



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

pour publication immédiate

COMINAR ANNONCE SES RÉSULTATS ET LES FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2018

Québec, Québec, le 9 août 2018 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX: CUF.UN) est heureux d'annoncer aujourd'hui ses résultats et les faits saillants du deuxième trimestre de 2018.

DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2018 – RÉSULTATS ET FAITS SAILLANTS

- Croissance du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable de 0,8 %
- Augmentation du taux d'occupation commis de 92,6 % à 93,1 %
- Croissance du loyer net moyen des baux renouvelés de 0,4 %
- 1,8 million de pieds carrés de baux commis débiteront au cours des prochains trimestres et contribueront environ 25,4 millions \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée
- Augmentation du taux de rétention des baux venant à échéance de 49,8 % à 57,0 %
- Diminution du ratio de distribution de 118,5 % à 78,3 %

« Nos efforts de location ont résulté en une hausse de notre taux d'occupation commis de 92,6 % au 31 décembre 2017 à 93,1 % au 30 juin 2018. Ces efforts de location nous ont aussi permis d'afficher une croissance positive du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour un second trimestre consécutif de 0,8 % », a déclaré Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar.

« L'écart entre le taux d'occupation commis de 93,1 % et le taux d'occupation physique de 86,5 % représente 1,8 million de pieds carrés de baux signés qui débiteront au cours des six prochains trimestres et qui, à terme, contribueront environ 25,4 millions \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée », a déclaré Gilles Hamel, vice-président exécutif et chef des opérations financières de Cominar.

APERÇU DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2018

Dans la foulée des progrès réalisés au cours du premier trimestre de 2018 en lien avec ses objectifs de désendettement, de se recentrer sur les marchés principaux, d'une meilleure gouvernance et de réduction de manière ordonnée des activités de construction avec le Groupe Dallaire, Cominar a poursuivi sur sa lancée au cours du deuxième trimestre.

Suivant l'ajout de Paul D. Campbell et René Tremblay au conseil des fiduciaires, le 8 mars 2018, Heather C. Kirk a été élue à titre de fiduciaire le 16 mai 2018, lors de l'assemblée annuelle des porteurs de parts de Cominar.

Les efforts de location ont permis à Cominar d'afficher une croissance positive du bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable pour un second trimestre de suite avec une croissance de 0,8 %, soit des augmentations dans les secteurs bureau et industriel et polyvalent respectivement de 5,8 % et 5,4 %, compensées par un recul dans le secteur commercial de 6,9 %, lequel est attribuable à la fermeture des magasins Sears.

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation commis était en hausse, passant de 92,6 % au 31 décembre 2017 à 93,1 %. L'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique représentait 1,8 million de pieds carrés de baux signés qui débiteront au cours des six prochains trimestres et qui, à terme, contribueront environ 25,4 millions \$ au bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée.

La réduction de la distribution mensuelle au cours du premier trimestre a également permis à Cominar de diminuer son ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents du trimestre de 118,5 % en 2017 à 78,3 % en 2018.

Cominar a également fait des progrès au niveau des renouvellements avec un taux de rétention des baux venant à échéance en 2018 de 57,0 % au 30 juin 2018, alors qu'il était de 49,8 % pour la même période en 2017. Cette hausse du taux de rétention s'accompagne également d'une croissance du loyer net moyen des baux renouvelés de 0,4 %.

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Cominar a également acquis l'immeuble de l'ancien Sears d'environ 144 000 pieds carrés, qui est adjacent à notre centre commercial Les Rivières, à Trois-Rivières, pour une contrepartie totale de 3,5 millions \$.

Au cours du deuxième trimestre de 2018, Cominar a poursuivi la transition vers l'internalisation à Montréal de certaines activités de construction, et vers la diversification des fournisseurs indépendants auxquels il a recours. Dans le cadre de cette transition, le recours à Groupe Dallaire pour des services de construction sera réduit de façon ordonnée au cours de l'année 2018 et au début de 2019. À cet effet, Cominar prévoit intégrer certaines ressources de la plateforme de Montréal de Groupe Dallaire afin d'assurer la continuité et de mieux répondre aux besoins de Cominar et à ceux de ses clients.

