



COMMUNIQUÉ DE PRESSE  
pour publication immédiate

# Sylvain Cossette devient Président et chef de la direction de Cominar

Québec, le 10 novembre 2017 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « Fonds ») (TSX : CUF.UN) annonce aujourd’hui ses résultats du troisième trimestre de l’exercice 2017.

## Faits saillants du trimestre terminé le 30 septembre 2017

- Baisse de la cible du ratio d’endettement à 48 %
- Annonce d’un plan de vente d’actifs de 1,2 milliards \$

« Nous sommes heureux de la nomination de Sylvain à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la tête de Cominar; sa grande expérience de l’immobilier et de Cominar font de lui la meilleure personne pour assurer la continuité de notre entreprise », a déclaré Michel Dallaire, président du conseil des fiduciaires et chef de la direction sortant de Cominar.

« Nous avons décidé de recentrer nos activités sur nos marchés principaux, soit la province de Québec et Ottawa. La vente de 1,2 milliards \$ d’actifs hors de ces marchés nous permettra d’abaisser notre ratio d’endettement et de financer notre programme de rachat de parts dans le cours normal », a ajouté M. Dallaire.

« Pour mener à terme notre programme de vente d’actifs, nous avons retenu les services de RBC Capital Markets Realty et CBRE, deux firmes réputées qui travailleront conjointement afin de réaliser la meilleure valeur pour ces actifs », a ajouté Sylvain Cossette, président et chef de l’exploitation de Cominar.

## PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Le **bénéfice d’exploitation net**<sup>(1)</sup> a atteint 110,2 millions \$, comparativement à 124,6 millions \$ pour la période correspondante de 2016, en hausse de 0,7 millions \$ par rapport au trimestre précédent.

Le **bénéfice net** du troisième trimestre de 2017 s’est établi à 64,0 millions \$, comparativement à 77,5 millions \$ pour la période correspondante de 2016.

La diminution du bénéfice d’exploitation net et du bénéfice net au cours du trimestre comparativement à la période correspondante de 2016 s’explique principalement par le produit net non récurrent de 10,7 millions \$ reçu en 2016 pour la réclamation envers Target et par les dispositions d’immeubles productifs de revenu réalisées en 2016 et 2017.

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

Les **fonds provenant de l'exploitation récurrents**<sup>(1)</sup> du troisième trimestre de 2017 ont atteint 65,3 millions \$, alors qu'ils étaient de 68,5 millions \$ pour la période correspondante de 2016 et 64,9 millions \$ pour le trimestre précédent. Les fonds provenant de l'exploitation récurrents par part pleinement dilués<sup>(1)</sup> se sont établis à 0,35 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et sont demeurés stables par rapport au trimestre précédent.

Les **fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents**<sup>(1)</sup> du troisième trimestre de 2017 se sont établis à 55,4 millions \$, comparativement à 58,8 millions \$ pour la période correspondante de 2016. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 0,30 \$ pour le troisième trimestre de 2017.

Les **flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents**<sup>(1)</sup> du troisième trimestre de 2017 se sont établis à 54,9 millions \$, en hausse de 0,7 million \$ comparativement à 54,2 millions \$ pour la période comparable de 2016. Par part pleinement dilués, ils se sont établis à 0,30 \$ pour le troisième trimestre de 2017.

Pour le troisième trimestre de 2017, les fonds provenant de l'exploitation récurrents ainsi que les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents ont diminué comparativement à ceux de la période correspondante de 2016, en raison des dispositions d'immeubles productifs de revenu réalisées en 2016 et 2017.

## SITUATION FINANCIÈRE

Au 30 septembre 2017, le **ratio d'endettement** de Cominar se situait à 52,6 %, comparativement à 52,4 % au 31 décembre 2016. À la fin du troisième trimestre de 2017, **l'actif total** s'élevait à 8,4 milliards \$ et les immeubles productifs de revenu non grevés s'élevaient à 3,6 milliards \$.

## ACTIVITÉS DE LOCATION

Au cours des neuf premiers mois de 2017, nos efforts de location nous ont permis de renouveler 59,2 % de la superficie totale venant à échéance au cours de l'année 2017, soit 4,8 millions de pieds carrés, et de signer de nouveaux baux pour 2,8 millions de pieds carrés, représentant globalement 93,5 % de la superficie totale venant à échéance en 2017.

Le taux d'occupation s'est établi à 92,2 % au 30 septembre 2017, comparativement à 92,4 % au 31 décembre 2016.

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

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre			Cumulatif (neuf mois)		
	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)	Δ %	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)	Δ %
Produits d'exploitation	204 160	217 946	(6,3)	628 071	656 632	(4,3)
Charges d'exploitation	(93 980)	(93 377)	0,6	(302 521)	(302 324)	0,1
Bénéfice d'exploitation net <sup>(1)</sup>	110 180	124 569	(11,6)	325 550	354 308	(8,1)
Charge financière	(41 860)	(43 243)	(3,2)	(125 913)	(128 163)	(1,8)
Frais d'administration du Fonds	(5 160)	(4 252)	21,4	(14 569)	(12 229)	19,1
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 064	799	33,2	5 168	2 211	133,7
Impôts sur les bénéfices	(243)	(344)	(29,4)	(705)	(730)	(3,4)
Bénéfice net	63 981	77 529	(17,5)	189 531	215 397	(12,0)

(1) Mesure financière non définie par les IFRS.

### 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 les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés 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.

