,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net, partiellement contrebalancée par l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur de 0,5 million de dollars.

Bénéfice d'exploitation net des immeubles comparables : Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du troisième trimestre 2021 a augmenté de 5,2 millions de dollars ou 6,2% par rapport au trimestre correspondant de 2020. La diminution des charges d'exploitation du portefeuille comparable au troisième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 découle principalement d'une baisse du taux d'occupation physique dans notre portefeuille bureau et d'une baisse du loyer net dans notre portefeuille commercial, en partie contrebalancées par une hausse du taux d'occupation et du loyer net de notre portefeuille industriel et polyvalent. La diminution de 7,0 millions de dollars des charges d'exploitation par rapport à la période correspondante de 2020 est surtout liée à la diminution importante de 8,9 millions de dollars des pertes de crédit attendues (ayant bénéficié du renversement partiel de 0,5 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues de la période précédente), en partie neutralisée par une augmentation de 1,0 million de dollars des impôts fonciers facturés aux locataires uniques (inclus également dans les produits d'exploitation, sans incidence sur le bénéfice d'exploitation net) et par une légère hausse des coûts d'exploitation et d'entretien des bâtiments suite à l'augmentation du niveau d'activité de notre portefeuille d'immeubles de bureaux par rapport à la période correspondante de 2020 alors que nous sortons de la pandémie de COVID-19.

Comparativement à la période correspondante de 2020, la contribution de notre portefeuille d'immeubles de bureaux en pourcentage du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021 a diminué de (4,8) % (passant de 43,2 % à 38,4 %), celle du portefeuille commercial a augmenté de 3,6 % (passant de 27,9 % à 31,5 %) et celle du portefeuille industriel et polyvalent a augmenté de 1,2 % (passant de 28,9 % à 30,1 %). L'augmentation pour le portefeuille commercial s'explique par des pertes de crédit attendues en 2020 plus élevées qu'en temps normal, en raison de la COVID-19.

Pertes de crédit attendues : Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021, des pertes de crédit attendues de (0,9) million de dollars ont été comptabilisées, dont (0,2) million de dollars sont liés au secteur des immeubles de bureaux (1,6 million de dollars en 2020), (0,2) million de dollars sont liés au secteur du commerce de détail (14,6 millions de dollars en 2020) et (0,5) million de dollars, au secteur industriel et polyvalent (2,1 millions de dollars en 2020). Les pertes de crédit attendues pour le trimestre étaient attribuables au renversement partiel de 0,5 million de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues de 2020 et au renversement partiel de 1,9 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues pour le deuxième trimestre de 2021, ainsi qu'à la comptabilisation par la Fonds de réductions de loyers de 1,7 million de dollars, dont une tranche de 0,7 million de dollars était auparavant incluse dans la provision pour pertes de crédit attendues.

Fonds provenant de l'exploitation¹ : Les fonds provenant de l'exploitation pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021 se sont chiffrés à 51,2 millions de dollars ou 0,28\$ par part, comparativement à 0,25\$ par part pour la période comparable de l'exercice précédent, en raison de l'augmentation de 6,5 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net (se reporter à la rubrique portant sur le bénéfice d'exploitation net). Les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre se sont établis à 52,4 millions de dollars, ou 0,29\$ par part.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés¹ : Les fonds provenant de l'exploitation ajustés pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021 ont été de 35,4 millions de dollars ou 0,19\$ par part comparativement à 31,8 millions de dollars ou 0,17\$ par part pour la période comparable de l'exercice précédent. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés ont augmenté par rapport au trimestre correspondant de 2020 en raison de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation, partiellement compensée par des augmentations de la provision pour frais de location et des dépenses en capital - maintien de la capacité de générer des revenus locatifs. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés - ajustés du trimestre se sont établis à 36,6 millions de dollars, ou 0,20\$ par part. **Le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés¹** pour le troisième trimestre de 2021 était de 47,4%, en baisse par rapport à 70,6% au trimestre comparable de l'exercice précédent, en raison de l'augmentation des fonds provenant de l'exploitation ajustés combinée à la diminution des distributions en vigueur depuis août 2020.