Les tableaux suivants présentent notre portefeuille actuel :

Secteur d'activité	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Bureau	97	11 800 000	90,5 %	85,5 %
Commercial	136	10 714 000	93,0 %	83,2 %
Industriel et polyvalent	197	15 839 000	95,0 %	89,5 %
TOTAL	430	38 353 000	93,1 %	86,5 %

Marché géographique	Nombre d'immeubles	Superficie des immeubles (pi ²)	Taux d'occupation commis	Taux d'occupation physique
Montréal	282	25 420 000	92,7 %	86,4 %
Québec	127	10 397 000	94,7 %	88,8 %
Ottawa	20	2 476 000	90,2 %	77,9 %
Provinces atlantiques	1	60 000	100,0 %	—
TOTAL	430	38 353 000	93,1 %	86,5 %

Nous poursuivons l'analyse de notre portefeuille d'immeubles afin d'identifier des opportunités supplémentaires de vente d'actifs pour assainir notre bilan et améliorer et accroître la valeur de nos propriétés dans le but d'augmenter le bénéfice d'exploitation net. Notre portefeuille comprend plusieurs actifs urbains bien situés à proximité de lignes de transport ayant un potentiel significatif de création de valeur.

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2018, le **bénéfice d'exploitation net – quote-part Cominar⁽¹⁾** a atteint 92,3 millions \$, comparativement à 111,3 millions \$ pour la période correspondante de 2017. Cette baisse de 19,0 millions \$ est le résultat d'une hausse de 0,7 million \$ du bénéfice d'exploitation net de notre portefeuille comparable et d'une diminution de 19,3 millions \$ attribuable au portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux qui a été vendu le 27 mars 2018.

Le **bénéfice d'exploitation net du portefeuille comparable – quote-part Cominar⁽¹⁾** a connu une croissance de 0,8 % par rapport à la période correspondante de 2017. Cette augmentation est le résultat d'une croissance de 5,8 % du portefeuille comparable dans le secteur bureau combinée à une croissance de 5,4 % dans le secteur industriel, partiellement compensées par une baisse de 6,9 % dans le secteur commercial, laquelle est en grande partie attribuable à la fermeture des magasins Sears.

La **charge financière** a diminué de 6,1 millions \$ au deuxième trimestre par rapport à la période correspondante de 2017. Cette diminution résulte principalement d'une diminution des intérêts sur débentures suite au remboursement de 250,0 millions \$ de débentures en juin 2017, et de la diminution des emprunts hypothécaires et des emprunts bancaires suite à la vente du portefeuille de 95 immeubles situés hors marchés principaux le 27 mars 2018.

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

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2018, les **frais d'administration du fonds** ont augmenté de 2,7 millions \$ par rapport à la période correspondante de 2017. Cette augmentation provient principalement des frais non récurrents de 3,5 millions \$ pour des travaux effectués pour la mise en place de différentes initiatives d'amélioration de la gouvernance, y compris dans le cadre de discussions avec des porteurs de parts, et de révision d'alternatives stratégiques, partiellement compensés par la diminution des salaires et autres avantages de 0,5 millions \$.

Le **bénéfice net rajusté**⁽¹⁾ du deuxième trimestre de 2018 s'est établi à 51,4 millions \$, comparativement à 63,6 millions \$ pour la période correspondante de 2017. La baisse du bénéfice net rajusté⁽¹⁾ de 12,2 millions \$ s'explique principalement par une diminution du bénéfice d'exploitation net de 19,0 millions \$ résultant de la vente d'un portefeuille de 95 immeubles situés hors de nos marchés principaux le 27 mars 2018, partiellement compensée par une diminution de la charge financière de 6,1 millions \$.

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents**⁽¹⁾ du deuxième trimestre de 2018 ont atteint 52,6 millions \$, alors qu'ils étaient de 64,9 millions \$ pour la période correspondante de 2017. Cette baisse de 12,3 millions \$ provient de la diminution du bénéfice net rajusté⁽¹⁾ de 12,2 millions \$ expliquée précédemment. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽¹⁾ par part pleinement dilués se sont établis à 0,29 \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2018.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**⁽¹⁾ du deuxième trimestre de 2018 se sont établis à 41,1 millions \$, comparativement à 56,3 millions \$ pour la période correspondante de 2017. Cette diminution de 15,2 millions \$ résulte principalement de la baisse du bénéfice net rajusté de 12,2 millions \$ expliquée précédemment, de l'augmentation de la provision pour frais relatifs à la location de 0,8 million \$ et de l'augmentation de la dépense en capital pour le maintien de la capacité de générer des revenus locatifs de 2,5 millions \$. Par part pleinement dilués, les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾ se sont établis à 0,23 \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2018.

Le **ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**⁽¹⁾ du deuxième trimestre de 2018 a diminué à 78,3 % alors qu'il était de 118,5 % pour la période correspondante en 2017.

SITUATION FINANCIÈRE

Au 30 juin 2018, seulement 30 millions \$ étaient utilisés sur notre facilité de crédit non garantie de 700 millions \$. De plus, nous avons l'intention d'utiliser cette facilité de crédit pour rembourser 54,7 millions \$ d'emprunts hypothécaires venant à échéance en 2018.