## 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 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)
<b>Bénéfice net</b>	<b>63 981</b>	77 529	<b>189 531</b>	215 397
+ Impôts différés	<b>243</b>	344	<b>705</b>	730
+ Salaires de location – mise en place des baux	<b>868</b>	862	<b>2 650</b>	2 298
- Ajustement des immeubles de placement à la juste valeur – Quote-part Cominar	-	-	<b>(2 284)</b>	-
+ Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	<b>195</b>	500	<b>595</b>	1 446
<b>Fonds provenant de l'exploitation</b> <sup>(1)(2)</sup>	<b>65 287</b>	79 235	<b>191 197</b>	219 871
<b>Élément non récurrent</b>				
- Autres revenus – non récurrents <sup>(3)</sup>	-	(10 724)	-	(10 724)
<b>Fonds provenant de l'exploitation récurrents</b> <sup>(1)(2)</sup>	<b>65 287</b>	68 511	<b>191 197</b>	209 147
- Provision pour frais relatifs à la location	<b>(6 650)</b>	(6 100)	<b>(19 237)</b>	(17 700)
- Comptabilisation linéaire des baux <sup>(1)</sup>	<b>(1 098)</b>	(1 583)	<b>(2 473)</b>	(3 238)
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(2 125)</b>	(2 045)	<b>(5 288)</b>	(5 484)
<b>Fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents</b> <sup>(1)(2)</sup>	<b>55 414</b>	58 783	<b>164 199</b>	182 725

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

(2) Mesure financière non définie par les IFRS.

(3) En 2016, un produit net de 10,7 millions \$ a été obtenu en règlement de la réclamation envers Target Canada.

## FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Le tableau suivant présente un rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés et les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents :

Périodes terminées les 30 septembre	Trimestre		Cumulatif (neuf mois)	
	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)	2017 (000 \$)	2016 (000 \$)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation présentés aux états financiers intermédiaires consolidés résumés</b>	<b>100 702</b>	120 213	<b>151 754</b>	182 059
+ Ajustements – participations dans des coentreprises <sup>(1)</sup>	<b>1 067</b>	798	<b>2 582</b>	2 083
- Provision pour frais relatifs à la location	<b>(6 650)</b>	(6 100)	<b>(19 237)</b>	(17 700)
+ Salaires de location – mise en place des baux	<b>868</b>	862	<b>2 650</b>	2 298
+ Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	<b>(39 876)</b>	(50 143)	<b>29 458</b>	28 663
- Dépenses en capital – maintien de la capacité de générer des revenus locatifs	<b>(2 125)</b>	(2 045)	<b>(5 288)</b>	(5 484)
- Amortissement des coûts de financement différés et autres	<b>(640)</b>	(727)	<b>(2 127)</b>	(2 289)
+ Amortissement des écarts d'évaluation des emprunts pris en charge	<b>1 383</b>	1 547	<b>4 192</b>	5 033
+ Intérêts capitalisables sur immeubles en développement – Coentreprises	<b>195</b>	500	<b>595</b>	1 446
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés<sup>(4)</sup></b>	<b>54 924</b>	64 905	<b>164 579</b>	196 109
- Autres revenus – non récurrents <sup>(5)</sup>	-	(10 724)	-	(10 724)
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents<sup>(4)</sup></b>	<b>54 924</b>	54 181	<b>164 579</b>	185 385
Ratio de distribution <sup>(2)</sup>	<b>104,2 %</b>	114,8 %	<b>117,7 %</b>	101,1 %
Ratio de distribution en espèces <sup>(2)(3)</sup>	<b>93,5 %</b>	106,9 %	<b>93,5 %</b>	98,8 %

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

(2) Pleinement dilué

(3) Le ratio de distribution en espèces correspond à la distribution en espèces par part divisée par les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents par part pleinement dilués.

(4) Mesure financière non définie par les IFRS.

(5) En 2016, un produit net de 10,7 millions \$ a été obtenu en règlement de la réclamation envers Target Canada.

## INFORMATION FINANCIÈRE ADDITIONNELLE

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de Cominar et le rapport de gestion intermédiaire ayant trait au troisième trimestre terminé le 30 septembre 2017 seront déposés sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com) et seront disponibles sur le site Internet de Cominar à [www.cominar.com](http://www.cominar.com).

### **CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DU 10 NOVEMBRE 2017**

La direction de Cominar tiendra une conférence téléphonique le **vendredi 10 novembre à 11 h** (HNE) afin de discuter des résultats du troisième trimestre terminé le 30 septembre 2017. Les personnes intéressées peuvent participer à cet appel en composant le **1 888 390-0546**. Une présentation ayant trait aux résultats sera disponible avant la conférence téléphonique sur le site Internet du Fonds au [www.cominar.com](http://www.cominar.com), sous le titre « Appel conférence ». De plus, un enregistrement de la conférence sera disponible à partir du vendredi 10 novembre 2017 à 14 h, jusqu'au vendredi 24 novembre 2017 à 23 h 59, en composant le **1 888 390-0541** suivi du code **166684#**.

### **PROFIL AU 10 NOVEMBRE 2017**

Cominar est le troisième fonds de placement immobilier diversifié en importance au Canada et demeure, à ce jour, le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 523 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 44,1 millions de pieds carrés de superficie au Québec, en Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien. Cominar a pour objectifs de verser des distributions de liquidités accrues à ses porteurs de parts et de maximiser la valeur pour ceux-ci grâce à une gestion proactive et à l'expansion 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 information :**

M. Michel Dallaire, ing., chef de la direction

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

Tél. : 418 681-8151

[michel.dallaire@cominar.com](mailto:michel.dallaire@cominar.com)

[gilles.hamel@cominar.com](mailto:gilles.hamel@cominar.com)