Taux d'occupation : Au 30 septembre 2021, le taux d'occupation physique de Cominar était de 91,4 %, en baisse de 0,3 % comparativement à la fin de l'exercice 2020. Au 30 septembre 2021 le taux d'occupation commis était de 93,7%, comparativement à 94,0% à la fin de l'exercice 2020.

Activités de location : Le taux de rétention pour 2021 s'établissait à 69,2 % à la fin du troisième trimestre, en comparaison à 65,1% pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice terminant le 31 décembre 2021, les loyers nets moyens sur 3,7 millions de pieds carrés de baux renouvelés ont augmenté de 8,3% (des augmentations de 21,7% pour le portefeuille industriel et polyvalent, 7,2% pour le portefeuille bureau et (0,3)% pour le portefeuille commercial). Les nouveaux baux ont totalisé 1,7 million de pieds carrés. Les nouveaux baux et les baux renouvelés ont représenté 101,3 % des baux arrivant à échéance en 2021.

FAITS SAILLANTS DU BILAN ET DES LIQUIDITÉS

Le **ratio d'endettement**¹ était de 55,1 % au 30 septembre 2021, en baisse comparativement à 55,3 % au 31 décembre 2020.

Le **ratio dette/BAIIA**¹ au 30 septembre 2021 était de 10.5x comparativement à 11.3x au 31 décembre 2020.

Ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie : Au 30 septembre 2021, le ratio des actifs non grevés sur la dette non garantie s'établissait à 1,64 : 1, en baisse par rapport à 1,76 : 1 au 31 décembre 2020. L'ensemble de nos actifs non grevés totalisait 1,7 milliard de dollars au 30 septembre 2021.

Ratio de la dette garantie sur l'actif : Se chiffrait à 38,3% au 30 septembre 2021, en hausse comparativement à 37,5 % au 31 décembre 2020.

Au 30 septembre 2021, Cominar disposait de fonds de 15,3 millions de dollars en encaisse et d'un montant disponible de 325,7 millions de dollars sur ses facilités de crédit, résultant en une liquidité totale de 341,0 millions de dollars.

FAITS SAILLANTS DES INVESTISSEMENTS

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021, 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 77,5 millions de dollars, en baisse de 11,1 % par rapport à 87,1 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 82,1 millions de dollars, en baisse de 24,1% par rapport à 108,2 millions de dollars en 2020.

MISE À JOUR SUR LA PANDÉMIE DE COVID-19

Notre taux de perception pour le troisième trimestre de 2021 s'établit à 97,1 %, y compris les montants à percevoir auprès des agences gouvernementales, soit légèrement mieux qu'au deuxième trimestre de 2021 après le même nombre de jours suivant la clôture de la période à 96,3 %. À titre indicatif, le taux de perception pour le deuxième trimestre de 2021 s'établit à 98,5 %.

Les pertes de crédit attendues du troisième trimestre de 2021, qui se chiffrent à (0,9) million de dollars ((0,6)% des produits d'exploitation), sont composées principalement de (0,5) million de dollars pour le secteur industriel et polyvalent ((1,2)% des produits d'exploitation). Les pertes de crédit attendues pour le trimestre sont attribuables au renversement partiel de 0,5 million de dollars des provisions pour pertes de crédit attendues de 2020 et au renversement partiel de 1,9 million de dollars de la provision pour pertes de crédit attendues pour deuxième trimestre de 2021, ainsi qu'à la comptabilisation par le Fonds de réductions de loyers de 1,7 million de dollars, dont une tranche de 0,7 million de dollars était auparavant incluse dans la provision pour pertes de crédit attendues.

PROCESSUS D'ANALYSE STRATÉGIQUE

Le 24 octobre 2021, Cominar a annoncé qu'il avait conclu une convention d'arrangement visant son acquisition par Iris Acquisition II LP, une entité créée par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis REIT et des partenariats gérés par Sandpiper Group. Aux termes de la convention d'arrangement, sous réserve de l'approbation du porteur de parts, du tribunal et des autres approbations nécessaires habituelles, l'acheteur acquerra, pour une contrepartie de 11,75 \$ par part payable en espèces, la totalité des parts de Cominar émises et en circulation. Cela représente une valeur attrayante pour les porteurs de parts de Cominar, soit une prime de 16,3 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours par part pour la période prenant fin le 22 octobre 2021, et une prime de 63,2 % par rapport au cours des parts avant l'annonce du processus d'examen stratégique le 15 septembre 2020. La contrepartie suppose une valeur des capitaux propres et une valeur de l'entreprise de Cominar d'environ 2,2 milliards de dollars et 5,7 milliards de dollars respectivement. La clôture de l'opération devrait avoir lieu au cours du premier trimestre de 2022.