Au 30 juin 2018, le ratio d'endettement de Cominar se situait à 52,0 %, comparativement à 57,4 % au 31 décembre 2017. Cette amélioration significative de notre ratio d'endettement résulte de la vente de notre portefeuille de 95 immeubles situés hors de nos marchés principaux pour un produit brut de 1,14 milliard \$ le 27 mars 2018. À la fin du trimestre, les immeubles productifs de revenu non grevés s'élevaient à 2,8 milliards \$, ce qui représente un ratio des actifs non grevés sur la dette nette non garantie de 1,61 : 1, en hausse par rapport à 1,43 : 1 au 31 décembre 2017.

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

ACTIVITÉS DE LOCATION

Au cours du premier semestre de 2018, nos efforts de location nous ont permis de renouveler 57,0 % [49,8 % en 2017] de la superficie totale venant à échéance en 2018, soit 4,0 millions de pieds carrés, et de conclure de nouveaux baux pour 2,4 millions de pieds carrés, représentant globalement 90,7 % [78,2 % en 2017] de la superficie totale dont les baux viennent à échéance en 2018.

Le taux d'occupation commis s'est établi à 93,1 % au 30 juin 2018 comparé à 92,6 % au 31 décembre 2017. Le taux d'occupation physique s'est établi à 86,5 % au 30 juin 2018, comparativement à 87,9 % au 31 décembre 2017. L'écart entre le taux d'occupation commis et le taux d'occupation physique provient de 1,8 million de pieds carrés pour lesquels des baux signés débiteront au cours des six prochains trimestres, représentant environ 25,4 millions \$ en bénéfice d'exploitation net sur une base annualisée. Cet écart comprend également 756 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement, composés principalement de locaux qui étaient occupés par Sears.

Le tableau suivant présente les taux d'occupation au 30 juin 2018 par secteur d'activité :

	Montréal		Québec		Ottawa		Total	
	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis	Physique	Commis
Secteur d'activité								
Bureau	83,7 %	87,8 %	92,9 %	96,9 %	82,1 %	91,1 %	85,5 %	90,5 %
Commercial	84,1 %	93,5 %	84,5 %	93,0 %	54,8 %	82,7 %	83,2 %	93,0 %
Industriel et polyvalent	89,2 %	95,1 %	90,8 %	94,9 %	S.O.	S.O.	89,5 %	95,0 %
Total du portefeuille	86,4 %	92,7 %	88,8 %	94,7 %	77,9 %	90,2 %	86,5 %	93,1 %

L'écart entre le taux d'occupation physique et le taux d'occupation commis pour le portefeuille au 30 juin 2018 était de 6,6 %. Pour le secteur commercial, cet écart était de 9,8 % et était composé de nombreux baux signés d'une superficie totale d'environ 351 000 pieds carrés, dont environ 80 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018. Cet écart comprend également 756 000 pieds carrés de locaux en redéveloppement composés principalement de locaux qui étaient occupés par Sears. Pour le secteur bureau de la région d'Ottawa, cet écart était de 9,0 % et représente des baux signés dont environ 45 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018. Quant au secteur industriel et polyvalent, l'écart était de 5,5 %, représentant 861 000 pieds carrés de baux signés, dont environ 92 % entreront en vigueur d'ici la fin de l'année 2018.

MISE À JOUR SEARS

Localisation	Superficie (pieds carrés)					
	Superficie locative	Baux signés	Espaces en discussions avancées	Espaces en discussions préliminaires	Espaces disponibles	Espaces communs prévus
Quartier Laval, Laval	43 147	43 147	—	—	—	—
Carrefour Saint-Georges, Saint-Georges	54 221	21 077	18 500	—	10 103	4 541
Galeries de Hull, Gatineau	128 040	—	39 513	25 635	47 086	15 806
Mail Champlain, Brossard	153 600	—	—	42 504	95 082	16 014
Galeries Rive Nord, Repentigny	125 471	—	57 059	27 000	29 762	11 650
Centre Les Rivières, Trois-Rivières ⁽¹⁾	144 398 ⁽¹⁾	—	24 434	40 691	63 000	16 273
Boulevard Pierre-Bertrand, Québec (secteur industriel)	23 947	23 947	—	—	—	—
Total	672 824	88 171	139 506	135 830	245 033	64 284
	100 %	13 %	21 %	20 %	36 %	10 %