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 intermédiaire pour les périodes de trois et neuf mois terminées le 30 septembre 2021, disponible sur le site Web de Cominar et sur le site Web de Sedar.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021 ¹	2020 ¹	2021 ²	2020 ²
	\$	\$	\$	\$
Produits d'exploitation	161 684	162 505	495 683	495 164
Charges d'exploitation	(74 231)	(81 589)	(236 321)	(255 933)
Bénéfice d'exploitation net	87 453	80 916	259 362	239 231
Charge financière	(33 358)	(33 575)	(99 577)	(109 739)
Frais d'administration du Fonds	(4 617)	(4 579)	(17 470)	(12 761)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	(506)	(45)	(130 136)	(319 468)
Quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises	1 256	1 588	(2 867)	(5 310)
Frais de transaction	(127)	(161)	(337)	(5 298)
Dépréciation du goodwill	—	—	—	(15 721)
Bénéfice net (perte nette) avant impôts sur les bénéfices	50 101	44 144	8 975	(229 066)
Impôts exigibles	—	1	—	66
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	50 101	44 145	8 975	(229 000)
Portefeuille immeubles de bureaux	23 505	26 093	(10 601)	28 260
Portefeuille immeubles commerciaux	19 749	13 795	(217 902)	(208 960)
Portefeuille immeubles industriels et polyvalents	23 300	20 076	292 679	7 117
Siège social	(16 453)	(15 819)	(55 201)	(55 417)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	50 101	44 145	8 975	(229 000)

1 Le trimestre terminé le 30 septembre 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars (le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars).

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut 3,9 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 inclut 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).

La diminution des produits d'exploitation selon les états financiers consolidés intermédiaires résumés au troisième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 découle essentiellement d'une baisse du taux d'occupation physique et d'une baisse des revenus provenant de la gestion de projets dans notre portefeuille bureau ainsi que d'une baisse du loyer net moyen des baux renouvelés dans notre portefeuille commercial, en partie contrebalancées par une hausse du loyer net moyen des baux renouvelés et d'une hausse du taux d'occupation physique dans notre portefeuille industriel et polyvalent.

La diminution des charges d'exploitation selon les états financiers intermédiaires consolidés résumés pour le troisième trimestre de 2021 par rapport au trimestre correspondant de 2020 découle principalement d'une baisse de 8,9 millions de dollars des pertes de crédit attendues, en partie contrebalancée par une hausse des impôts fonciers facturés aux locataires uniques (également compris dans les revenus d'exploitation, sans incidence sur le bénéfice d'exploitation net) et par une légère hausse des charges d'exploitation et des frais d'entretien des immeubles.

Les charges financières ont diminué de 0,2 million de dollars au troisième trimestre de 2021, ce qui s'explique principalement par la baisse des intérêts sur les débetures du fait du rachat net de 100,0 millions de dollars de débetures le 31 octobre 2020, et par la baisse des intérêts sur les emprunts hypothécaires, en raison du remboursement d'hypothèques de 81,0 millions de dollars en septembre 2020, en partie contrebalancée par la baisse des intérêts capitalisés.

Enfin, exclusion faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques, les frais d'administration du Fonds ont diminué de 0,8 million de dollars par rapport à la période correspondante de 2020, en raison de l'ajustement à la baisse des prévisions concernant certaines dépenses du siège social.

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 2019, à l'exception des résultats des immeubles vendus, acquis ou en développement en 2020 et 2021, 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 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2021 ²	2020		2021 ²	2020	
	\$	\$	% Δ	\$	\$	% Δ
Type d'immeuble						
Bureau	33 912	35 793	(5,3)	101 425	104 448	(2,9)
Commercial	27 706	23 162	19,6	83 581	70 758	18,1
Industriel et polyvalent	26 475	23 960	10,5	76 472	69 478	10,1
Bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable — Quote-part de Cominar ¹	88 093	82 915	6,2	261 478	244 684	6,9
Immeubles vendus, acquis ou en développement en 2020 et 2021	1 554	530	193,2	4 664	2 119	120,1
Bénéfice d'exploitation net — Quote-part Cominar ¹	89 647	83 445	7,4	266 142	246 803	7,8
Bénéfice d'exploitation net — États financiers	87 453	80 916	8,1	259 362	239 231	8,4
Bénéfice d'exploitation net — Coentreprises	2 194	2 529	(13,2)	6 780	7 572	(10,5)

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

² Les périodes terminées le 30 septembre 2021 et 2020 incluent l'impact financier estimé de la COVID-19

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable du troisième trimestre de 2021 a augmenté de 6,2% par rapport au trimestre correspondant de 2020. Cette hausse découle principalement de la diminution des pertes de crédit attendues, en partie contrebalancée par la diminution des revenus d'exploitation.

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 (de la perte nette) déterminé(e) conformément aux IFRS avec les fonds provenant de l'exploitation et avec les fonds provenant de l'exploitation ajustés :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2021 ¹	2020 ¹	2021 ²	2020 ²
	\$	\$	\$	\$
Bénéfice net (perte nette)	50 101	44 145	8 975	(229 000)
Salaires de location — mise en place des baux	450	990	1 740	2 836
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur ³	506	45	136 953	329 471
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement — Coentreprises	48	96	144	369
Frais de transactions	127	161	337	5 298
Dépréciation du goodwill	—	—	—	15 721
Fonds provenant de l'exploitation ^{3,4}	51 232	45 437	148 149	124 695
Provision pour frais relatifs à la location	(8 400)	(8 057)	(24 833)	(22 486)
Comptabilisation linéaire des baux ³	(396)	423	(995)	397
Dépenses en capital — maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(7 000)	(6 045)	(20 250)	(16 950)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{3,4}	35 436	31 758	102 071	85 656
Per unit information:				
FFO (FD) ^{4,5}	0,28	0,25	0,81	0,68
AFFO (FD) ^{4,5}	0,19	0,17	0,56	0,47
Nombre moyen pondéré de parts en circulation (FD) ⁵	182 995 067	182 844 264	182 963 637	182 870 811
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés ^{4,5}	47,4 %	70,6 %	48,2 %	102,1 %
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles de bureaux	24 270	26 902	72 306	73 300
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles commerciaux	19 871	13 989	58 845	39 837
Fonds provenant de l'exploitation - immeubles industriels et polyvalents	23 497	20 268	65 237	56 604
Fonds provenant de l'exploitation - siège social	(16 406)	(15 722)	(48 239)	(45 046)
Fonds provenant de l'exploitation	51 232	45 437	148 149	124 695
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles de bureaux	16 009	19 681	56 891	52 809
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles commerciaux	15 230	10 316	47 358	29 025
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - immeubles industriels et polyvalents	20 604	17 450	59 282	48 867
Fonds provenant de l'exploitation ajustés - siège social	(16 407)	(15 689)	(61 460)	(45 045)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	35 436	31 758	102 071	85 656

1 Le trimestre terminé le 30 septembre 2021 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 1,1 million de dollars (le trimestre terminé le 30 septembre 2020 inclut l'impact financier estimé de la COVID-19 et des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques de 0,3 million de dollars).

2 En plus des événements du trimestre expliqués ci-haut, la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021 inclut 3,9 millions de dollars d'honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques et une distribution de 2,7 millions de dollars en règlement de réclamation concernant Sears Canada (la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2020 inclut 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).

3 Inclut la quote-part de Cominar dans les coentreprises.

4 Se référer à la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

5 Pleinement dilué.

Les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés du trimestre terminé le 30 septembre 2021 incluent, notamment, les honoraires de consultation de 1,1 million de dollars (5,0 millions de dollars pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021) sur les alternatives stratégiques et l'impact financier de la COVID-19.

Pour les trimestres clos les 30 septembre, exclusion faite des honoraires de consultation sur les alternatives stratégiques en 2021, les fonds provenant de l'exploitation se seraient établis à 52,4 millions de dollars ou 0,29\$ par part en 2021, comparativement à 45,7 millions de dollars ou 0,25\$ par part en 2020, et les fonds provenant de l'exploitation ajustés auraient été de 36,6 millions de dollars ou 0,20\$ par part en 2021, contre 32,0 millions de dollars ou 0,18\$ par part en 2020. Par conséquent, le ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés aurait été de 45,0% en 2021 comparativement à 66,7% en 2020.