(1) <<Shadow tenant>> pour lequel Cominar a acquis l'immeuble au cours du deuxième trimestre de 2018.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Le bénéfice d'exploitation net, les fonds provenant de l'exploitation, les fonds provenant de l'exploitation ajustés et le bénéfice net rajusté ne sont pas des mesures reconnues par les normes internationales d'information financière (« IFRS ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS. Ces mesures pourraient différer de calculs semblables présentés par des entités similaires et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par ces autres entités.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018 (000 \$)	2017 (000 \$)	2018 (000 \$)	2017 (000 \$)
Produits d'exploitation	177 047	209 955	385 912	423 911
Charges d'exploitation	(87 234)	(100 468)	(195 553)	(208 541)
Bénéfice d'exploitation net⁽¹⁾	89 813	109 487	190 359	215 370
Charge financière	(35 669)	(41 755)	(79 471)	(84 053)
Frais d'administration du Fonds	(7 580)	(4 925)	(12 835)	(9 409)
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	—	—	(4 331)	—
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 448	3 273	2 533	4 104
Frais de transaction	(1 427)	—	(19 981)	—
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	46 585	66 080	76 274	126 012
Impôts sur les bénéfices				
Exigibles	(140)	—	(6 391)	—
Différés	—	(243)	6 539	(462)
	(140)	(243)	148	(462)
Bénéfice net	46 445	65 837	76 422	125 550
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	—	(2 284)	4 331	(2 284)
Frais de transaction	1 427	—	19 981	—
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	3 529	—	3 529	—
Bénéfice net rajusté⁽¹⁾	51 401	63 553	104 263	123 266

BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DU PORTEFEUILLE COMPARABLE⁽¹⁾

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre			Cumulatif (six mois)		
	2018 (000 \$)	2017 (000 \$)	Δ %	2018 (000 \$)	2017 (000 \$)	Δ %
Bénéfice d'exploitation net	89 813	109 487		190 359	215 370	
Coentreprises	2 443	1 781		4 524	3 315	
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	92 256	111 268		194 883	218 685	
Répartition :						
Portefeuille comparable						
Bureau	36 996	34 957	5,8	71 235	68 602	3,8
Commercial	33 136	35 584	(6,9)	66 141	70 077	(5,6)
Industriel et polyvalent	22 115	20 987	5,4	43 352	41 172	5,3
Portefeuille comparable	92 247	91 528	0,8	180 728	179 851	0,5
Portefeuille non comparable	9	19 740		14 155	38 834	
Bénéfice d'exploitation net – Quote-part Cominar⁽¹⁾	92 256	111 268		194 883	218 685	

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

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

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

Périodes terminées les 30 juin	Trimestre		Cumulatif (six mois)	
	2018 (000 \$)	2017 (000 \$)	2018 (000 \$)	2017 (000 \$)
Bénéfice net	46 445	65 837	76 422	125 550
Impôts sur disposition d'immeubles	140	—	6 391	—
Impôts différés	—	243	(6 539)	462
Salaires de location – mise en place des baux	897	908	1 906	1 782
Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur	—	(2 284)	4 331	(2 284)
Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	154	198	308	400
Frais de transaction	1 427	—	19 981	—
Fonds provenant de l'exploitation⁽¹⁾⁽²⁾	49 063	64 902	102 800	125 910
Honoraires de consultation sur la gouvernance et les alternatives stratégiques	3 529	—	3 529	—
Fonds provenant de l'exploitation récurrents⁽¹⁾⁽²⁾	52 592	64 902	106 329	125 910
Provision pour frais relatifs à la location	(7 153)	(6 336)	(14 306)	(12 587)
Comptabilisation linéaire des baux ⁽¹⁾	(234)	(648)	(857)	(1 375)
Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	(4 100)	(1 606)	(7 782)	(3 163)
Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents⁽¹⁾⁽²⁾	41 105	56 312	83 384	108 785
Ratio de distribution des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents	78,3 %	118,5 %	93,5 %	124,6 %

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au deuxième trimestre de 2018 sont déposés sur SEDAR à www.sedar.com et sont disponibles sur le site Internet de Cominar à www.cominar.com.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 9 AOÛT 2018

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **jeudi 9 août à 11 h** (HNE) afin de discuter des résultats du deuxième trimestre de 2018. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le **1 888 390-0546**. Une présentation ayant trait aux résultats sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site Internet du Fonds au www.cominar.com, sous le titre « Conférence téléphonique ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du jeudi 9 août 2018 à 14 h, jusqu'au jeudi 16 août 2018 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **348787#**.

PROFIL AU 9 AOÛT 2018

Cominar est le troisième fonds de placement immobilier diversifié en importance au Canada et est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 430 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 38,4 millions de pieds carrés de superficie situés dans les régions de Montréal, Québec et Ottawa. Cominar a pour objectifs de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive de son portefeuille immobilier.

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 information :

M. Sylvain Cossette, Président et chef de la direction

M. Gilles Hamel, CPA, CA, vice-président exécutif et chef des opérations financières

Tel: 418 681-8151

sylvain.cossette@cominar.com

gilles.hamel@cominar.com