TAUX D'OCCUPATION

Au 30 septembre 2021	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique
Type d'immeuble								
Bureau	88,2 %	85,3 %	96,3 %	95,4 %	89,8 %	88,5 %	90,3 %	88,2 %
Commercial	91,5 %	87,1 %	91,8 %	86,9 %	87,9 %	74,2 %	91,5 %	86,6 %
Industriel et polyvalent	97,3 %	96,6 %	97,3 %	96,6 %	S.O.	S.O.	97,3 %	96,6 %
Total	93,5 %	91,4 %	94,9 %	92,5 %	89,6 %	86,4 %	93,7 %	91,4 %

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 24 octobre 2021, le Fonds de placement immobilier Cominar a annoncé qu'il a conclu une convention d'arrangement (la « convention d'arrangement ») visant son acquisition par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. et comprenant FrontFour Capital Group LLC, Artis Real Estate Investment Trust, et des partenariats gérés par Sandpiper Group (collectivement « l'Acquéreur ») (l'« opération »).

Aux termes de la convention d'arrangement, l'Acquéreur acquerra toutes les parts émises et en circulation de Cominar, sous réserve des approbations requises, moyennant une contrepartie de 11,75 \$ par part payable en espèces (la « contrepartie »).

L'opération prendra effet seulement si elle est approuvée à 66⅔ % au moins des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée extraordinaire des porteurs de parts convoquée pour examiner l'opération le ou autour du 21 décembre 2021. La clôture de l'opération est prévue au cours du premier trimestre de 2022.

Dans le cadre de l'opération, Cominar a convenu de suspendre les distributions pour les mois d'octobre, de novembre et de décembre 2021. Si l'opération n'est pas conclue d'ici le 15 janvier 2022, Cominar a l'intention de rétablir la distribution à l'égard de la deuxième moitié du mois de janvier 2022 payable en février 2022 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2022 et pour chaque mois par la suite.

La convention d'arrangement comporte les clauses usuelles ayant trait à la non-sollicitation, y compris des clauses usuelles de retrait par devoir fiduciaire autorisant le conseil à examiner et, sous réserve de certaines conditions, à accepter une proposition supérieure si l'Acquéreur ne soumet pas de proposition équivalente à la proposition supérieure. Cominar devra verser une indemnité de résiliation de 55,0 millions de dollars à l'Acquéreur dans certaines circonstances, y compris dans le cas où l'Acquéreur n'exerce pas son droit de soumettre une proposition équivalente à une proposition supérieure appuyée par Cominar. L'Acquéreur devra verser à Cominar une indemnité de dédit de 110,0 millions de dollars s'il ne paie pas la contrepartie conformément à la convention d'arrangement.

Dans le cadre de l'entente de conseils financiers entre Cominar, Banque Nationale Inc. et BMO Nesbitt Burns Inc., des frais de changement de contrôle doivent être payés par Cominar lorsqu'une opération de changement de contrôle est complétée ou que Cominar annonce ou conclut une entente à l'égard d'une opération de changement de contrôle réalisée ultérieurement. Le montant total de ces frais de changement de contrôle est de 30,1 millions de dollars, dont un quart était payable à l'annonce de la transaction de changement de contrôle, le reste étant payable à la clôture. Au 30 septembre, 2,0 millions de dollars avaient été payés à titre de frais d'examen stratégique et seront crédités sur le solde des frais de changement de contrôle.

INFORMATION FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés et le rapport de gestion intermédiaire du troisième trimestre de 2021 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 3 NOVEMBRE 2021

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **mercredi 3 novembre 2021 à 11 h (HNE)**, afin de discuter des résultats du troisième trimestre de 2021. 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 3 novembre 2021 à 14 h, jusqu'au mercredi 10 novembre 2021 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **792561 #**.

PROFIL AU 3 NOVEMBRE 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 310 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 35,7 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

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

Tel: (418) 681-8151

Média:

Sandra Lécuyer
Vice-présidente, talent et organisation
sandra.lecuyer@cominar.com